

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 23 »Weberei Crone«

1. Änderung

Begründung

Entwurf

Stadt Coesfeld

1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung	3	
1.2 Planungsanlass	3	
1.3 Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.4 Derzeitige Situation	4	
1.5 Planungsziel	4	
2. Änderungspunkte	6	
3. Erschließung	7	
3.1 Straßenanbindung	7	
3.2 Ruhender Verkehr	7	
4. Natur und Landschaft	7	
4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
4.2 Eingriffsregelung	8	
5. Sonstige Belange	9	
5.1 Ver- und Entsorgung	9	
5.2 Immissionsschutz	9	
5.3 Altlasten	9	
6. Belange des Denkmalschutzes	10	
7. Umweltbericht	10	
7.1 Umweltschutzziele	10	
7.2 Beschreibung des Vorhabens	11	
7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11	
7.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	11	
7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12	
7.6 Zusätzliche Angaben	12	
7.7 Zusammenfassung	13	
8. Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag	14	

Anhang

- Tabelle „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Ergebnisse der „Ergänzung zur verkehrstechnischen Untersuchung“ sowie des „Sanierungsplanes zur Umlagerung von Bodenaushub“

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ zu ändern.

Der Änderungsbereich umfasst die bisher als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungsnutzung“ festgesetzten Flächen sowie einen Teilbereich der angrenzend an die Borkener Straße festgesetzten „Privaten Grünfläche“.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Planungsanlass

Im Jahre 2002 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ für das Gelände der ehemaligen Weberei Crone rechtskräftig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt mit Ausnahme der östlichen Randbereiche, für die eine wohnbauliche Nutzung geplant ist, für den überwiegenden Teil des Geländes eine Entwicklung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie „Dienstleistungsnutzung“ fest.

Die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung wurde im Hinblick auf das zu diesem Zeitpunkt geplante Vorhaben differenziert.

Einzelhandelsnutzungen sind demnach nur im westlichen Teil (SO 1) des Sondergebietes zulässig, während der östliche Teil (SO 2) Dienstleistungsnutzungen vorbehalten ist.

Mit Ausnahme des für die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen vorgesehenen Bereichs und einzelner Wohnbaugrundstücke ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mittlerweile nahezu vollständig umgesetzt.

Aufgrund einer veränderten Marktsituation war es jedoch bis jetzt nicht möglich, die ursprünglich geplanten Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet anzusiedeln.

Anlass des vorliegenden Änderungsverfahrens ist nunmehr der Wunsch des Vorhabenträgers, eine Änderung des Planungskonzeptes vorzunehmen, um innerhalb des festgesetzten Sondergebietes an Stelle der bisher vorgesehenen Dienstleistungsnutzungen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet der 1. Änderung „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 2.400 qm – sowie Dienstleistungsnutzungen“ dar.

Im Hinblick auf das im folgenden begründete Planungsziel wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 57. Änderung parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Dienstleistungsnutzung“ (SO 2) festgesetzt. Der südliche Teilbereich ist als überbaubare Fläche festgesetzt, der nördliche Teil als „Fläche für Stellplätze“.

Entlang der östlichen Grenze der festgesetzten Sondergebietsfläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz der östlich angrenzend geplanten Wohnbebauung festgesetzt. Die festgesetzte Lärmschutzwand ragt im Norden bis auf ca. 2 m an die Borkener Straße heran, um so einen optimalen Schutz der Wohnbebauung zu gewährleisten.

Die Flächen im Nahbereich der an der Borkener Straße vorhandenen für das Ortsbild prägenden Bäume nördlich des Plangebietes wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ planungsrechtlich gesichert.

Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind als „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ (SO 1) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 qm festgesetzt. Im Süden und Osten des Plangebietes schließen - von diesem getrennt durch „Private Grünflächen“ – die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bauflächen an.

