

# **Flächennutzungsplan** Begründung **»57. Änderung«**

---

Stadt Coesfeld

<b>1. Änderungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2. Änderungsanlass und derzeitige Situation</b>	<b>3</b>	
<b>3. Planungsziel</b>	<b>4</b>	
<b>4. Änderungspunkte</b>	<b>5</b>	
<b>5. Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
5.1 Erschließung	5	
5.2 Natur und Landschaft	6	
5.3 Ver- und Entsorgung	6	
5.4 Fragen der Wasserwirtschaft	6	
5.5 Immissionsschutz	6	
5.6 Altlasten	7	
5.7 Denkmalschutz	7	
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>7</b>	
6.1 Umweltschutzziele	8	
6.2 Beschreibung des Vorhabens	8	
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
6.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	9	
6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9	
6.6 Zusätzliche Angaben	10	
6.7 Zusammenfassung	10	
<b>7. Verfahrensvermerke</b>	<b>11</b>	

## Anhang

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

## 1. Änderungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am .... beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld für einen Teilbereich des ehemaligen Geländes der „Weberei Crone“ westlich der Innenstadt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu ändern.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- durch die Borkener Straße (K 46) im Norden,
- durch den Konrad-Adenauer-Ring (B 474) im Westen,
- durch die entlang der Berkel dargestellte Grünfläche im Süden sowie
- durch die Grünfläche am Stichweg Borkener Straße im Osten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bisher „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 2.400 qm sowie Dienstleistungsnutzungen“ dar. Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland ist der Änderungsbereich als „Wohnsiedlungsbereich“ ausgewiesen.

## 2. Änderungsanlass und derzeitige Situation

Der westliche Teil des Gelände der ehemaligen Weberei Crone wurde 2001 durch den Beschluss der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ durchgeführt wurde, als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel sowie Dienstleistungsnutzung“ ausgewiesen.

Im Hinblick auf das zu diesem Zeitpunkt geplante Vorhaben wurde sowohl im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von max. 2.400 qm aufgenommen. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden darüber hinaus weitere differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit einzelner Sortimente getroffen.

Der östliche Teil des ehemaligen Webereigrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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 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 der dargestellten Sonderbaufläche an Stelle der bisher vorgesehenen Dienstleistungsnutzungen die Ansiedlung weitere Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen.

### **3. Planungsziel**

Wie oben bereits dargestellt, hat eine veränderte Marktsituation dazu geführt, dass es dem Vorhabenträger des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ bisher nicht möglich war, die vorgesehene Dienstleistungsnutzung im östlichen Teil der dargestellten „Sonderbaufläche“ 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 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 haltbar.

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

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 Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist.

Darüber hinaus spricht aus städtebaulicher Sicht die gute Verkehrsanbindungen 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 im Flächennutzungsplan innerhalb der Sonderbaufläche festgeschriebene maximal zulässige Verkaufsfläche entsprechend der Anforderungen des konkreten Vorhabens anzupassen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit o.g. Planungsziel durchgeführt.

#### **4. Änderungspunkte**

- *Änderung von „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 2.400 qm – sowie Dienstleistungsnutzungen“ in  
„Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 3.250 qm – sowie Dienstleistungsnutzungen“*

Mit der o.g. Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des im Änderungsverfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 850 qm Verkaufsfläche geschaffen.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Coesfelder Innenstadt zu vermeiden, werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen detaillierte Festsetzungen zu der Art der zulässigen Sortimente getroffen.

#### **5. Sonstige Belange**

##### **5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist von der Borkener Straße (K 46) aus gegeben.

Die Zufahrt der Sonderbaufläche für Anlieferung und Stellplätze der dort vorhandenen bzw. geplanten Märkte erfolgt im Bereich der Kreuzung Borkener Straße / Straße Steckinghof

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\*.

\* 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

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.

Die insgesamt innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ bereits realisierte Stellplatzfläche bietet ein ausreichendes Stellplatzangebot für die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen.

## **5.2 Natur und Landschaft**

Belange von Natur und Landschaft sind durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Potentielle Eingriffe i.S.d. Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

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

## **5.4 Fragen der Wasserwirtschaft**

Fragen der Wasserwirtschaft sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Die bisherige Darstellung der „Sonderbaufläche“ überlagert in Teilen die Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Diese geringfügige Überschreitung ist jedoch unbedenklich, da das 100-jährige Hochwasser (HQ 100) der Berkel an dieser Stelle im vorhandenen Profil abfließen kann.

## **5.5 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\*\*.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde seitens des Gutachters bestätigt, dass der Immissionsschutzan-

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

\*\* siehe: 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

spruch der oben genannten Nutzungen auch mit den geplanten Änderungen der Planungskonzeption gewährleistet ist.

## **5.6 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 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 erforderlich wird.

## **5.7 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht direkt betroffen.

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

## **6. 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.

\* siehe: „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

## **6.1 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 Emissionsbelastigungen (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 die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie 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 über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

- **Landschafts- und Ortsbild**

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

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

## **6.2 Beschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den wirksamen Flächennutzungsplan für einen Teilbereich des ehemaligen Geländes der „Weberei Crone“ westlich der Innenstadt im Bereich Borkener Straße / Konrad-Adenauer-Ring zu ändern.

Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans sind bereits in Pkt. 2 und 3 aufgeführt. Es handelt sich um die Änderung von „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 2.400 qm –



sowie Dienstleistungsnutzungen“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 3.250 qm – sowie Dienstleistungsnutzungen“.

### **6.3 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.

### **6.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, da

- es sich lediglich um die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel um 850 qm handelt,
- keine ökologisch wertvollen Biototypen beansprucht werden,
- auf der Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden und
- der Immissionsschutz für die umgebende Bebauung sichergestellt ist.

### **6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der guten Eignung der Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Hinblick auf die Versorgungsstruktur der Stadt Coesfeld, die bereits vorhandene Infrastruktur (Stellplatzanlage), die verkehrliche Erschließung (Individualverkehr/ÖPNV) sowie die im Flächennutzungsplan bereits bestehende Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, sind in zentraler Lage in Coesfeld keine räumlich oder funktional sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel in gleicher Weise erreichbar wäre.

## **6.6 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

Welche Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB im Änderungsbereich erforderlich werden, muss im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt werden. Maßnahmen zum Monitoring werden im konkreten Fall auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

## **6.7 Zusammenfassung**

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld umfasst die Erhöhung der Verkaufsfläche in der bisher dargestellten „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 2.400 qm – sowie Dienstleistungsnutzungen“ um 850 qm auf eine max. Verkaufsfläche von 3.250 qm. Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Innenstadt im Bereich Borkener Straße / Konrad-Adenauer-Ring in einem Teilbereich des ehemaligen Geländes der „Weberei Crone“.

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

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Der Immissionsschutz für die angrenzenden Nutzungen und Baugebiete ist gewährleistet.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung wären bauliche Nutzungen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zulässig (Einzelhandel mit max. 2.400 qm Verkaufsfläche sowie Dienstleistungsnutzungen)
- 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.

- Ökologisch wertvolle Strukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

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

## **7. Verfahrensvermerke**

Mit Wirksamkeit der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ihre Gültigkeit.

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	<b>Änderungsbereich und Umfeld</b>
Prüfungsinhalte	
<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>	
<b>Mensch</b>	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 2.400 qm sowie Dienstleistungsnutzungen“ dargestellt.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Die Sonderbaufläche weist keine nennenswerte Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Die aufgrund der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks verbleibenden Grünbereiche übernehmen lediglich Lebens- bzw. Nahrungsraum für städtische Ubiquisten.
<b>Boden</b>	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.
<b>Wasser</b>	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.
<b>Luft und Klima</b>	Das vorhandene Lokalklima ist durch die allgemeine Lage im besiedelten Raum mit einer hohen Durchgrünung geprägt. Im Bereich der Berkel kann es aufgrund geringerer Temperaturen und höherer Feuchtigkeit zu Nebelbildungen kommen. Die Luftqualität entspricht der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
<b>Landschaft</b>	Die Fläche ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Coesfeld. Während der Bereich entlang der Berkel immer als offene Freiflä-
<b>Biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt ist gemäß der Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan und der vorzufindenden Biotopstrukturen als insgesamt gering einzuschätzen. Beeinträchtigend wirken die angrenzenden Strukturen (Lebensmittelmarkt, Stellplätze, Wohngebiete).
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	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.
<b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	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 Flächennutzungsplans betroffen wären.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	
<b>Bei Durchführung der Planung</b>	Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Die Erhöhung der Verkaufsfläche hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den <b>Menschen</b> . Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt von der Borkener Straße, deren Leistungsfähigkeit im Rahmen des parallel durchgeführten Änderungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weberei Crone“ untersucht wird. Mit der Rücknahme der Lärmschutzwand sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen verbunden. Eingriffe in das Schutzgut <b>Tiere und Pflanzen</b> werden von der Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet. Die <b>biologische Vielfalt</b> ist ebenfalls nicht betroffen. Erhebliche Eingriffe in den <b>Boden- und Grundwasserhaushalt</b> , die über das derzeit planungsrechtlich bereits mögliche Maß hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden. Dies entspricht den Vorgaben der Bodenschutzklausel des BauGB. Das <b>Oberflächengewässer</b> Berkel ist von der Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund des nicht geänderten Abstands nicht betroffen. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von <b>Luft und Klima</b> verbunden. Die evtl. zusätzlichen Verkehrsbewegungen entsprechen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung. Das <b>Orts- bzw. Landschaftsbild</b> ist von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Da im Änderungsbereich keine <b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b> vorliegen, sind diese von der Planung nicht betroffen. Nennenswerte <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.
<b>Bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit mit einer Verkaufsflächengröße von 2.400 qm realisiert.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	Derartige Maßnahmen werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans (im speziellen mit der Erhöhung der Verkaufsfläche von 2.400 qm auf 3.250 qm) nicht erforderlich und nicht ausgelöst.

**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 25  
E-Mail: buero@umweltlabor.acb.de  
www.umweltlabor.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 0  
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