

**Bebauungsplan Nr. 113** Begründung  
**„Sondergebiet Weißlings Kamp“** – Entwurf –

---

Stadt Coesfeld

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Anlass der Planung	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.1.1	Sondergebiet SO 1 – Großflächiger Einzelhandel „Möbel – Babyfachmarkt“	7	
3.1.2	Sondergebiet SO 2 – Großflächiger Einzelhandel „Fachmarktzentrum“	9	
3.1.3	Sondergebiet SO 3 – Großflächiger Einzelhandel „Fahrradhandel“	10	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	11	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	12	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	13	
4.2	Ruhender Verkehr	13	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
<b>5</b>	<b>Grün- und Freiraumkonzept</b>	<b>13</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	14	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>14</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	14	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
6.3	Immissionsschutz	15	
6.4	Denkmalschutz	15	
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>	
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	16	
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	17	
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18	
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20	
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	21	
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21	
7.7	Zusätzliche Angaben	22	
7.8	Zusammenfassung	23	

<b>8</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 30.06.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Weßlings Kamp“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich Coesfelds. Es wird begrenzt durch

- die nördliche Grenze der Grundstücke Dülmener Straße 99 und Weßlingskamp 13 und 15 („Möbelhaus Stall“) im Norden,
- die Dülmener Straße im Westen,
- die B 525 im Süden sowie
- die östliche Grenze der Grundstücke Weßlingskamp 13 und 15 sowie die Straße Weßlingskamp bzw. deren gedachte Verlängerung nach Süden bis zur B 525 im Osten.

### **1.2 Anlass der Planung**

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2002 verschiedene Beschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gefasst. Unter anderem wurde die Verwaltung beauftragt, für bestehende Standorte mit großflächigem Einzelhandel, deren Nutzung bis jetzt nicht durch verbindliche Bauleitpläne abgesichert ist, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Planungssicherheit zu schaffen und deren künftige Entwicklung im Bezug auf die Innenstadt verträglich zu steuern. Dies betrifft insbesondere den Bereich im Süden der Dülmener Straße, da Umstrukturierungen der hier auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bzw. Fachmärkte planungsrechtlich nur schwer zu steuern sind und aufgrund der Großflächigkeit der Betriebe bei Umstrukturierungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds zu befürchten sind.

Auf Grundlage des Rahmenplanes „Dülmener Straße“ aus dem Jahre 1999 und den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Coesfeld aus dem Jahre 2001 ist der südliche Teil der Dülmener Straße als Bereich zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Form von Fachmärkten vorgesehen, die mit ihrer Sortimentsstruktur eine Ergänzung und Abrundung des Warenangebotes der Innenstadt darstellen und damit insgesamt zur Stärkung des Handelsstandortes Coesfeld beitragen.

Vor dem Hintergrund der Ansiedlung eines Babyfachmarktes im Bereich Weßlings Kamp hat die Stadt Coesfeld 2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ gefasst, um die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet innenstadtverträglich zu steuern.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld zu ändern, um diesen an die im Süden des Plangebietes bereits realisierte Nutzung (Fahrradfachmarkt) anzupassen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und wird überwiegend durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe genutzt. Dabei handelt es um einen Möbelmarkt und den bereits erwähnten Babyfachmarkt im Norden des Plangebietes, einen Fachmarkt für Teppich und Farben sowie einen Fahrradfachmarkt im Süden.

Als weitere Nutzungen im Plangebiet sind ein Kfz-Reparaturbetrieb südlich des Möbelmarktes sowie zwei Wohngebäude an der Dülmener Straße zu nennen

Das unmittelbar nördlich der Auffahrt zur B 525 gelegene Grundstück, das ehemals durch einen Autohandel genutzt wurde, ist derzeit ungenutzt.

Zufahrten zur Dülmener Straße bestehen lediglich für die beiden Wohngebäude sowie den Fahrradfachmarkt. Die übrigen Nutzungen werden über den Weißlings Kamp erschlossen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Einzelhandelseinrichtungen (Baumarkt, Gartenmarkt sowie eine Systemgastronomie)

Zu den im Plangebiet und seiner Umgebung vorliegenden Biotopstrukturen wird auf den Umweltbericht in Pkt. 7 verwiesen.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt mit Ausnahme der Flächen südlich der Zufahrt zur B 525 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel, Farben-Lacke-Tapeten-Teppiche sowie Kraftfahrzeuge“ dar.