1.4 Derzeitige Situation

Mit Ausnahme einzelner noch nicht realisierter Wohngebäude und der wie oben bereits beschrieben derzeit nicht zu entwickelnden Dienstleistungsnutzung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 weitestgehend umgesetzt.

1.5 Planungsziel

Wie oben bereits dargestellt, war es dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ aufgrund einer veränderten Marktsituation bisher nicht möglich, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in einem Teil der als „Sondergebiet“ festgesetzten Flächen (SO 2) vorgesehene Dienstleistungsnutzung zu realisieren.

Der Vorhabenträger hat nunmehr gemeinsam mit der ALDI Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG das Interesse bekundet, im östlichen Teil der Sonderbaufläche einen Lebensmitteldiscountmarkt anzusiedeln.

Der heutige Standort des nächstgelegenen ALDI-Marktes (Borkener Straße Nr. 83) ist aufgrund seiner Lage im Bezug zu den übrigen Verkaufsstätten im Stadtgebiet, der Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln, der Passantenfrequenz sowie der nicht ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten langfristig aus Sicht der Betreiber nicht mehr marktgerecht und soll daher aufgegeben werden.

Um eine flächendeckende Ausstattung der wohnungsnahen Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet auch langfristig sicherzustellen, ist eine Verlagerung des Standortes sinnvoll.

Das Gelände der ehemaligen „Weberei Crone“ weist unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine optimale Eignung für die Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelsnutzung auf.

Die Erschließung des Grundstücks wurde bereits im Zusammenhang mit dem bestehenden Bauleitplan so dimensioniert, dass die Erfordernisse der Einzelhandelsnutzung problemlos erfüllt werden. So wurden sowohl die erforderlichen Abbiegespuren, Ein- und Ausfahrten auf die Borkener Straße als auch die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen so gestaltet, dass die weitere Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück ohne weitere Maßnahmen möglich ist.

Darüber hinaus spricht aus städtebaulicher Sicht die gute Verkehrsanbindung insbesondere auch beim öffentlichen Personennahverkehr und das im Plangebiet vorhandene ausreichende Parkplatzangebot für das geplante Vorhaben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Betriebsverlagerung ist es erforderlich, die bisher festgesetzte Zweckbestimmung des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ sowie die Ausdehnung der überbaubaren Flächen entsprechend der Anforderungen des konkreten Vorhabens anzupassen.

Darüberhinaus soll für die bereits realisierten Nutzungen unmittelbar südlich der Borkener Straße ein zusätzliches Stellplatzangebot auf den bisher als „Private Grünfläche“ festgesetzten Flächen geschaffen werden, da sich hier aufgrund der konkreten Nutzung im täglichen Geschehen ein erhöhter Stellplatzbedarf herausgestellt hat.

2. Änderungspunkte

- *Änderung von „Sonstiges Sondergebiet - Dienstleistungsnutzungen“ in „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel“ mit einer max. Verkaufsfläche 850 qm für einen Lebensmitteldiscountmarkt (davon max. 50 qm für Aktionsware/ Nebensortimente)*

Mit dieser Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 850 qm Verkaufsfläche geschaffen.

- *Verschiebung der nördlichen Baugrenze um 1,50 m nach Norden und Änderung der zulässigen Baukörperhöhe von 9,00 m auf 6,00 m*

Mit der Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Anpassung an die konkreten Anforderungen des zu errichtenden Discountmarktes.

Demnach ist eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Flächen nach Norden erforderlich, um den Flächenbedarf des Marktes zu decken. Die Baukörperhöhe wird entsprechend des konkreten Vorhabens auf 6,00 m reduziert, da nunmehr ein eingeschossiger Baukörper vorgesehen ist.

- *Änderung von „Private Grünfläche“ in „Private Verkehrsfläche – Stellplätze“ mit Verkürzung der festgesetzten Lärmschutzwand um 12,5 m nach Süden*

Mit der Festsetzung der „Privaten Verkehrsfläche – Stellplätze“ wird für die an der Borkener Straße gelegene Bauzeile die Möglichkeit der Anordnung weiterer Stellplätze geschaffen.

