



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 109
"AM BERKELBOGEN"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF / ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
APRIL | 2005

Inhaltsverzeichnis

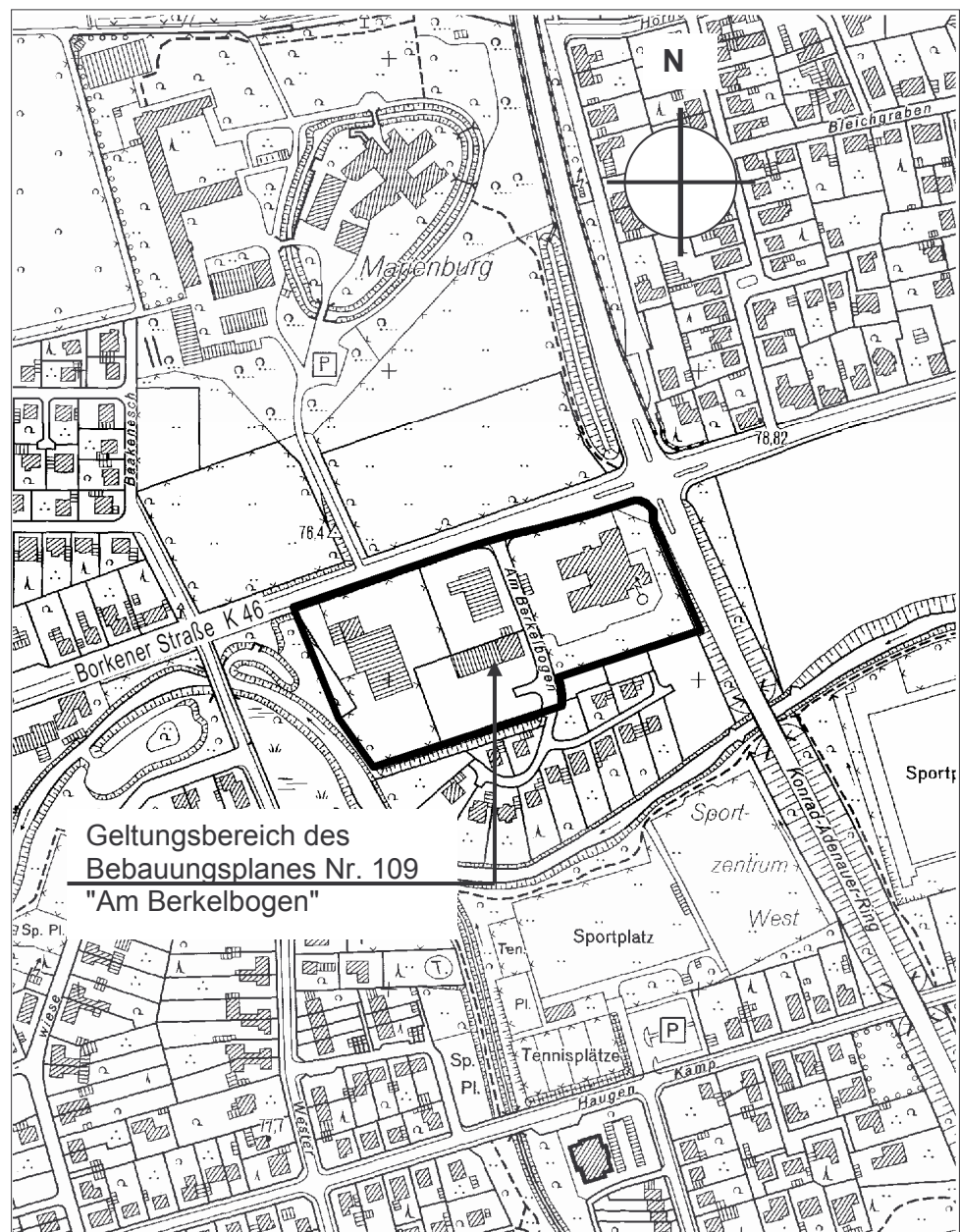
1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Künftige bauliche Nutzung	4
4. Verkehr und Erschließung	5
5. Einzelhandel	6
6. Ver- und Entsorgung des Gebietes	10
7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung	11
7.1. Eingriff in Natur und Landschaft	11
7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	11
8. Altlasten und Kampfmittel	12
9. Denkmalschutz	12
10. Kosten und Finanzierung	13
11. Flächenbilanz	13
12. Bodenordnung	13