Für die Flächen südlich der Auffahrt B 525 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Grünflächen.

Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Hinblick auf das im folgenden erläuterte Planungsziel für den südlichen Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung des Regionalplans (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) weist für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus und steht der Änderung des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, ist zunächst das Ziel der Planung, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ihre Entwicklungsmöglichkeiten in der Form zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Coesfelder Innenstadt entstehen. Die grundsätzliche Gliederung der festgesetzten Sondergebiete ergibt sich daher aus den bestehenden Betriebsstrukturen und den dort genehmigten Hauptsortimenten. Das Ziel einer grundsätzlichen Umstrukturierung des Gebietes im Hinblick auf die dort vertriebene Sortimentsstruktur wird mit der Planung nicht verfolgt.

Neben den Hauptsortimenten werden in großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelmäßig sog. Rand- oder Nebensortimente vertrieben, die der Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Sortimentsstruktur dienen, dem Hauptsortiment im Umfang jedoch deutlich untergeordnet sind. Da aufgrund der Größe der bestehenden Verkaufsflächen auch von den Randsortimenten erhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds ausgehen können, werden im Bebauungsplan zudem detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Randsortimenten im Plangebiet getroffen.

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind das Einzelhandelsgutachten\* der Stadt Coesfeld und die darauf aufbauenden Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Coesfeld vom 14.02.2002. Demnach soll entlang der Dülmener Straße großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form eines Fachmarktangebotes konzentriert werden. Die Größe der Randsortimente für Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt soll demnach im Grundsatz auf max. 7 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

\* Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Mai 2001  
Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Oktober 2006

Aufgrund der Größe der zulässigen Verkaufsfläche besteht jedoch auch bei einer derartigen flächenmäßigen Begrenzung der Randsortimente die Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Coesfelder Innenstadt auftreten kann.

Aus diesem Grunde werden für die Randsortimente neben der flächenmäßigen Begrenzung auch konkrete Sortimentsbeschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bereits vorhandenen bzw. genehmigten Randsortimente der einzelnen Betriebe werden im Sinne des Bestandsschutzes in diesen Überlegungen berücksichtigt.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes der Sortimentsbereiche Betten und Heimtextilien ist für das Plangebiet nicht vorgesehen, da diese üblicherweise einen zu hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente vertreiben und der Sortimentsbereich Heimtextilien auf Basis

der o.g. gutachterlichen Untersuchung für Coesfeld als zentrenrelevant eingestuft wurde.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Tierfutter ist im Plangebiet aus eben diesem Grunde nicht vorgesehen, da hier das vollständige Hauptsortiment als zentrenrelevant eingestuft wird.

Einen geeigneten Ansiedlungsbereich für diese Nutzungen stellt der Standort „Bahnhofstraße/ Dülmener Straße/ Ladestraße“, der als Ergänzungsstandort für die Innenstadt entwickelt werden soll, dar. Sollte eine Ansiedlung hier nicht realisierbar sein, wäre der Standort „Weberei Coesfeld“ eine städtebaulich noch verträgliche Alternative.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur erfolgt eine Gliederung der festgesetzten Sondergebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen.

##### **3.1.1 Sondergebiet SO 1 – Großflächiger Einzelhandel**

###### **„Möbel – Babyfachmarkt“**

###### **• Hauptsortiment**

Das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet umfasst die Betriebsflächen des bestehenden Möbelmarktes und des zwischenzeitlich in dem östlichen Gebäudeteil angesiedelten Babyfachmarktes.

Entsprechend des derzeit genehmigten Bestandes – zzgl. einer Reserve für potentielle Erweiterungen und Umstrukturierungen von 10 % der derzeit genehmigten Verkaufsflächen – wird für das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel und Babyfachmarkt“ eine Verkaufsfläche von insgesamt 11.000 qm festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, werden diese Verkaufsflächen den jeweiligen Hauptsortimenten differenziert zugeordnet. Demnach sind Möbel (inkl. Küchen- und Küchengeräte) auf max. 10.300 qm Verkaufsfläche zulässig, Babymöbel auf max. 700 qm Verkaufsfläche.