Um die Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen, wird die Rücknahme der bisher bis nahezu an die Borkener Straße heran festgesetzten Lärmschutzwand erforderlich.

- *Begrünung der Dachflächen des geplanten Baukörpers*

Um aus Sicht der angrenzenden Wohnbebauung ein ansprechendes „grünes“ Erscheinungsbilds der Dachflächen des geplanten Lebensmittelmarktes zu sichern, wird eine extensive Dachbegrünung für den geplanten Baukörper festgesetzt.

- *Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (mit Ausnahme von Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen) auf die überbaubaren Flächen*

Mit dieser Festsetzung sollen die zur Borkener Straße orientierten Stellplatzflächen des SB-Marktes von möglichen Nebenanlagen (z.B.

Abfallcontainer etc.) mit Ausnahme der erforderlichen Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen freigehalten werden.

- *Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf max. 12 qm innerhalb der überbaubaren Flächen*

Die Anordnung von Werbeanlagen soll mit dieser Festsetzung auf ein in Relation zu dem Baukörper verträgliches Maß begrenzt und eine Anordnung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen vermieden werden.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Borkener Straße.

Eine Änderung der Erschließungssituation des festgesetzten Sondergebietes ist mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht verbunden. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit dieses Zufahrtsbereiches sowie des Knotenpunktes B 474/ K 464 wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ der Stadt Coesfeld bereits gutachterlich untersucht*.

Das Gutachten wurde im Hinblick auf die aktuellen Belastungszahlen der Borkener Straße bzw. die aktuellen Prognosewerte aus dem derzeit in Erarbeitung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Coesfeld aktualisiert**. Demnach ist die Anbindung an die Borkener Straße und der lichtsignalisierte Knotenpunkt Borkener Straße (K 46) / Konrad-Adenauer-Ring (B 474) auch bei Anordnung eines weiteren Lebensmittelmarktes ausreichend leistungsfähig.

3.2 Ruhender Verkehr

Die innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ bereits realisierte Stellplatzfläche bietet ein ausreichendes Stellplatzangebot für die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen. Für die unmittelbar an der Borkener Straße gelegene Bauzeile wird mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein zusätzliches Stellplatzangebot eröffnet.

4. Natur und Landschaft

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Wie oben bereits ausgeführt, wird zur Aufwertung des Ortsbilds festge-

* siehe: Verkehrstechnische Untersuchung der Verkehrsanbindung des Projektes SB-Lebensmittelmarkt südlich an die Borkener Straße (K 46) im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Coesfeld, Kettler + Blankennagel, Münster, Januar 2001

** siehe: Ergänzung zur Verkehrstechnischen Untersuchung der Verkehrsanbindung des Projektes SB-Lebensmittelmarkt südlich an die Borkener Straße (K 46) im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Coesfeld, Kettler + Blankennagel, Münster, Juli 2005

setzt, dass die Dachfläche des neu entstehenden Lebensmittelmarkts extensiv zu begrünen ist.

4.2 Eingriffsregelung

Mit der geplanten Anlage von Stellplätzen im nordöstlichen Änderungsbe-
reich wird eine derzeit als „Private Grünfläche“ mit der teilweise überla-
gernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung“ beansprucht. Die Grünflä-
che diene der Eingrünung der Lärmschutzwand und der Sicherung einer
unversiegelten Freifläche im Traufbereich der prägenden zwei großen Bäu-
me an der Borkener Straße. Die neuen Stellplätze ragen max. 1,40 m in
den Traufbereich hinein, insgesamt werden von der 160 qm großen Trauf-
fläche 7 qm für die Stellplätze in Anspruch genommen.