1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld an der Borkener Straße. Es hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch die Borkener Straße (K 46) im Norden, durch den Konrad-Adenauer-Ring im Osten, durch die vorhandene Wohnbebauung der Straße Am Berkelbogen im Süden und durch die Berkel im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 16.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Planverfahren ist erforderlich um für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die betroffenen Flächen werden ausschließlich gewerblich genutzt. Das gesamte Umfeld ist durch die vorhandenen Straßenflächen (Borkener Straße und Konrad-Adenauer-Ring) und durch die im Süden angrenzende Wohnbebauung geprägt. Trotz dieser im Laufe der Jahre entstandenen Gemengelage sind bislang keine Konflikte bekannt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird dieser Zustand weiter abgesichert. Zusätzlich wird mittel- und langfristig auch eine gestalterische Aufwertung des Randbereiches der Borkener Straße angestrebt

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung kann der Mindestabstand zwischen Wohnen und Gewerbe von 100 m (Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) nicht eingehalten werden.

Wegen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ist diese Situation mit den Einschränkungen durch den Bebauungsplan jedoch auch zukünftig vertretbar, zumal in diesem Bereich bislang keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung aufgetreten sind.

Um diese Situation weiter abzusichern, sind die zulässigen Nutzungen durch die Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, einzuschränken. Diese Forderung wird durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan umgesetzt.

Bei der Neuansiedlung oder Nutzungsänderung sind dann nur solche oder ähnliche Betriebe zulässig, die keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen darstellen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung und die Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Als Haupterschließungsachse innerhalb des Stadtgebietes kommt der Borkener Straße hier eine besondere Bedeutung zu.

Zu diesem Zweck werden sowohl hinsichtlich der Grüngestaltung als auch hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper und der Werbeanlagen ortstypische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in diesem Bereich, speziell auf dem Grundstück der Telekom und im Randbereich der Berkel, vorhandenen Grünstrukturen sind zu erhalten und aufzuwerten. Bei dem Grundstück der Telekom befinden sich die so festgesetzten Bereiche im südlichen Grundstücksteil und stellen somit den notwendigen Abstand zur Wohnbebauung dar. Die Festsetzung erfolgt als Grünflächen mit Pflanzgebot bzw. als Sukzessionsflächen zur Erhaltung der vorhandenen Situation im Überschwemmungsbereich der Berkel. Zusätzliche Anpflanzungen sind nur bei Neuanlagen von Stellplatzflächen oder im Randbereich der Borkener Straße erforderlich.

Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert. Einzelheiten zur Lage der Flächen und Flächengrößen sind aus der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen im Plangebiet bereits heute überwiegend versiegelt sind.

In dem Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses städtebauliche Ziel wird auch bei der Festlegung der zulässigen Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebieten und Baukörpern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen werden.

Es sind keine Betriebe geplant, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

4. Verkehr und Erschließung

Das zukünftige Gewerbegebiet ist an das überörtliche Straßennetz direkt an die Borkener Straße (K 46) oder über die Straße Am Berkelbogen an die Borkener Straße angeschlossen. Von dort sind der Konrad-Adenauer-Ring (B 474) sowie stadtauswärts die B 525 problemlos zu erreichen.

Durch die Anordnung von Grünflächen mit Pflanzgeboten im Randbereich der Borkener Straße werden die heute vorhandenen Grundstückszufahrten in ihrem Bestand gesichert. Die textlichen Festsetzungen sind so ausgelegt, dass kleinere Verschiebungen, abgestimmt auf den tatsächlichen Bedarf, ebenfalls möglich sind

5. Einzelhandel

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den in der textlichen Festsetzung genannten Sortimenten nicht zulässig. Damit sind Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet allerdings nicht vollständig ausgeschlossen. Einzelhandel mit solchen Sortimenten, die in der textlichen Festsetzung nicht genannt sind, kann im Plangebiet angesiedelt werden. Dies betrifft auch die vorhandenen Autohäuser und den bereits vorhandene Fliesenfachhandel. Auch Großhandelsnutzungen sind im Plangebiet zulässig.