Mit dieser Festsetzung erfolgt somit die planungsrechtliche Sicherung und Begrenzung der vorhandenen Betriebe und ihrer Verkaufsflächen. Im Hinblick auf künftige Veränderungen wird den Betrieben ein Erweiterungspotential von 10 % eingeräumt, um so einen gewissen Spielraum für künftige Entwicklungen zu ermöglichen.

• **Randsortimente**

Für das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet wird die zulässige Größe des Randsortimentes im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment „Möbel (inkl. Küchen- und Küchengeräte)“ auf max. 7 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Um negative Auswirkungen auf die Handelsstruktur der Innenstadt auszuschließen, werden die folgenden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens als relevant für die Innenstadt Coesfelds ermittelten Sortimente im Bebauungsplan ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Musikalien, Tonträger
- Schuhe und Lederwaren
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Spielwaren, Sportartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Büroartikel, Elektrohaushaltswaren

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der Babyfachmarkt darauf angewiesen, einzelne der oben genannten Sortimente als Randsortiment zu vertreiben, da diese typischerweise in einem solchen Fachmarkt angeboten werden.

Im Bezug auf die zulässigen Randsortimente und Verkaufsflächen des Babyfachmarktes wurde daher eine Auswirkungsanalyse\* erstellt, in der die Auswirkungen einer Ausweitung der als Randsortiment zulässigen Sortimente und deren Verkaufsfläche über das o.g. Maß hinaus untersucht wurden.

Für den Babyfachmarkt, dessen Hauptsortiment auf eine Verkaufsfläche von max. 700 qm begrenzt wurde, sollten demnach bis zu 60 qm für Randsortimente zugelassen werden. Im Rahmen des Randsortiments sollte dabei die Möglichkeit eröffnet werden, dass auch die o.g. Sortimentsgruppen Textilien, Spielwaren und Babyartikel angeboten werden. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine solche Sortimentsergänzung versorgungsstrukturell bezogen auf die Innenstadt Coesfelds unbedenklich ist, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf andere Betriebe, die o.g. Sortimentsgruppen vertreiben, mit 5 % deutlich unter der als städtebaulich relevant eingestuftten Größenordnung von 10 % Umsatzumverteilung liegen. Ausnahmsweise können daher Waren der Sortimentsgruppen Textilien, Spielwaren und Babyartikel im Babyfachmarkt im oben genannten Umfang angeboten werden.

\* Auswirkungsanalyse zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Wohnzentrums Stall am Standort Coesfeld Dülmener Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Juli 2006

### 3.1.2 Sondergebiet SO 2 – Großflächiger Einzelhandel „Fachmarktzentrum“

#### • **Hauptsortiment**

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind innerhalb des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ die Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:

- Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)
- Teppiche
- Farbe, Lacke, Tapeten (inkl. Maler- und Tapezierzubehör)
- Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeug-Zubehör

In Ergänzung dieser bereits im Flächennutzungsplan definierten Sortimentsgruppen sind darüber hinaus die folgenden Sortimente zulässig:

- Fliesen, Bodenbeläge
- Sanitärausstattung
- Baustoffe

Mit dieser Sortimentsergänzung wird die künftig mögliche Sortimentspalette im Hinblick auf eine Qualifizierung des Standortes als Fachmarktzentrum für den Bereich „Bauen“ erweitert. Diese geringfügigen Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, da es sich lediglich um eine Ergänzung der Sortimentspalette in einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich handelt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf insgesamt 2.500 qm beschränkt. Damit wird sowohl der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert als auch ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die vorhandenen Betriebe bzw. mögliche Neuansiedlungen auf dem derzeit ungenutzten Grundstück nördlich der Auffahrt zur B 525 festgelegt. Eine weitere Differenzierung der Verkaufsflächen wird nicht vorgenommen, um eine ausreichende Flexibilität für die künftige Entwicklung in diesem Planbereich gerade auch für die derzeit ungenutzten Flächen zu ermöglichen.

#### • **Randsortiment**

Die Zulässigkeit der Randsortimente wird entsprechend der oben bereits dargestellten Ratsbeschlüsse auch für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ auf maximal 7 % der Verkaufsfläche unter Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente beschränkt:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Musikalien, Tonträger
- Schuhe und Lederwaren

- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Spielwaren, Sportartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Büroartikel, Elektrohaus-  
haltswaren

• **Sonstige Nutzungen**

Um den Bestand der im Bereich des Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ vorhandenen Kfz-Reparaturwerkstatt planungsrechtlich zu sichern, wird auch diese als allgemein zulässig im Sondergebiet festgesetzt.