Zur Sicherung des Baumbestands sind folgende Hinweise zur Durchfüh-
rung der Bauarbeiten zu beachten:

- Beachtung der Vorgaben der Regelwerke „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920“ und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)“
- Vermeidung von Belastungen des Traufbereiches zum Erhalt der Bodendurchlüftung und Schutz des Wurzelwerkes. Ist eine Vermeidung nicht möglich, ist vor dem Überfahren mit Baufahrzeugen Abdeckung der Fahrzone mit einer 20 cm dicken Kiesschicht mit Bohlen, die nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder zu entfernen sind.
- Schutz des Stamms durch Ummantelung mit Bohlen
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind ausschließlich Handausschachtungen vorgesehen, wenn erforderlich, sind die Wurzeln mit sauberem Schnitt abzutrennen.

Im Änderungsbereich liegen keine weiteren festgesetzten Grünstrukturen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) weist einen Ausgleichsüberschuss von 435 Biotopwertpunkten auf. Dieser resultiert aus der Festsetzung zur Dachbegrünung auf dem neu entstehenden Lebensmittelmarkt.

5. Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Das notwendige Ver- und Entsorgungsnetz ist im Plangebiet vorhanden und wird weiterhin durch die zuständigen Träger gewährleistet.

5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ wurden die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung sowie der im Rahmen des Bebauungsplanes geplanten Wohnnutzung untersucht*.

Seitens des Gutachters wurde bestätigt, dass der Immissionsschutz der an der Borkener Straße gelegenen Bauzeile aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen auch bei der im Rahmen der Änderungsverfahrens vorgesehenen Rücknahme der Lärmschutzwand an der Borkener Straße gewährleistet ist.

5.3 Altlasten

Die Frage möglicher Bodenverunreinigungen und Altlasten im Änderungsbereich wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ detailliert betrachtet.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde ein Sanierungsplan** erstellt, der als Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Vorhaben bereits erfolgreich umgesetzt wurde.

Da Teile der Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes im Bereich der Stellplatzflächen und unterhalb des bereits realisierten Lebensmittelmarktes verblieben sind, ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet worden.

Da über den bisher bekannten Umfang hinaus bei einzelnen Baumaßnahmen weitere Bodenverunreinigungen festgestellt wurden, wurde eine Ergänzung des Sanierungsplanes erforderlich***. Der betroffene Bodenaushub wird unterhalb des geplanten Gebäudes des Lebensmittelmarktes ordnungsgemäß eingebaut, ohne dass eine separate Kennzeichnung dieser Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich wird.

* Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH: „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Neubau eines Einkaufszentrums Borkener Straße 63 - 67 in Coesfeld“, BNr. 5347 4 Le 2001, BNr. 534 -5 Le/as, Bearb.: ITAB, Dortmund, Mai / August 2001 sowie Schreiben vom 30.06.2005

** „Coesfeld, Borkener Straße 63-67, Weberei Crone, Sanierungsplan - Sicherungsmaßnahmen und Überwachungskonzept-“ Bearb.: Wolfgang de Reuter, Ing. Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Oktober 2001

*** siehe: „Sanierungsplan zur Umlagerung von Bodenaushub - Bebauung der ehemaligen Buntweberei Crone - Borkener Straße Coesfeld“ Projekt Nr. 0033G11R, Umweltlabor ACB, Münster 2005

6. Belange des Denkmalschutzes

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht direkt betroffen.

Der Betriebswasserturm der ehemaligen Weberei Crone ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen und entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

7. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

7.1 Umweltschutzziele

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

- **Mensch**

Hier bestehen Fachgesetze, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

- **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Boden und Wasser**

Hier sind das Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches, das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

- **Luft und Klima**

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

- **Landschafts- und Ortsbild**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Pa-

ragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des Vorhabens

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ liegt im Bereich Borkener Straße / Konrad-Adenauer-Ring.

Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans in einem nördlichen Änderungsbereich sind bereits in Pkt. 1.2 und 1.5 ausführlich aufgeführt.