Von der textlichen Festsetzung sind nur solche Einzelhandelsnutzungen erfasst, die die genannten Sortimente als Hauptsortimente führen. Nur das Hauptsortiment kennzeichnet eine Einzelhandelsnutzung als einen bestimmten Anlagentyp und kann daher Gegenstand einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein. Dies hat zur Konsequenz, dass die genannten Sortimente als Randsortimente einer durch ein anderes Hauptsortiment geprägten Einzelhandelsnutzung zulässig bleiben. Diese Konsequenz kann hier hingenommen werden, da innerhalb eines Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen ohnehin nur dann zulässig sind, wenn sie kleinflächig sind und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen. Derartige Auswirkungen sind von Randsortimenten einer kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment in aller Regel nicht zu erwarten. Großflächige Einzelhandelsnutzungen – wie z. B. Baumärkte – sind in einem Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn die Vermutung bestimmter Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren widerlegt werden kann. Diese Widerlegung der Vermutungsregelung wird dann nicht möglich sein, wenn ein hoher Randsortimentsanteil mit zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen erwarten lässt. Unter Randsortimenten sind im Übrigen nur solche Warengruppen zu verstehen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/9.NE -, BauR 1998, 1198, 1200).

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet zu vertreiben, wenn die Produkte zu den nach dem Inhalt der textlichen Festsetzung ausgeschlossenen Sortimenten gehören, sieht der Bebauungsplan vor, dass Einzelhandel mit den an sich ausgeschlossenen Sortimenten ausnahmsweise zulässig ist, wenn ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben besteht. Von der ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn tatsächlich ein enger funktionaler und räumlicher Bezug der Einzelhandelsnutzungen zum Handwerk bzw. zur Produktion vorliegt und die Einzelhandelsnutzung im Verhältnis zum Produktions- oder Handwerksbereich sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich nachgeordnet ist. Die Einzelhandelsnutzung darf nicht eigentlicher Gegenstand des Geschäftsbetriebs sein. Diese Voraussetzungen werden in aller Regel nur dann vorliegen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Hauptbetriebsfläche ausmacht und 200 m² nicht überschreitet. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb oder dem produzierenden Gewerbebetrieb keine

schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verursacht.

Letztlich ist im Bebauungsplan für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 6, Flurstück 1091, eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel führt dazu, dass im Plangebiet zukünftig keine Lebensmitteldiscounter mehr zulässig sind. Der bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter wird damit auf den sog. Bestandsschutz beschränkt. Dieser Bestandsschutz ergibt sich aus der seinerzeit erteilten Baugenehmigung. Diese sieht vor, dass die max. Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscount-Marktes 650 m² nicht überschreiten darf. Zudem dürfen in einer Negativliste zur Baugenehmigung aufgeführte Sortimente und Sortimentsgruppen nur als Randsortimente auf einer max. Fläche von 20 m² angeboten werden. Die Negativliste entspricht im Wesentlichen der Liste der nunmehr im Gewerbegebiet nicht zulässigen Sortimente. Zudem sieht die Baugenehmigung vor, dass Frische- und Brotshops weder in den Lebensmitteldiscount-Markt integriert noch angegliedert werden dürfen. Diese Beschränkung des Inhalts der Baugenehmigung ist in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden. Nach dem Inhalt der Baulast dürfen darüber hinaus auf dem Baugrundstück die ausgeschlossenen Sortimente und Sortimentsgruppen auch nicht zusätzlich angesiedelt bzw. in anderen Gebäudeteilen untergebracht werden. Dies gilt nach dem Inhalt der Baulast auch für die Sortimentsgruppe Nahrungsmittel und Genussmittel. Auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung sind zukünftig auch solche Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes möglich, die vom Bestandsschutz nicht gedeckt sind. Von dem Begriff Erneuerung sind solche Baumaßnahmen erfasst, die über bloße vom Bestandsschutz gedeckte Renovierungsmaßnahmen hinausgehen. Der Begriff der Änderung meint die nicht nur unerhebliche Umgestaltung der baulichen Anlage. Erfasst sind insbesondere Umgestaltungen des konstruktiven Gefüges und Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsform. Der Begriff der Änderung ist allerdings von dem der Nutzungsänderung zu unterscheiden. Die Änderung der genehmigten Nutzungsart „Lebensmitteldiscount-Markt“ ist nur dann zulässig, wenn sie mit der textlichen Festsetzung zu Ziff. 1 und der Festsetzung GE vereinbar ist. Dies ist – klarstellend – in die textliche Festsetzung mit aufgenommen worden. Bei Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes darf zudem die genehmigte Verkaufsfläche von 650 m² nicht überschritten werden. Erweiterungen der Verkaufsflächen sind demgemäß nicht zulässig.