Südlich des Teppichmarktes befinden sich direkt an der Dülmener Straße zwei Wohngebäude. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Dülmener Straße und der daraus resultierenden hohen Lärmbelastung besitzt das Plangebiet nur eine geringe Eignung als Wohnstandort. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten langfristigen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Coesfeld – die durch die verschiedenen Grundsatzbeschlüsse der Stadt Coesfeld zur Rahmenplanung Dülmener Straße und zum Einzelhandelsgutachten der Stadt Coesfeld dokumentiert wird –, das Plangebiet als Standort für Fachmärkte zu entwickeln, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes keine über den Bestandsschutz hinausgehende Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besitzen die vorhandenen Wohnnutzungen Bestandsschutz.

**3.1.3 Sondergebiet SO 3 – Großflächiger Einzelhandel**  
**„Fahrradhandel“**

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „Fahrradhandel“ orientieren sich die Festsetzungen an den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegten Nutzungen – ebenfalls zzgl. eines 10 % igen Erweiterungspotentials der Verkaufsflächen für künftige betriebliche Entwicklungen.

Allgemein zulässig sind demnach Einzelhandelsnutzungen mit max. 880 qm mit folgenden Sortimenten:

- Fahrräder und Zubehör
- Mofas
- Heimsport-/Fitnessgeräte

Als Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche nur folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- Bekleidung, Lederwaren
- Schuhe
- Campingartikel

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entsprechend der vorhandenen Situation in den mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO erreicht. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit bzw. Baukörperhöhe das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

Im Bereich des mit SO 3 gekennzeichneten Sondergebietes liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes die konkrete Gestaltung des vorhandenen Objektes zu Grunde. Die Freiflächen auf dem Betriebsgrundstück werden entsprechend als „private Grünfläche“ festgesetzt. Für die verbleibenden Bauflächen ergibt sich daraus eine vollständige Versiegelung, so dass die Grundflächenzahl für diesen Teilbereich mit 1,0 festgesetzt wird. Negative Auswirkungen im Sinne des § 17 (2) Nr. 2 sind dadurch nicht zu befürchten, da innerhalb des Betriebsgrundstücks ausreichend Freiflächen als Grünfläche gesichert wurden.

#### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Für das Plangebiet wird eine maximal II-geschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.

Mit dieser Festsetzung wird einerseits dem vorhandenen baulichen Bestand Rechnung getragen und dieser planungsrechtlich gesichert, andererseits eine bezogen auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dülmener Straße vorhandene Bebauung (Baumarkt, Gartencenter) angemessene Höhenentwicklung festgelegt.

Bezogen auf die Höhenentwicklung der Bebauung wird damit für die Dülmener Straße als wichtiger Ortseinfahrt aus Richtung Süden ein homogenes Erscheinungsbild gesichert.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten,

technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet insgesamt abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind damit Baukörperlängen auch über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Für die Grundstücke, die bereits bebaut sind, umfassen die überbaubaren Flächen mit einem gewissen Spielraum für bauliche Erweiterungen den vorhandenen Gebäudebestand. Ausgehend von dem im Norden des Plangebietes gelegenen Baukörper des Möbelmarktes definieren die Baugrenzen eine einheitliche Bebauungsflucht in einem Abstand von 4,00 m zur der Dülmener Straße.

Die vorhandenen Wohngebäude an der Dülmener Straße genießen Bestandsschutz. Im Falle der Neuerrichtung ist die Bebauung jedoch entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes anzuordnen.

Auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück unmittelbar nördlich der Auffahrt zur B 525 nehmen die Baugrenzen die Flucht entlang der Dülmener Straße auf, halten jedoch einen Abstand von 20,00 m zur südlich angrenzenden Fahrbankante ein.

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild**

Als südliche Ortseinfahrt Coesfelds besitzt die Gestaltung der Dülmener Straße eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gesamtstadt. Mit der vorhandenen Bebauung wurde bereits ein gestalterischer Rahmen definiert, der auch für mögliche Neubebauungen im Plangebiet beispielhaft ist.