Im wesentlichen handelt sich um die

- Änderung einer Dienstleistungsnutzung in großflächigen Einzelhandel für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 850 qm und die
- Änderung einer Grünfläche in Verkehrsfläche zur Anlage von Stellplätzen.

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der **Bodenschutzklausel** wird mit der beabsichtigten Änderung weitgehend entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) gelegene, bereits baulich vorbelastete, planungsrechtlich zu versiegelnde Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden. Gebiete gem. **NATURA 2000** sind von der Planänderung nicht betroffen.

7.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weberei Crone“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- es sich überwiegend um eine Nutzungsänderung einer bereits planungsrechtlich baulich vorbelasteten Fläche handelt,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den

angrenzenden Flächen erheblich beeinträchtigt werden (unter Beachtung der für den Baumschutz genannten Vorgaben),

- die Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgrund der Anlage eines Gründachs auf dem neuen Lebensmittelmarkt mit einem Ausgleichsüberschuss abschließt,
- auf der Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden und
- der Immissionsschutz für die östlich angrenzende Wohnbebauung auch nach Entfernung eines Abschnitts der Lärmschutzwand sichergestellt ist.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des im bereits bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weberei Crone“ offerierten Nutzungsangebots (Sondergebiet) und des somit lediglich geringfügig zu ändernden Planungsrechts bestehen in zentraler Lage Coesfelds keine räumlichen, funktionalen oder gestalterischen sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel in gleicher Weise erreichbar wäre.

7.6 Zusätzliche Angaben

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten – unter Berücksichtigung der für den Baumschutz genannten Vorgaben. Die Überwachung mit Blick auf die durchzuführende Dachbegrünung wird von der Stadt Coesfeld durchgeführt.

Sonstige Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

7.7 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ der Stadt Coesfeld beinhaltet die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 850 qm in einem derzeit als Dienstleistungsnutzung festgesetzten Bereich und die Änderung einer Grünfläche in Verkehrsfläche zur Anlage von Stellplätzen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Der Immissionsschutz für die östlich angrenzende Wohnbebauung ist auch nach Entfernung eines Abschnitts der Lärmschutzwand sichergestellt.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung wären bauliche Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zulässig (i.d.F. die Anlage von Dienstleistungsnutzung sowie die Anpflanzung eines Gehölzstreifens und die Anlage eines Grünbeets)
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des bestehenden und nur geringfügig zu ändernden Planungsrechts nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Umnutzung einer bereits baulich nutzbaren Fläche.
- Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verbleibt mit der Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft.
- Unter Beachtung der Vorgaben zur Durchführung der Bauarbeiten im Bereich der wertvollen Bäume an der Borkener Straße und unter Berücksichtigung des gering dimensionierten Eingriffs in den Traufbereich ist keine Schädigung der Bäume zu erwarten.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der festgesetzten Dachbegrünung.