Auch für den im Plangebiet vorhandenen Getränkemarkt ist im Bebauungsplan eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen. Auch hier sind Erneuerungen und bauliche Änderungen des genehmigten Bestandes zulässig. Zudem darf die Verkaufsfläche im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit auf max. 400 m² erweitert werden. Nutzungsänderungen sind auch für diese Fläche jedoch nur dann zulässig, wenn sie mit der textlichen Festsetzung zu Ziff. 1 und der Festsetzung GE vereinbar sind.

Die Stadt Coesfeld hat im Jahr 2001 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen. Damit wurde das Ziel verfolgt, ein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Coesfeld unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und der Kaufkraft-/Umsatzbilanz zu

erstellen. Es waren Aussagen zu treffen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte sowie notwendige Anpassungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Einkaufsstadt Coesfeld.

Als zentrale Empfehlung zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Coesfeld schlägt die GMA ein Konzept vor, dass sich schwerpunktmäßig auf die Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums konzentriert. Für die Weiterentwicklung des zentrenprägenden Einzelhandels schlägt die GMA einen Bereich vor, der im Wesentlichen den bereits gegenwärtig entwickelten Hauptgeschäftsbereich umfasst. Dieser Bereich wird im Westen durch den Jakobiring, den Gerichtsring sowie durch die Kapuzinerstraße, Hohe Lucht, im Norden durch den Marienring und die Kleine Viehstraße, im Osten durch die Weberstraße, Münsterstraße und Teile des Südrings sowie im Süden durch die Mittelstraße begrenzt.

Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich hat die GMA zudem einige Entwicklungsflächen untersucht und potenzielle Standorte für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten aufgezeigt.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in – vom Hauptgeschäftsbereich aus gesehen – dezentralen Lagen empfiehlt die GMA eine flächendeckende Überplanung der potenziellen Ansiedlungsstandorte, um städtebaulich negativen Auswirkungen einer ungesteuerten Verkaufsflächenexpansion an der Peripherie der Kernstadt entgegen zu wirken.

In Orientierung an dem GMA-Gutachten hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB a. F. beschlossen. Das Umsetzungskonzept sieht insbesondere vor, auch weiterhin das städtebauliche Leitbild der Konzentration innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt zu verfolgen. Weiter sieht das Konzept vor, die im Gutachten dargestellten Potenzialflächen in der Innenstadt städtebaulich zu entwickeln. Hinsichtlich der dezentralen Lagen ist beschlossen worden, hier zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses auszuschließen.

Von dem Ratsbeschluss wird in diesem speziellen Fall dahingehend abgewichen, dass bestimmte, im Listenteil B aufgeführte Sortimente hier nicht ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich um die Warengruppen Teppiche / Campingartikel sowie Fahrräder und Zubehör/ Mofa's.

Der Verkauf dieser Produkte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 zulässig, da in dem zu schützenden Innenstadtbereich keine derartigen Sortimente vertrieben werden. Somit ist die Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches durch ausschließende Festsetzungen nicht erforderlich und nicht begründet.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet Berkelbogen sehen vor, dass alle weiteren Sortimentsgruppen, die nach dem Einzelhandelserlass als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten, unzulässig sind. Von den in Teil B aufgeführten, in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten wurden die Sortimente Blumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel in die Negativliste aufgenommen. Alle aufgeführten Sortimente sind auch von der GMA in der Anlage zum Gutachten als zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels aufgeführt worden.

Auch ausgehend von den konkreten Verhältnissen des Mittelzentrums Coesfeld stellen sich diese Sortimente als zentrenrelevant dar. Zum größten Teil sind diese Sortimente bereits heute im Hauptgeschäftsbereich ansässig. Dies gilt insbesondere auch für den Lebensmitteleinzelhandel (vgl. Tabelle 8, S. 39 Einzelhandelsgutachten). Soweit der Sortimentsbesatz verbesserungsfähig ist, soll die Ansiedlung entsprechender Betriebe auf den von der GMA untersuchten Potenzialflächen erfolgen, da sämtliche aufgeführte Sortimente für die städtebaulich gewünschte Multifunktionalität des Hauptgeschäftsbereichs einen wesentlichen Faktor darstellen.