Vor diesem Hintergrund werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Coesfeld Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen der Bebauung sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um so ein homogenes Gestaltungsbild am Ortseingang Coesfelds zu sichern.

## **4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Dülmener Straße (K 58) an das übergeordnete Straßennetz (B 474 und B 525) angebunden. Ein Teilstück der Auffahrt zu der südlich des Plangebietes in Dammlage verlaufenden B 525 ist Bestandteil des Plangebietes.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Dülmener Straße und ihrer Funktion als südliche Ortseinfahrt bestehen Restriktionen hin-

sichtlich direkter Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Grundstücken. So erfolgt die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke im nördlichen Teil des Bebauungsplanes nicht direkt von der Dülmener Straße, sondern rückwärtig über den Weßlings Kamp. Lediglich für das südlich der Auffahrt zur B 525 gelegene Grundstück (Fahrradhandel) wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger im Rahmen der Baugenehmigung eine Zufahrtsmöglichkeit im Süden der westlichen Grundstücksgrenze von der K 58 aus festgelegt.

Entsprechend der derzeitigen Zufahrtsituation wird entlang der Dülmener Straße und der Auffahrt zur B 525 ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt, um Verkehrsbehinderungen durch die Neuanlage von Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Da der Bebauungsplan weitestgehend nur die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich sichert und lediglich in Teilbereichen eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung ermöglicht, ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch die geplanten und vorhandenen Nutzungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Knotenpunkte Dülmener Straße / Weßlings Kamp und Dülmener Straße / B 525 sind nicht zu erwarten.

#### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über die entlang der Dülmener Straße verlaufenden Fuß- und Radwege auf direktem Wege an die Innenstadt Coesfelds angebunden.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze der einzelnen Betriebe sind grundsätzlich auf den privaten Betriebsgrundstücken unterzubringen. Dabei ist zu gewährleisten, dass ein in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist.

Entlang der Dülmener Straße sind beidseitig Parkstreifen angeordnet, um im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Stellplatzangebot vorzuhalten.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

### **5 Grün- und Freiraumkonzept**

Aufgrund der bestehenden hohen baulichen Ausnutzung des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet weiterhin als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu sichern,

bleibt für freiraumplanerische Festsetzungen wenig Raum.

Lediglich im südlichen Planbereich werden vorhandene Grünflächen und Gehölzstrukturen erhalten, letztere, um eine visuelle Abschirmung zu dem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken und Tüskenbach zu erzielen.

Städtebaulich und ökologisch sinnvolle Maßnahmen, wie etwa die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen, sind im vorliegenden Fall schwer umsetzbar, ohne die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Im Sinne der Sicherung der bestehenden Betriebsstruktur wird daher von Begrünungsfestsetzungen für die Gewerbegrundstücke abgesehen.

Im Hinblick auf eine langfristige ökologische und gestalterische Aufwertung des Plangebietes wird empfohlen, bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze einen mittel- bis hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen. Um den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu begrenzen, wird darüber hinaus empfohlen, Stellplätze in wasserdurchlässiger Form (z.B. Bepflasterung mit breiten Fugen) herzustellen.

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Die in den Randbereichen des Sondergebietes SO 3 vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einem ergänzenden Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

#### **• Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

#### **• Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das öffentliche Trinkwassernetz (192 cbm/h) sichergestellt werden.

#### **• Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz.

Das Niederschlagswasser und Schmutzwasser im Sondergebiet (SO 2) wird in die Trennkanalisation in der Straße Weßlings Kamp geleitet.

Pkw-Stellplätze können mit wassergebundenen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil, z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Ra-

senfugenpflaster, etc.) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

## **6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen bekannt.

## **6.3 Immissionsschutz**

- **Gewerbelärm**

Innerhalb des Plangebietes werden keine im Hinblick auf den Immissionsschutz schützenswerten Nutzungen geplant.

Die an der Dülmener Straße gelegenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Da keine Erkenntnisse über Nutzungskonflikte zwischen den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung vorliegen, wird davon ausgegangen, dass der Immissionsschutz der Wohnbebauung bezogen auf den Gewerbelärm im Bestand derzeit gewährleistet ist. Bis zur Aufgabe der Wohnnutzung sind die Wohngebäude bei der Neuansiedlung oder Änderung / Erweiterung bestehender Betriebe im Hinblick auf den erforderlichen Immissionsschutz zu berücksichtigen.