Insgesamt sind mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

8. Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen – soweit sie nicht im Bebauungsplan festzusetzen sind – insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens trifft.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im August 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Tabelle: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Fläche	Änderungsbereich und Umfeld
Prüfungsinhalte	
Derzeitiger Umweltzustand	
Mensch	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Sondergebiet für Dienstleistungsnutzung und als Grünfläche festgesetzt. Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand vorgesehen.
Tiere und Pflanzen	Die festgesetzte Grünfläche (Gehölzanpflanzung und Grünbeet) weist eine nachrangige ökologische Wertigkeit auf und hat aufgrund der isolierten Lage keine Funktion für den Biotopverbund. Die an der Borkener Straße stockenden Einzelbäume sind aufgrund ihres Alters und ihres großen Angebots an unterschiedlichen Lebensräumen von hoher ökologischer Wertigkeit.
Boden	Veränderungen der gewachsenen Bodenverhältnisse sind bereits erfolgt durch die Nutzung der Weberei Crone und planungsrechtlich durch das bestehende Planungsrecht. Im Rahmen der Sanierungsplanung für das ehem. industriell genutzte Grundstück der Weberei Crone wurden die vorhandenen Bodenverunreinigungen ermittelt. Auch nach der Sanierung sind im Plangebiet einzelne Kontaminationsbereiche verblieben, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Der für das Plangebiet erstellte Sanierungsplan wurde ergänzt. Eine Kennzeichnung weiterer Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist demnach nicht erforderlich.
Wasser	Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Berkel mit begleitendem Überschwemmungsgebiet. Sie ist als Fließgewässer generell von hoher Wertigkeit und übernimmt bedeutende Funktionen im Biotopverbund. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind bereits derzeit analog mit den Veränderungen der Bodenverhältnisse erfolgt. Der Grundwasserstand liegt lt. seinerzeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführter Untersuchung bei ca. 3 m unter Flur.
Luft und Klima	Das vorhandene Lokalklima ist durch die allgemeine Lage im besiedelten Raum mit einer hohen Durchgrünung geprägt. Die großkronigen Laubbäume übernehmen auf mikroklimatischer Ebene eine ausgleichende und filternde Wirkung. Im Bereich der Berkel kann es aufgrund geringerer Temperaturen und höherer Feuchtigkeit zu Nebelbildungen kommen. Die Luftqualität entspricht der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
Landschaft	Die Fläche ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Coesfeld. Während der Bereich entlang der Berkel immer als offene Freifläche bestand, prägte der Gebäudekomplex der alten Weberei den Standort zwischen Borkener Straße und Konrad-Adenauer-Ring. Prägend wirken die alten Räume entlang der Borkener Straße.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt ist gemäß der Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplan und der vorzufindenden Biotopstrukturen als insgesamt gering einzuschätzen. Beeinträchtigend wirken die angrenzenden Strukturen (Lebensmittelmarkt, Stellplätze, Wohngebiete).
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Der außerhalb des Änderungsbereichs gelegene, in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragene Betriebswasserturm ist von der Änderung nicht betroffen.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
Bei Durchführung der Planung	Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte Zufahrt, so dass keine Belastungen für den Mensch (hier die angrenzenden Wohngebiete) verursacht werden. Auch mit der Rücknahme der Lärmschutzwand um ca. 12,5 m sind gutachterlich bestätigt keine übermäßigen Immissionsbelastungen der angrenzend vorhandenen Nutzungen verbunden. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden derzeit noch einmal untersucht. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen (hier Wegfall der Anpflanzung und eines Teilbereichs des Grünbeets) ist gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz plangebietsintern kompensiert. Die festgesetzte Dachbegrünung bietet innerorts Insekten und Vögeln einen Lebens- bzw. Nahrungsraum von allerdings untergeordneter Bedeutung. Beeinträchtigungen der Bäume an der Borkener Straße durch die Anlage von Stellplätzen auf ca. 7 qm des Traufbereichs sind – unter Beachtung der genannten Vorgaben zur Durchführung der Bauarbeiten – nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist ebenfalls nicht betroffen. Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt, die über das derzeit planungsrechtlich bereits mögliche Maß hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden. Positiv auf die Wasserrückhaltung wirkt sich die Dachbegrünung aus. Die Auswirkungen, die mit der Anlage von Stellplätzen auf einer derzeitigen Grünfläche verbunden sind, sind aufgrund der Kleinflächigkeit als gering zu bewerten. Dies entspricht den Vorgaben der Bodenschutzklausel des BauGB. Das Gewässer Berkel ist von der Änderung des Bebauungsplans aufgrund des nicht geänderten Abstands nicht betroffen. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden. Die Entfernung der Grünsubstanzen, aber auch die positiv zu bewertende Dachbegrünung sind klimatisch ohne nennenswerte Auswirkungen. Die evtl. zusätzlichen Verkehrsbewegungen entsprechen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung. Die entgegen der derzeitigen Festsetzung verminderte max. Höhenentwicklung von 7,50 m wirkt sich (geringfügig) positiv auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus. Die Entfernung der Grünsubstanzen an der Borkener Straße führt – insbesondere im Zusammenhang mit der verbundenen Isolierung der Bäume – zu einer Verminderung der Straßenbildqualität. Mit der Festsetzung der Dachbegrünung wird für die angrenzende Wohnbebauung eine Aufwertung der Sichtfeldqualität erzielt. Da im Änderungsbereich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorliegen, sind diese nicht betroffen. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Mensch) hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.
Bei Nicht-Durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit realisiert. Dies bedeutet die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzung sowie die Anpflanzung von Gehölzen und die Anlage eines Grünbeets.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Als Vermeidungsmaßnahme ist ein Hinweis zur Ausführung der Bauarbeiten im Bereich der Bäume an der Borkener Straße aufgenommen. Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- bzw. Landschaftsbild, Wasser sowie Luft und Klima ist auf dem neu entstehenden Lebensmittelmarkt die Begrünung der Dachfläche festgesetzt. Da mit der Dachbegrünung der Eingriff in die Grünfläche an der Borkener Straße (rechnerisch) vollständig kompensiert wird, werden keine plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, inwieweit ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist und nennt das verbleibende Biotopwertpunktedefizit.