Dies gilt – eingeschränkt – auch für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. In einem Mittelzentrum stellen sich auch diese Sortimente als zentrumsbildend dar, da sie erheblich zur Frequenzerzeugung im Hauptgeschäftsbereich beitragen. In Abweichung von den Empfehlungen der GMA hat sich die Stadt Coesfeld im Rahmen ihres Umsetzungskonzeptes allerdings dazu entschlossen, die empfohlene alleinige Konzentration der Verkaufsflächenzuwächse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Innenstadt nicht umzusetzen. In bestimmten Umfang soll die wohnungsnah Grundversorgung auch an dafür geeigneten Standorten außerhalb der Innenstadt verbessert werden. Dies ändert allerdings nichts daran, dass im Plangebiet Nr. 109 „Am Berkelbogen“ auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen sind. Dies folgt daraus, dass auf dem sog. „Crone-Gelände“ ein Nahversorgungszentrum angesiedelt worden ist, dass die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellt.

Hier verfolgt die Stadt Coesfeld die städtebauliche Absicht, neben der vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsnutzung Baurecht für eine Discounteransiedlung zu schaffen. Hierdurch soll ein Nahversorgungszentrum entstehen, dass im Bereich Lebensmittel die Nahversorgungsbedarfslage vollständig abdeckt. Es ist städtebaulich sinnvoll, dies an einem einheitlichen Standort zu vollziehen, um unnötige Fahrbeziehungen zu vermeiden und die vorhandenen Stellplatzanlagen optimal auszunutzen.

Durch dieses Nahversorgungszentrum wird der gesamte nördliche und südwestliche Bereich Coesfelds versorgt.

Hinsichtlich des vorhandenen Lebensmitteldiscount-Marktes im Plangebiet gilt, dass die mit der Überplanung verbundenen oben genannten Konsequenzen zumutbar sind, da sie ohnehin nicht über die bereits per Baulast übernommenen Einschränkungen hinausgehen. Eine Umnutzung des Betriebes zu einer Einzelhandelsnutzung mit den nunmehr ausgeschlossenen Sortimenten ist schon nach dem Inhalt der Baulast unzulässig. Auch Verkaufsflächenerweiterungen mit dem bereits genehmigten Sortiment Lebensmittel sind bereits im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen worden.

Den Nutzern war insofern das beschränkte Potenzial der Ansiedlungsfläche von vorneherein bekannt. Dem vorhandenen Getränkemarkt im Plangebiet ist im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung eine ausnahmsweise Erweiterungsmöglichkeit auf max. 400 m² Verkaufsfläche zugebilligt worden. Damit kann der Grundstückseigentümer die Nutzung auf eine heute in der Getränkebranche vertretbare Flächengröße erweitern. Damit ist sichergestellt, dass dem Getränkemarkt mit der Beschränkung auf die aus der Baugenehmigung resultierende derzeitige Verkaufsfläche nicht mittelfristig die Bewirtschaftungsgrundlage entzogen ist.

Es wird nicht verkannt, dass durch die Sortimentsbeschränkung des Bebauungsplans auch die Nutzungsmöglichkeiten der sonstigen Eigentümer im Plangebiet erheblich beschränkt werden. Auch diesen Grundstückseigentümern wird zukünftig die Möglichkeit genommen, ihre Grundstücke für Einzelhandel mit den ausgeschlossenen Sortimenten zu nutzen. Insoweit handelt es sich allerdings lediglich um die Beschränkung von Nutzungschancen, die bislang nicht ausgenutzt wurden. Auch wenn diese möglicherweise von beachtlichem wirtschaftlichen Interesse sind, ist es gemessen an der mit der Reglementierung der Einzelhandelsentwicklung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung gerechtfertigt, derartige potenzielle Nutzungschancen bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Weiterhin ist der Ausschluss aller Arten von Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Da der Betrieb von derartigen Anlagen im Wesentlichen in den Abendstunden oder am Wochenende stattfindet, wären Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vorprogrammiert.

Zusätzlich ist durch Kioske oder stationäre Imbisswagen eine mit der Wohnbebauung unverträgliche Zunahme des Fahrzeugverkehrs und eine weitere Verfestigung des Einzelhandelsstandortes, entgegen den Ratsbeschlüssen zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens, zu erwarten.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der Borkener Straße und in der Straße Am Berkelbogen befindet sich eine Mischkanalisation, die für die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Wassermengen ausgelegt ist.