## **6.4 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Vorhabensbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, ist bei Baumaßnahmen nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

## **7 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt

eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

## **7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

### **• Vorhaben**

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 1.2, 2 und 3 erläutert. Im wesentlichen sollen

- die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert sowie
- Einzelhandelsansiedlungen und Sortimentsangebote zentrenverträglich gesteuert werden.

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen der Straßen „Weßlings Kamp“ und „Auffahrt B 525“ wird das Plangebiet als **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel – festgesetzt. Entsprechend dem unterschiedlichen Warenangebot der im Plangebiet bestehenden bzw. zulässigen Einzelhandelsmärkte werden den einzelnen Sondergebieten die Zweckbestimmungen „Möbel/Babyfachmarkt“, „Fachmarktzentrum“ oder „Fahrradhandel“ zugewiesen. Aus Gründen der Zentrenverträglichkeit werden die Sortimentsangebote und die zulässigen Verkaufsflächen der Märkte begrenzt.

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den „Weßlings Kamp“ und die „Dülmener Straße“. In südliche Richtung ist eine Anbindung an die B 474, die B 525 und die B 67 (und in deren Verläufen an die BAB 31 und BAB 43) gegeben.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### **• Umweltschutzziele**

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

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbilds. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung

<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Es soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

## 7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	Die bestehenden Einzelhandelsmärkte im Plangebiet übernehmen Funktionen der Versorgung der Bevölkerung mit den genannten zulässigen Gütern.	Hoch
	Die im Plangebiet an der Dülmener Straße gelegene Wohnnutzung besitzt einen Schutzanspruch vor potentiellen Emissionen seitens der Einzelhandelsnutzung.	Hoch
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	Das Plangebiet und sein näheres Umfeld weisen aufgrund der großflächigen Versiegelungen, der intensiven Nutzung und der stark befahrenen Straßen überwiegend eine nachrangige ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Fauna und Flora auf.	Nachrangig
	Entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gehölzstreifen aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern, die im Zusammenhang mit den Strukturen an den Regenrückhaltebecken (s.u.) und den Gehölzen entlang der B 525/67 eine Nist- und Ansitzfunktion für die Avifauna übernehmen.	Mittel
	Die östlich des Plangebiets gelegenen, naturnah gestalteten, temporär bespannten Regenrückhaltebecken mit umgebendem Gehölzbestand und der Tüskenbach können für wassergebundene Arten (insbesondere Wirbellose) einen Lebensraum darstellen.	Mittel
	Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet und seinem Umfeld als relativ artenarm einzustufen.	
	Ein Biotopverbund zur südöstlich angrenzenden freien Landschaft ist aufgrund der isolierenden Wirkung der B 525/67 lediglich in geringer Funktion allenfalls für flugfähige Arten gegeben. Der querende Tüskenbach bietet für aquatische Organismen eventuell die Funktion eines Verbundelements unterhalb der B 525/67, aufgrund der Länge der verrohrten Strecke von ca. 50 m jedoch lediglich in begrenztem Maße.	Nachrangig Nachrangig
<b>Boden</b>	Ursprünglich unterliegt dem Plangebiet ein Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit. Eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor (Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 4108 Coesfeld und Karte der schutzwürdigen Böden). Aufgrund der intensiven Nutzungen der Vergangenheit ist nicht mehr von natürlich gewachsenen Bodenverhältnissen auszugehen. Beimengungen von allochthonem und anthropogenem Material im Zuge von Auffüllungen, Baumaßnahmen etc. sind wahrscheinlich. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.	Nachrangig bis mittel