Da nicht der gesamte Änderungsbereich einer tatsächlichen Änderung unterzogen wird, betrachtet die Bilanzierung lediglich die betroffenen Bereiche:

- Die im Nordosten gelegene, von der Änderung beanspruchte „Private Grünfläche“
- Die neue überbaubare Fläche, die identisch ist mit dem Gründach auf dem neuen Baukörper

Die Biotopwerte entsprechen den seinerzeit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angesetzten Werten.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Private Grünfläche						
2.2	Fläche zur Anpflanzung bodenständiger Gehölze (einschl. Lärmschutzwand)	40,00	3,00	1,00	3,00	120,00
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	45,00	3,00	1,00	3,00	135,00
Sondergebiet						
1.1	Versiegelte Fläche	1.380,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Summe G1		1.465,00				255,00

* NRW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
			Bewertungsparameter				
	Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
Verkehrsfläche							
	1.1	Versiegelte Fläche (Stellplätze)	85,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sondergebiet							
	4.6	Extensive Dachbegrünung	1.380,00	0,50	1,00	0,50	690,00
Summe G2			1.465,00				690,00

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz				
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1		690,00	-	255,00 = 435,00
Ausgleichsüberschuss			435 Biotopwertpunkte	

Ergänzung zur
VERKEHRSTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (C)

der Verkehrsanbindung des Projektes SB-Lebensmittelmärkte
südlich an die *Borkener Straße (K46)*
im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Coesfeld

Auftraggeber: Firma Stroetmann –Grundbesitz- Verwaltung GmbH & Co
Harkotstraße 30
48163 Münster

Projektstandort: südlich der *Borkener Straße (K46)*
im südöstlichen Quadranten des Knotenpunktes
Konrad-Adenauer-Ring (B474)/Borkener Straße (K46)
im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Coesfeld
(Westfalen)

Gutachter: Ingenieurbüro GmbH
Dipl.-Ing. H. Kettler u. Dipl.-Ing. W. Blankenagel
Friedrich-Ebert-Straße 133
48153 Münster
Telefon: 0251/796655
Telefax: 0251/793042

Aufgestellt, Münster, den 07.07.2005

5.2 Kreuzung *Borkener Straße(K46)/Konrad-Adenauer-Ring (B474)*

Der Knotenpunkt ist mit einer 2-phasig geschalteten Lichtzeichenanlage mit Grünzeitdehnung und Nachlaufgrün bei Stau von Linksabbiegern ausgestattet.

Die Staufreiheit vor der Lichtzeichenanlage bis zu der SB-Märktezufahrt für das leistungsfähige Linkseinbiegen aus der SB-Märktezufahrt ist in der Verkehrstechnischen Untersuchung (C) vom 17.10.2001 für die dort um 28,3 % höheren Verkehrswerte bereits als gegeben nachgewiesen.