Es handelt sich um Grundstücke die bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut wurden. Die vorhandenen Gebäude sind alle dort angeschlossen. Die Kanäle sind für möglichen Erweiterungen oder Neubauten bereits ausreichend groß bemessen.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer das unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten würde aus technischen oder wirtschaftlichen Aspekten (gewachsene Strukturen, fehlende Flächen und überwiegend versiegelte, gewerblich genutzte Grundstücke) zu einem unverhältnismäßig großen Aufwand führen.

Aus den v.g. Gründen hat die Entwässerung durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen bzw. anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz sichergestellt (3.200 Liter pro Minute / Borkener Str. und 1.600 Liter pro Minute / Am Berkelbogen). Zusätzlich kann die „Berkel“ als natürliche Entnahmekstelle genutzt werden.

7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1. *Eingriff in Natur und Landschaft*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits heute überwiegend bebaut und werden ausschließlich gewerblich genutzt. Die Flächen sind aus ökologischer Sicht als nicht besonders hochwertig einzustufen. Eine Ausnahme bildet der Baum- und Gehölzbestand am Rande der Berkel. Diese Überschwemmungszone wird als Sukzessionsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist hier das derzeit gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Bauliche Anlagen oder die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind dort nicht zulässig.

Weitere Biotopstrukturen befinden sich lediglich in geringem Umfang innerhalb der vorhandenen, im Bebauungsplan als "private Grünflächen" festgesetzten Bereiche.

Die Eingrünung und Durchgrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches. Speziell an der Borkener Straße aber auch im Bereich zukünftiger Stellplatzanlagen sind Baumpflanzungen und Pflanzgebote von besonderer Bedeutung.

Die Nutzung als Gewerbe und Industriegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen darf nicht außer Acht gelassen werden. Letztendlich wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt und auch erreicht. Aufgrund der vorgefundenen Situation mit überwiegend versiegelten Flächen und Bereichen mit überwiegend geringen ökologischen Wertigkeiten, wird sich die Situation, wenn auch nur in kleinen Schritten verbessern. Die wertvollen Flächen im Randbereich der Berkel sind auf jeden Fall als Sukzessionsflächen für die Natur gesichert. Weitere Einzelheiten zur Lage und zu den Flächengrößen sind aus den beiliegenden Unterlagen zur Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

7.2. *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Am 27.07.2002 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen.

Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes führt aus, dass beim Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für die in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für ein Vorhaben im Innenbereich erforderlich wird.

Als Prüfwert gilt gemäß 18.8 die zulässige überbaubare Fläche von 20.000 m². Dieser Wert wird nicht erreicht. Die überbaubare Fläche wird bei ca. 15.000 m² liegen.

Die geplante Novellierung des Baugesetzbuches EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau) wird ab dem 20.07.2004 rechtswirksam. In der Überleitungsvorschrift und in dem § 244 wird geregelt, dass vor diesem Datum begonnene Bauleitplanverfahren nach dem geltenden Recht beendet werden können, wenn sie bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sind. Der Bebauungsplan Nr. 109 wird vermutlich noch 2004, spätestens 2005 rechtskräftig.

Somit ist eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, ist bei der geplanten Nutzung nicht zu rechnen

8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke der ehemaligen "Stoffdruckerei Crone" (Borkener Str. 63) und einer früheren Tankstelle. Die Flächen "Co 38" und „Co 44“ sind im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen. Für diese Grundstücke ist bereits in den Jahren 1983 und 1998 eine vollständige Altlastensanierung durchgeführt worden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sonstige Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Da jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen ist, dass darüber hinaus noch lokal weitere schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen, wurden die betroffenen Flächen vorsorglich gekennzeichnet. Falls sich Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, ...) zeigen, sind alle weiteren Maßnahmen mit der Unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Wegen der strategischen Bedeutung des Industriestandortes, ist durch Kriegshandlungen der Alliierten mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. gewerbliche Baufläche	18.565 m ²	78,5 %
2. Grünflächen (incl. Sukzes.)	3.815 m ²	16,0 %
3. Verkehrsfläche	1.165 m ²	5,0 %
4. Flächen für Versorgungsanl.	121 m ²	0,5 %
5. Gesamtfläche	23.666 m ²	100,0 %

12. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum der ansässigen Betriebe.

Stadtverwaltung Coesfeld
 Aufgestellt im April 2004
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag



Martin Richter