<b>Wasser</b>	<p>Grundwasser: Nach Angabe der Bodenkarte sind die Böden nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. im Plangebiet ist von niedrigeren Grundwasserständen auszugehen. Bezüglich der Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich von hoher Gefährdung (Geringe Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen und sich schnell ausbreiten, verschmutztes Grundwasser unterliegt einer geringen Selbstreinigung, eine Überdeckung durch bindiges Verwitterungsmaterial erhöht die Filterwirkung) und mittlerer bis geringer Gefährdung (Gute Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus, verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung) (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen).</p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südöstlich angrenzend liegen zwei Regenrückhaltebecken, das südliche im Bereich der Auffahrt zur B 525 wird vom Tüskenbach durchflossen (zur ökologischen Wertigkeit s. Pkt. Biotoptypen).</p>	<p>Mittel</p> <p>Mittel</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Das vorhandene Lokalklima ist geprägt von einem Übergangsklima des besiedelten Bereichs (große Temperaturschwankungen) in die freie Landschaft. Eine klimatische Barriere insbesondere für südöstlich anströmende Kaltluft aus der freien Landschaft stellt die in Dammlage verlaufende B 525/67 dar.</p> <p>Die Luftqualität entspricht weitgehend der siedlungsraumtypischen Belastung Coesfelds, wobei jedoch an dieser Stelle die Emissionen aus dem motorisierten Verkehr auf der Dülmener Straße und der B 525/67 als Vorbelastungen zu nennen sind. Positiv wirken die im Umfeld der Regenrückhaltebecken und der B 525/67 stockenden Gehölzstrukturen in ihrer Funktion als Schadstofffilter und Sauerstoffproduzent.</p>	<p>Nachrangig bis mittel</p> <p>Nachrangig bis mittel</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der siedlungsnahen Lage und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Die angrenzenden Regenrückhaltebecken und der Tüskenbach bieten seltenen und geschützten Arten (insbesondere der Wirbellosenfauna, z.B. Libellenarten) einen potentiellen Lebensraum.</p>	<p>–</p> <p>Mittel</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgefüges, prägend wirken insbesondere die gewerblichen Baukörper und die Verkehrsbewegungen. Eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der B 525/67 nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist daher von untergeordneter Bedeutung.</p>	<p>Nachrangig</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Als Sachgüter sind die bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude zu nennen. Kulturgüter kommen im Plangebiet nicht vor.</p>	<p>Hoch</p> <p>–</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</p> <p>Als angrenzendes relevantes Wirkungsgefüge sind die östlich und südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken und der Tüskenbach zu nennen, deren Vegetation und Fauna von feuchten bzw. nassen Bedingungen geprägt bzw. auf diese angewiesen ist.</p>	<p>–</p> <p>Hoch</p>

### 7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Bauflächen würden voraussichtlich in der derzeitigen Form weiter

genutzt bzw. einer Folgenutzung im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit unter Verwendung der Gebäudesubstanz unterzogen. Bauliche Vorhaben im Planbereich wären weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulich unerwünschter Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, deren Sortimentsstruktur sich schädlich auf die Innenstadt auswirkt (s. Pkt. 2).

• **Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Im derzeit unbeplanten Innenbereich des Plangebiets sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht. Dies wird bei der im folgenden erstellten Prognose berücksichtigt.

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

<b>Schutzgut</b>	<b>Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>	<p>Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert. Die Wohnnutzung an der Dülmener Straße genießt Bestandsschutz. Der Immissionsschutz der Wohnbebauung bezogen auf den Gewerbelärm ist im Bestand derzeit gewährleistet (s. Pkt. 6.3).</p> <p>Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung, da diese in der nahegelegenen Innenstadt gedeckt werden kann.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<p>Nach geltendem Planungsrecht ist eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich (§ 34 BauGB), wie auch überwiegend bereits in der Realität vorhanden. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.</p> <p>Die im Plangebiet einzig vorhandenen Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit (Gehölze entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze) werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen erhalten.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die östlich und südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Regenrückhaltebecken und den Tüskenbach gehen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der abschirmenden Wirkung des zu erhaltenden Gehölzstreifens von der Planung nicht aus.</p> <p>Entsprechend sind die biologische Vielfalt und ein untergeordnet vorhandener Biotopverbund von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biototypen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
<b>Boden</b>	<p>Die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sowie die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von untergeordneter Bedeutung, da bereits vorhandene Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad lediglich planungsrechtlich definiert und gesichert werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>