Die zugrunde gelegte Verkehrsströmeaufteilung ist in dem *Anhang 1* vom Gutachter festgelegt worden. Dabei ist berücksichtigt, dass die Leistungsfähigkeitsberechnung die ungünstigsten Konstellationen erfasst.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Lichtzeichenanlage ergibt sich aus dem *Anhang 2* als ausreichend gegeben.

6.0 Zusammenfassung und Schlussbemerkung

- Die geplante Projektanbindung an die *Borkener Straße* ist mit 70 m weit genug von dem lichtsignalisierten westlichen Knotenpunkt *Borkener Straße(K46)/Konrad-Adenauer-Ring (B474)* entfernt, um die Verkehrsabäufe dort nicht zu behindern und andererseits durch den vorgenannten Knoten nicht beim Ein- und Abbiegen an der SB-Märktezufahrt behindert zu werden. Das gilt auch für den vorgegebenen Planfall in 2020.
- Die Ausfahrt ist zur Wahrung der Leistungsfähigkeit ohne Lichtsignalanlage für ein nebeneinander Vorbeifahren für Linkseinbieger und Geradeaus+Rechtseinbieger breit genug angelegt.
- Verstärkter Radfahrverkehr findet über die Projektzufahrt in östliche Fahrtrichtung nur morgens vor Eröffnung der SB-Märkte statt. Zu den bemessungsrelevanten Nachmittagsstunden wurden bis zu 85 Radfahrer gezählt.
- Die SB-Märkte dienen auch der Versorgung der unmittelbar benachbarten Wohngebiete. Für den Fuß- und Radverkehr sind straßenbegleitende Geh- und Radwege vorgesehen. Eine Mittelinsel für den querenden Fußgänger ist in der Borkener Straße geplant.
- Die Kapazität des lichtsignalisierten Knotenpunktes B474/K46 reicht auch für den Prognosefall 2020 aus.



UMWELTLABOR ACB

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

48147 MÜNSTER

Albrecht-Thaer-Straße 14

Telefon 02 51/28 52-0

Telefax 02 51/2 30 10 45

E-Mail: buero@umwettlabor.acb.de

www.umwettlabor.acb.de

Sanierungsplan zur
Umlagerung von Bodenaushub
- Bebauung der ehemaligen Buntweberei
Crone, Borkener Straße, Coesfeld -

Projekt-Nr.: 00033G1R

von: Dipl. Chem. Ing. H. Fels

Auftraggeber: L. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co.
Harkortstraße 30

48163 Münster

Münster, 30.06.05



UMWELTLABOR ACB

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

48147 MÜNSTER
Albrecht-Thaer-Straße 14
Telefon 02 51 28 52 10
Telefax 02 51 2 30 10 45
E-Mail: buero@umweltlabor-acb.de
www.umweltlabor-acb.de 30.06.05

Projekt: Sanierungsplan zur Umlagerung von Bodenaushub
- Bebauung der ehemaligen Buntweberei Crone, Borkener Straße, Coesfeld -
Auftraggeber: L. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co., Harkortstraße 30, Münster

7 Schlussbetrachtung

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Aushubmassen aus einer Baumaße auf dem Gelände der ehemaligen Weberei Crone innerhalb des Geländes, unterhalb des neuen Verbrauchermarktes, wieder eingebaut werden können. Eine Nutzungseinschränkung oder Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter ergibt sich hieraus nicht. Die Zulässigkeit des Wiedereinbaus der Aushubböden innerhalb des ehemaligen Webereigeländes ist im Vorfeld mit den zuständigen Aufsichtsbehörden abzustimmen.

Der Gutachter ist ggf. zu ergänzenden Ausführungen aufzufordern, sofern sich Fragen zum vorliegenden Gutachten ergeben.

48147 Münster, 30.06.05

Dipl. Chem. / Ing. H. Fels