<b>Wasser</b>	<p>Mit der nun im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung im Plangebiet werden keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, die über die derzeit bestehenden bzw. möglichen Intensitäten hinausgehen. So ist – wie allgemein unter derart versiegelten Bereichen – von einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Schadstoffeinträge und Auswaschungen aus dem Boden sind mit der geplanten Nutzung und aufgrund nicht vorhandener Kontaminationen nicht zu erwarten.</p> <p>Die östlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Oberflächengewässer der Regenrückhaltebecken und des Tüskenbachs sind von der Planung nicht betroffen, störende Wirkungen sind ebenfalls nicht gegeben (s.a. Biotoptypen).</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Da mit der Planung die bereits bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit hinsichtlich klimatisch wirkender Versiegelungen nicht erhöht wird, sind keine spürbaren Änderungen des vorhandenen Lokalklimas zu erwarten. Die aus den Verkehrsbewegungen der umliegenden Straßen (Dülmener Straße, B 525/67) resultierenden lufthygienischen Belastungen im Plangebiet und seinem Umfeld erfahren durch die Planung ebenfalls keine nennenswerten Änderungen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Negative Auswirkungen sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>Die östlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Oberflächengewässer als potentielle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen (s.a. Biotoptypen).</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Änderungen des Landschaftsbilds sind mit der Planung nicht verbunden. Es dominieren weiterhin die gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohn- und Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden.</p> <p>Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>

#### **7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- **Städtebauliche Maßnahmen**

Mit dem Ausschluss der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung in den Sondergebieten sollen negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Ein-

satz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin ist.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Erhalt der Gehölze im südöstlichen Planbereich werden insbesondere visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden naturnah gestalteten Oberflächengewässer vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden überwiegend nicht erforderlich. Die zukünftige Eingriffsintensität in den nördlich der Auffahrt gelegenen Bereichen unterscheidet sich nicht von der Intensität (insbesondere hinsichtlich der Versiegelungsrate), die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist. Für den südlich der Auffahrt gelegenen Bereich wurde seinerzeit im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung bearbeitet mit dem Ergebnis, dass der erforderliche Ausgleichsbedarf plangebietsextern im Rahmen des Berkelauenkonzepts kompensiert wird.

- **NATURA 2000**

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4009-301 „Roruper Holz mit Kestenbusch“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 14 km südöstlich des Plangebiets.

## **7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- negativ auf den Innenstadtbereich wirkende Sortimentsstrukturen in den Sondergebieten ausgeschlossen werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzung nicht hervorgerufen werden sowie
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der in Teilbereichen des Plangebiets bestehende Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

## **7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die nördlich der Auffahrt zur B 525 gelegenen Flächen erfolgte

mit der Darstellung von Sonderbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für diesen Bereich des Bebauungsplans, der hier in seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für die Flächen südlich der Auffahrt B 525 stellt der Flächennutzungsplan derzeit Grünflächen dar. Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche geändert. Die baurechtlich genehmigte und bereits bestehende Bebauung in diesem Bereich wird somit lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der bestehenden Betriebe, Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Inhaltliche Alternativen bezüglich der getroffenen Festsetzungen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der Sortimentsbeschränkung und des Bestandsschutzes – in gleicher Weise erreicht werden könnten, bestehen nicht.

## **7.7 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.

Für die Festlegung der Sortimentsstruktur wurde ein Gutachten erstellt (s. Pkt. 3.1).

Darüberhinaus gehende 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. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Überwachung mit Blick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen in der Berkelaue wird von der Stadt Coesfeld durchgeführt.

Weitere 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

### **7.8 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Weßlings Kamp“ sollen bestehende Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert und zentrenverträglich gesteuert werden. Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird mit dem Ausschluss von derartigen Nutzungen im Plangebiet erzielt.

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

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten flächenübergreifenden und -spezifischen Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, welche die gewachsenen Zentrumsstrukturen schwächen würden.
- Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.
- Der für einen Teilbereich erforderliche Ausgleichsbedarf i.S.d. Eingriffsregelung des BNatSchG wird plangebietsextern durch Maßnahmen in der Berkelaue kompensiert.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### **8 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Da die Bauflächen im Plangebiet bereits erschlossen und nahezu vollständig bebaut sind, sind Maßnahmen der Bodenordnung zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

**9 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	3,55 ha	- 100,0 %
davon:		
Sondergebiet	2,67 ha	- 76,1 %
Private Grünfläche	0,30 ha	- 8,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,53 ha	- 15,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im November 2006

**WOLTERS PARTNER**

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld