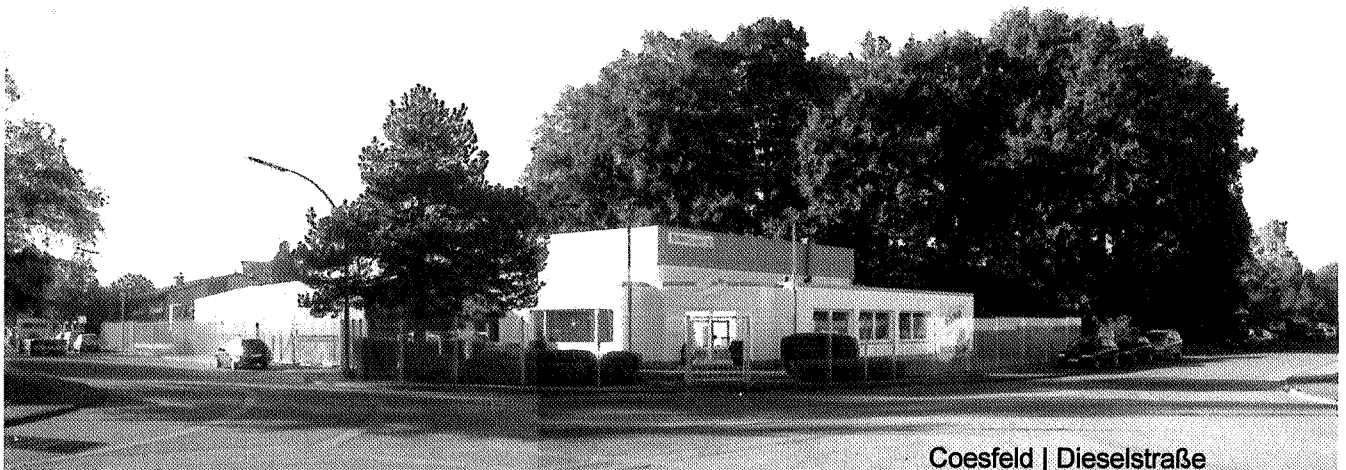




4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "OTTERKAMP II"

BEGRÜNDUNG



Coesfeld | Dieselstraße

ENTWURF

OKTOBER / 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	5
3. Künftige bauliche Nutzung	5
4. Verkehr und Erschließung	8
5. Einzelhandel	8
6. Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
7. Eingriff in Natur und Landschaft	13
8. Altlasten und Kampfmittel	14
9. Denkmalschutz	14
10. Kosten und Finanzierung	14
11. Flächenbilanz	14
12. Bodenordnung	14
13. Umweltbericht	15

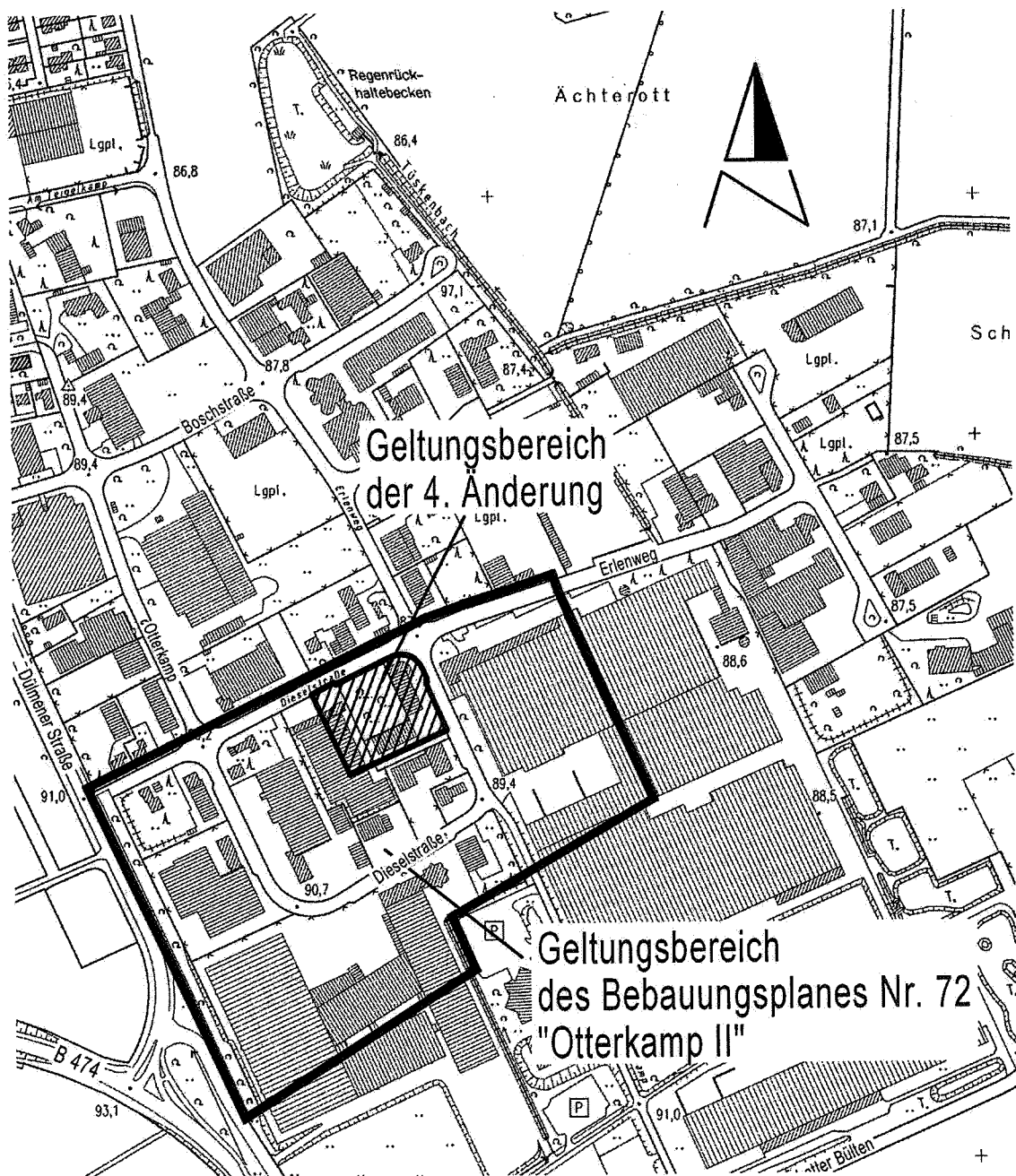
1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld. Die von der Änderung betroffene Grün- bzw. Waldfläche hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Osten durch die *Dieselstraße*, im Süden durch die südliche Grenze der Parzelle Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 179 (südliche Grenze des Grundstücks der Fa. EIWO, *Dieselstraße 29*) und im Westen durch das Grundstück Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 55 (Grundstück der Tennishalle, *Dieselstraße 33*).

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Die Stadt Coesfeld hat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Coesfeld am 22/8/2006 gefasst. Der konkrete Anlass für die Einleitung des Verfahrens ist die geplante Erweiterung eines in diesem Bereich vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Betriebserweiterung ist für die langfristige Sicherung des Standortes dringend erforderlich.

Die betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 „Otterkamp II“. Die geplante Betriebserweiterung ist auf einer Fläche geplant, die als *Öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Parkanlage* ausgewiesen ist. Die auf dem Grundstück vorhandenen Eichen sind durch den Bebauungsplan geschützt.

Die Eigentümer (Fa. EIWO) des direkt an die Grünfläche angrenzenden Eckgrundstücks *Dieselstraße 29* benötigen aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung an dieser Stelle dringend zusätzliche Flächen. Eine Standortverlagerung ist wegen der bereits getätigten Investitionen, der Betriebsabläufe und aufgrund der Tatsache, dass die Fa. bereits über 2 Standorte verfügt nicht möglich. Im Bereich des *Gewerbegebietes Dreischkamp (Standort 1)* stößt der Betrieb aufgrund der guten Entwicklungen ebenfalls an seine Grenzen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Entwicklung unterstützt. Die neu geplante Nutzung wird sich in das heute vorhandene Umfeld einfügen. Der gesamte Bereich stellt sich als zusammenhängende, gewachsene Industriezone dar.

Zunächst ist eine Nutzung als LKW-Abstellfläche geplant. Mittelfristig soll das Grundstück zur Erweiterung des Lager- und Versandbereiches mit einem Hallenbaukörper bebaut werden.

Der entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt bereits vor besprochen worden. Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 7 *Eingriff in Natur und Landschaft* erläutert.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht bestehen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter sind nicht bekannt.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Er stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld ist der gesamte Bereich großräumig als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Industriegebiet vorgesehen.

Zunächst soll die Grünfläche gerodet und in einen Zustand versetzt werden der eine Nutzung als Abstell- und Rangierfläche für LKW's ermöglicht. Mittelfristig ist die Bebauung der Flächen mit Lagerhallen einschließlich Versandbereich geplant. Dabei wird das bauliche Konzept so ausgerichtet sein, dass dann die auf dem Eckgrundstück *Dieselstraße* vorhanden Baukörper und die neu geplanten Hallen eine wirtschaftliche und gestalterische Einheit bilden.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Baukörper zukünftig sowohl hinsichtlich des Erscheinungsbildes als auch hinsichtlich der Gebäudestellungen und Proportionen in das nähere Umfeld einfügen.

Im nördlichen Randbereich des Grundstücks befinden sich im Randbereich des öffentlichen Straßenraums PKW-Stellplätze. Aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten sind hier Verschiebungen erforderlich. Durch den großzügig bemessenen Straßenraum sind aber keine Probleme zu erwarten.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Auf den angrenzenden Grundstücken wurden in der Vergangenheit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, genehmigt. Diese Wohnungen genießen Bestandsschutz und sind somit auch weiterhin zulässig.

Aufgrund der Nutzungsbeschränkungen durch den Bebauungsplan und durch Erfahrungen mit vergleichbaren Standorten werden hier keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen auftreten.

Um die Nutzbarkeit des Gesamtbereiches, also auch für die an den Änderungsbereich angrenzenden, ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen nicht weiter einzuschränken, ist die Errichtung zusätzlicher Betriebsleiterwohnungen nach § 9 (Abs. 3 Nr.1) Baunutzungsverordnung im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Da die Grundstücksflächen für eine gewerbliche Nutzung dringend gebraucht werden, ist nicht davon auszugehen, dass nennenswerte Grünstrukturen auf dem Grundstück entstehen werden. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die Versiegelung eingeschränkt. Eine Überschreitung der gesetzlich festgesetzten Obergrenze (GRZ 0,8) ist nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses Ziel wird auch bei der Festlegung der zul. Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den in Coesfeld vorhandenen Industriegebieten und den dort vorhandenen Baukörpern. Die angegebenen Zahlen sind Angaben über Normalhöhen-Null (NHN). Bei der Festsetzung der max. zulässigen Höhen wird diese Vorgehensweise gewählt, um für die wichtigsten Elemente einfache und eindeutige Festsetzungen zu erhalten.

Zu der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wurden Festsetzungen gewählt, die sicherstellen, dass die nach der Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, gleichzeitig aber Baukörper entstehen können, die den aktuellen Anforderungen an moderne und funktionale Industriebauten erfüllen.

Um eine Häufung von straßenverkehrlichen Gefahrenpunkten auszuschließen sind Einschränkungen bzgl. der Grundstückszufahrten erforderlich.

Als Einfriedigungen sind außer Hecken transparente Metallzäune zulässig. Diese Vorgabe ist notwendig um zu gewährleisten, dass keine ortsuntypischen und gestalterisch bedenklichen Elemente entstehen, die durch ihr Erscheinungsbild negative Auswirkungen auf die Umgebung verursachen. Die Höhenbeschränkung dieser Elemente wird aus dem gleichen Grund vorgenommen, wobei hier die Bezugshöhe auf das heute vorhandene natürliche Geländeniveau bezogen wird.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weiterhin Regelungen zu den Werbeanlagen. Dadurch soll erreicht werden, dass zukünftig keine Elemente, Materialien oder Farben die Gebäudeproportionen oder das architektonische Erscheinungsbild negativ beeinflussen. Aus dem gleichen Grund wurde eine Größen- und Standortbeschränkung vorgenommen.

Die Regelungen bzgl. des Landeswassergesetzes resultieren aus den Absprachen mit den Fachbehörden. Seitens des Abwasserwerkes wurde gefordert, dass das auf der zukünftigen Erweiterungsfläche anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die vorhandene Trennkanalisation in der *Dieselstraße* einzuleiten ist. Die Leitungen sind hydraulisch in der Lage die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufzunehmen und abzuführen. Das auf den privaten PKW-Stellplätzen anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann bei nachgewiesenen, geeigneten Bodenverhältnissen versickert werden. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Otterkamp II“ ist zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung eine Gliederung des Gewerbegebietes durch die Festlegung von Abstandsklassen erfolgt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Abstandsliste (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) vom 9/7/1982 zugrunde gelegt worden.

Der aktuelle Änderungsbereich (4. Änderung des Bebauungsplanes) betrifft im Wesentlichen nur ein Grundstück. Um für den Gesamtbereich des Gewerbegebietes Otterkamp zu einer einheitlichen Festsetzung zu gelangen, ist es erforderlich die Regelungen zu den Abstandsklassen (Abstandsliste vom 9/7/1982) auch für dieses Grundstück zu übernehmen.

Durch die textlichen Festsetzungen wird festgeschrieben, dass Betriebe mit den Nummern 1-71 der Abstandsliste innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind. Damit können solche Betriebe oder Anlagen ausgeschlossen werden die im Regelfall einen Abstand zur Wohnbebauung von mehr als 300 m erfordern. Nutzungen der nächst höheren Abstandsklasse sind nur zulässig, wenn ein entsprechender Immissionsschutznachweis erbracht wird.

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

4. Verkehr und Erschließung

Das Gewerbegebiet *Otterkamp* ist an das überörtliche Straßennetz über den gut ausgebauten Knotenpunkt *Boschstraße / Dülmener Straße (K 58)* angeschlossen. Von dort aus ist die *B 525* direkt zu erreichen.

Die heute im Änderungsbereich vorhandenen Betriebszufahrten werden nicht verändert. Lediglich im Randbereich der an der *Dieselstraße* festgesetzten Stellplätze ergeben sich kleinere Verschiebungen. Dort soll aus betrieblichen Gründen eine weitere Zufahrt angelegt werden. Durch den großzügig bemessenen Straßenraum und die ausreichend vorhandenen Sicht- und Freiräume sind hier aber keine problematischen Einschränkungen zu erwarten.

5. Einzelhandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewachsene Industriezone am Rande der Stadt. Die Flächen im Änderungsbereich werden als gewerbliche Bauflächen / Industriegebiet für die dort vorhandenen Betriebe dringend benötigt.

Eine Zweckentfremdung für eine Einzelhandelsnutzung dieser neu geschaffenen und vollnutzbaren Gewerbeflächen, die zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gebraucht werden, ist nicht zu verantworten und auch aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Einzelhandelsnutzungen sind heute in dem Gebiet nicht vorzufinden. Aufgrund der Gebietsvorprägung und der vorhandenen Umgebung ist davon auszugehen, dass auch zukünftig hier kein besonderer Nachfragedruck entstehen wird.

In diesem Bereich sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit den in der textlichen Festsetzung genannten Sortimenten nicht zulässig.

Damit ist Einzelhandel im Plangebiet allerdings nicht vollständig ausgeschlossen. Für die in den Festsetzungen nicht genannten Sortimente können Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Darüber hinaus sind auch Großhandelsnutzungen im Plangebiet zulässig.

Von der textlichen Festsetzung sind nur solche Einzelhandelsnutzungen erfasst, die die genannten Sortimente als Hauptsortimente führen. Nur das Hauptsortiment kennzeichnet eine Einzelhandelsnutzung als einen bestimmten Anlagentyp und kann daher Gegenstand einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein. Dies hat zur Konsequenz, dass die genannten Sortimente als Randsortimente einer durch ein anderes Hauptsortiment geprägten Einzelhandelsnutzung zulässig bleiben.

Diese Konsequenz kann hier hingenommen werden, da innerhalb eines Industriegebietes Einzelhandelsnutzungen ohnehin nur dann zulässig sind, wenn sie kleinflächig sind und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen. Derartige Auswirkungen sind von Randsortimenten einer kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment in aller Regel nicht zu erwarten. Großflächige Einzelhandelsnutzungen – wie z. B. Baumärkte – sind in einem Industriegebiet nur dann zulässig, wenn die Vermutung bestimmter Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren widerlegt werden kann. Diese Widerlegung der Vermutungsregelung wird dann nicht möglich sein, wenn ein hoher Randsortimentsanteil mit zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen erwarten lässt. Unter Randsortimenten sind im Übrigen nur solche Warengruppen zu verstehen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/9.NE -, BauR 1998, 1198, 1200).

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte am Produktionsstandort im Industriegebiet zu vertreiben, wenn die Produkte zu den nach dem Inhalt der textlichen Festsetzung ausgeschlossenen Sortimenten gehören, sieht der Bebauungsplan vor, dass Einzelhandel mit den an sich ausgeschlossenen Sortimenten ausnahmsweise zulässig ist, wenn ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben besteht.

Von der ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn tatsächlich ein enger funktionaler und räumlicher Bezug der Einzelhandelsnutzungen zum Handwerk bzw. zur Produktion vorliegt und die Einzelhandelsnutzung im Verhältnis zum Produktions- oder Handwerksbereich sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich nachgeordnet ist.

Die Einzelhandelsnutzung darf nicht eigentlicher Gegenstand des Geschäftsbetriebs sein. Diese Voraussetzungen werden in aller Regel nur dann vorliegen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Hauptbetriebsfläche ausmacht und 200 m² nicht überschreitet. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb oder dem produzierenden Gewerbebetrieb keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verursacht.

Die Stadt Coesfeld hat im Jahr 2001 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen. Damit wurde das Ziel verfolgt, ein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Coesfeld unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und der Kaufkraft-/Umsatzbilanz zu erstellen. Es waren Aussagen zu treffen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte sowie notwendige Anpassungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Einkaufsstadt Coesfeld.

Als zentrale Empfehlung zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Coesfeld schlägt die GMA ein Konzept vor, dass sich schwerpunktmäßig auf die Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums konzentriert. Für die Weiterentwicklung des zentrenprägenden Einzelhandels schlägt die GMA einen Bereich vor, der im Wesentlichen den bereits gegenwärtig entwickelten Hauptgeschäftsbereich umfasst.

Dieser Bereich wird im Westen durch den Jakobiring, den Gerichtsring sowie durch die Kapuzinerstraße, Hohe Lucht, im Norden durch den Marienring und die Kleine Viehstraße, im Osten durch die Weberstraße, Münsterstraße und Teile des Südrings sowie im Süden durch die Mittelstraße begrenzt.

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

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

In Orientierung an dem GMA-Gutachten hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB a. F. beschlossen. Das Umsetzungskonzept sieht insbesondere vor, auch weiterhin das städtebauliche Leitbild der Konzentration innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt zu verfolgen.

Weiter sieht das Konzept vor, die im Gutachten dargestellten Potenzialflächen in der Innenstadt städtebaulich zu entwickeln. Hinsichtlich der dezentralen Lagen ist beschlossen worden, hier zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses auszuschließen.

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

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

Dies gilt – eingeschränkt – auch für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren.

In einem Mittelzentrum stellen sich auch diese Sortimente als zentrumsbildend dar, da sie erheblich zur Frequenzerzeugung im Hauptgeschäftsbereich beitragen.

In Abweichung von den Empfehlungen der GMA hat sich die Stadt Coesfeld im Rahmen ihres Umsetzungskonzeptes allerdings dazu entschlossen, die empfohlene alleinige Konzentration der Verkaufsflächenzuwächse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Innenstadt nicht umzusetzen. In bestimmtem Umfang soll die wohnungsnah Grundversorgung auch an dafür geeigneten Standorten außerhalb der Innenstadt verbessert werden. Dies ändert allerdings nichts daran, dass im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Otterkamp II“ auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen sind.

Dies folgt daraus, dass an anderer Stelle (z. B. *Dülmener Straße*) bereits Objekte angesiedelt worden sind, die die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellen.

Hier hat die Stadt Coesfeld die städtebauliche Absicht verfolgt, diese Konzentration an einem einheitlichen Standort zu vollziehen, um unnötige Fahrbeziehungen zu vermeiden. Die Nahversorgungsbedarfslage im südlichen und östlichen Stadtbereich wird damit vollständig abgedeckt.

Es wird nicht verkannt, dass durch die Sortimentsbeschränkung des Bebauungsplans auch die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer im Plangebiet erheblich beschränkt werden. Auch diesen Grundstückseigentümern wird zukünftig die Möglichkeit genommen, ihre Grundstücke für Einzelhandel mit den ausgeschlossenen Sortimenten zu nutzen.

Insoweit handelt es sich allerdings lediglich um die Beschränkung von Nutzungschancen, die bislang nicht ausgenutzt wurden. Auch wenn diese möglicherweise von beachtlichem wirtschaftlichen Interesse sind, ist es gemessen an der mit der Reglementierung der Einzelhandelsentwicklung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung gerechtfertigt, derartige potenzielle Nutzungschancen bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Auszüge aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA und eine Sortimentsliste mit den Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig.

Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des Gebietes sind in die Trennkanalisation in der *Dieselstraße* einzuleiten.

Private PKW-Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mit mind. 25 % Fugenanteil) z. B. wasserdurchlässigen Betonsteinen, Rasenfugenpflaster, 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.

Die Flächen für LKW-Stellplätze sind in Abstimmung mit den Fachbehörden und zum Schutz der Umwelt an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

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

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen. Flächen für Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (192m³/h) sichergestellt. Falls darüber hinaus für den Objektschutz ein weiterer Bedarf entsteht, hat der Eigentümer bzw. Betreiber der Anlagen selber für ergänzende Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Im Nahbereich (mittlere Entfernung ca. 300m) stehen keine weiteren Entnahmekquellen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird mit grundsätzlicher Zustimmung der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 10/12/1996) für die Sicherstellung des Grundschutzes hilfsweise das Trinkwassernetz in Ansatz gebracht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Versorgungsnetz auf den für die Trinkwasserversorgung benötigten Bedarf ausgelegt ist und dass die aufgeführten Löschwassermengen vorbehaltlich eines störungsfreien Betriebes anstehen. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke keine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung übernommen werden kann.

Lt. dem für den internen Dienstgebrauch zur Verfügung stehenden Löschwasserplan befinden sich in der *Dieselstraße* Leitungen die eine Wassermenge von max. 192 m³/h liefern können. Der notwendige Grundschutz ist damit sichergestellt.

7. **Eingriff in Natur und Landschaft**

Das betroffene Grundstück ist heute als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage* festgesetzt. Auf dem Grundstück befinden sich markante und vitale Eichen mit einem geschätzten Stammdurchmesser von 30-60 cm. Die Kronen der Bäume reichen bis an die angrenzenden Baukörper.

Die Bäume müssen aufgrund der zukünftig geplanten Nutzung entfernt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Es handelt sich dabei um einen Eingriff in den Naturhaushalt, der aufgrund der Gesamtsituation nicht zu vermeiden ist. Besonders geschützte Arten sind nach Aussage der Naturförderstation im Kreis Coesfeld im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Eingriff wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen. Innerhalb des Gebietes kann durch die Vorgabe einer GRZ von 0,8 eine vollständige Versiegelung verhindert werden. Die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzboten oder der Erhalt einiger Bäume ist nicht vorgesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus den als Anlage beigefügten Unterlagen des Amtes für Agrarordnung zu entnehmen.

Da es sich darüber hinaus auch um eine Waldfläche handelt, wurde in Vorbereitung der Maßnahmen ein *Waldumwandlungsantrag* gestellt.

Sämtliche Maßnahmen sind mit dem Forstamt und der Unteren Landschaftsbehörde erörtert worden. Der Antrag und die Genehmigung sind als Anlage beigefügt. Daraus sind weitere Einzelheiten zur Lage, Größe und zu den beabsichtigten Maßnahmen zu entnehmen.

Da die Ersatzaufforstungsfläche durch die Anlegung einer Wallhecke und eines Waldsaumes strukturell angereichert wird, können die Maßnahmen insgesamt auch für den landschaftsökologischen Ausgleich mit herangezogen werden. Damit ist der Ausgleich insgesamt sichergestellt.

8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Dabei haben sich keine Verdachtsmomente ergeben.

9. Denkmalschutz

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

10. Kosten und Finanzierung

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

11. Flächenbilanz

Das im Plangebiet von den Änderungen betroffene Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 0,2 ha und wird zukünftig insgesamt als gewerbliche Baufläche / Industriegebiet genutzt.

Bei den angrenzenden Flächen ergeben sich keine flächenmäßigen Veränderungen.

12. Bodenordnung

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

13. Umweltbericht

Das Städtebaurecht ist durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), dass zum 20.07.2004 in Kraft getreten ist, geändert worden. Aufgrund dieser Rechtslage unterliegt die Aufstellung aller Bauleitpläne mit Ausnahme der Bestandswahrenden Pläne einer Umweltprüfung.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen, die wie in diesem Fall im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden können.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter.

Aufgrund dieser Tatsachen kann die Änderung im vereinfachten Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im Oktober 2006

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



Martin Richter

Anlagen zur Begründung

Anlage zur Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Otterkamp II“

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsgruppen in der Innenstadt Coesfeld (Bereich Versorgungszentrum Einzelhandelskonzept GMA)

Stand: Juni 2006 / Ri

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

Lottoannahmestelle Sandmann, Compufot, Weltbild, Lotto Elpers, Paper-Box,
Buchhandlung Ettlinger, Buchhandlung Heuermann, Lotto Blachnitzki,
Buchhandlung Wüllner, Schreibshop BBS

2. Kunst, Antiquitäten

Galerie Terbeck, Antiquitäten Sueck, Zoglauer

3. Baby-, Kinderartikel

C & A Kids , Peckedraht, Go on Wöstenkötter, Schau-Jugendmode

4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Jeans & Fashion, Denguth Lederwaren, Regenbogen, Buddenkotte, Kramer
Schuhe, JSK, Hut Lips, Grünhart Mode Damen, Grünhart Mode Herren, Marion
Mosel, Hemkon-Stoffe, S. Oliver, Schuhhaus Schlatholt, Carolin Vanity, Theo Dreier,
Lezgus Herrenausstatter, Modetreff Niewerth, Schoppmann Berufsmoden,
Ernsting's Family, Tara, M.M. Mode, Schuhhaus Robers, Men's Fashion, Takko
Modemarkt, Esprit, Peacock Moden, D-sous Wäsche, Grunwald, bonita,
Damenmoden Sawall, Tiziana Wäscheboutique, Woolworth, M & S Mode, Buddelei-
Mode, Cecil, Kik, street one, monari, Engbers, Hettlage + Fischer, Brautatelier an
der Kirche, mode-rat, benetton, Schuhpark

5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Leuchten

Compufot, Computer-Center M. Reim, Computer Müthing AG, Alpha Technology
Centrum Coesfeld, T-Punkt, MobilCom, Ocieпка, Kodi, CD-Werkstatt Höink,
Kaufhaus Gehling

6. Foto, Optik

Schoppe, CO-Optik, Fotostudio Heuermann, Coesfelder Bilder-Profi, Erkmann,
Krane Optik, Foto Wolbring, Fielmann, Optik u. Hörgeräte Heimbach

7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Innendekoration Hermann Eismann, Wysocki, Hollemann, Fantasy, Averstegge, Casa Inspiracion, Heming, Frottee-Studio Wessels, Filati-Wolle, Bilder-Shop, Kunstgewerbe Werner, Handarbeitsgeschäft Ahlers, Bastelartikel Eismann, Zoglauer, Schlummerland Betten Behring, Bastelbedarf Schramek, Bella Casa, Schenken + Kochen Homann

8. Musikalienhandel

Haus Musica, Das Ohr

9. Uhren, Schmuck

Blue Velvet, Juwelier Günter Kloster, Theodor Heming, Uhren- und Goldschmiedehaus Tombrink, Juwelier Spiegeler, Juwelier Dassmann, Erkmann, Goldschmiede Schramm, Modeschmuck Bijou Brigitte

10. Spielwaren, Sportartikel

Sporthaus Kühn, Peckedraht, Sporthaus Schlüter

11. Lebensmittel, Getränke

Feinkost Hillermann, Plus, Dorfbäckerei Eihsing, Backhaus Hermann Schapmann, Weinhandel Dieninghoff, Werner Ostendorf, Brotkorb, Bäckereifiliale Ebbinghoff, Metzgerei Bittner & Wefelscheid, Bäckerei Ebbing, Gemüse Wegs, Bäckerei Mey, Tchibo-Filiale, Cafe Essmann, vom Fass, Reformhaus Wigger

12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Naturkostladen Lindenau, Parfümerie Aurel-Gebauer, Stadt-Parfümerie Pieper, „Für Haare“, dm-drogerie markt, Kosmetik Anne Kestermann, Ihr Platz, Wellness & Lifestyle, Kosmetikhandel Brandenburg-Büscher, Schlecker

13. Blumen

Blumen Höink, Blumen Risse, Blumen Fritz Paß

14. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Samen Schmitz



- **Wirtschafts-/Unternehmensberatung**
- **Marktanalysen**
- **Kommunalberatung**
- **Stadtforschung/Stadtmarketing**
- **Grundlagenforschung**

Die Stadt

COESFELD

als Einzelhandelsstandort

GMA-Einzelhandelsgutachten
im Auftrag der Stadt Coesfeld

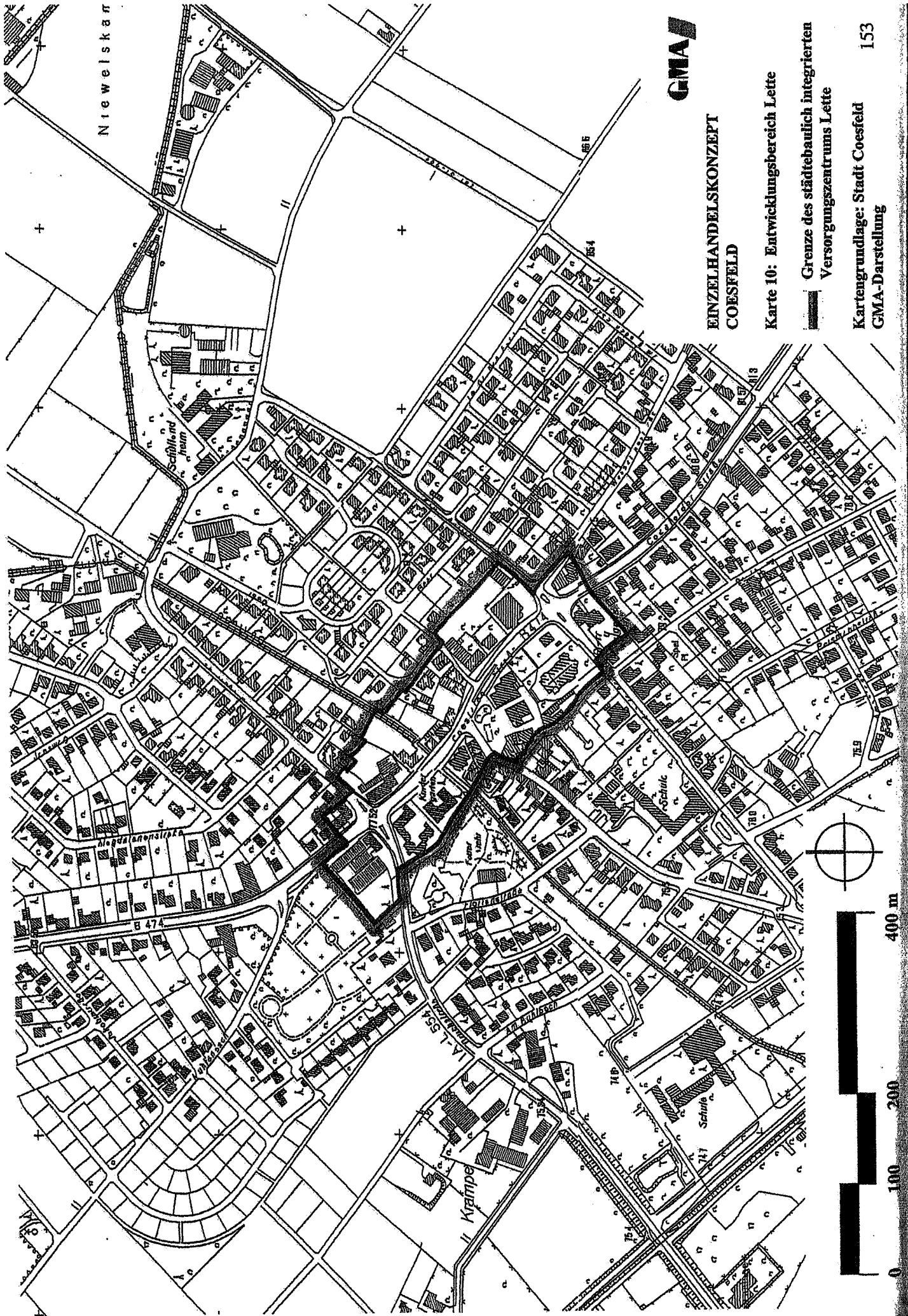
Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Lette umfasst den bereits gegenwärtig ausgeprägten, gering verdichteten Geschäfts- und Dienstleistungsbereich entlang der Coesfelder Straße zwischen den Einmündungen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße.¹ Eine weitere räumliche Ausdehnung des Geschäftsbesatzes sollte verhindert werden, um den Leistungsaustausch zwischen den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des Versorgungszentrums zu erhalten bzw. zu intensivieren. Dies bedeutet, dass im Falle einer Erweiterung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der kartographisch dargestellte Entwicklungsbereich möglichst nicht überschritten werden sollte, um eine der Größe des Ortsteils angemessene, kompakte Besatzstruktur zu gewährleisten.

Der Stadt Coesfeld wird weiterhin empfohlen, die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums dahingehend zu überprüfen, ob durch stadtgestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Nach dem Beispiel anderer Städte wird angeregt, die Anlage von Kreisverkehrsplätzen in den Einmündungsbereichen Lindenstraße/Höltings Weg und Bruchstraße/Bergstraße mit dem zuständigen Baulastträger der Bundesstraße zu prüfen. Erfahrungsgemäß führt der Ausbau von Kreisverkehrsanlagen zu einer deutlichen Verlangsamung des Verkehrsflusses und damit korrespondierend zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die vorgeschlagenen Kreisverkehrsanlagen würden stadtgestalterisch „Raumkammern“ für das Versorgungszentrum bilden, die auch durch ihre stadtgestalterische Wirkung zu einer Aufwertung der Ortsmitte beitragen.

2.3 Einzelhandelsentwicklung in dezentralen Lagen

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden Ansiedlungsdrucks des großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich nicht integrierte Standorte der Stadt Coesfeld erscheint es sinnvoll, eine

¹ vgl. hierzu Karte 10: Entwicklungsbereich Lette



Niewelskar



**EINZELHANDELSKONZEPT
COESFELD**

Karte 10: Entwicklungsbereich Lette

— Grenze des städtebaulich integrierten
Versorgungszentrums Lette

Kartengrundlage: Stadt Coesfeld
GMA-Darstellung

flächendeckende Überplanung der potenziellen Ansiedlungsstandorte der Stadt Coesfeld vorzunehmen, um städtebaulich negative Auswirkungen einer ungesteuerten Verkaufsflächenexpansion an der Peripherie der Kernstadt entgegen zu wirken. Aus grundsätzlichen Überlegungen der Wettbewerbsneutralität sollte die Standortbestimmung des großflächigen Einzelhandels ausschließlich nach städtebaulichen Ordnungskriterien vorgenommen werden, wohingegen marktwirtschaftliche und wettbewerbsrechtliche Aspekte auszuklammern sind.

Die Notwendigkeit eines städtebaulich orientierten Einzelhandelskonzeptes für dezentrale Standorte ergibt sich u.a. aus den im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Planungsprinzipien zur Sicherung und Weiterentwicklung gewachsener Versorgungsstrukturen. Die dazu aufgeführte Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, speziell großflächigen Betriebsformen, nach nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten und nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten geht darauf zurück, dass die erstgenannte Sortimentsgruppe sich dadurch auszeichnet, dass sie z.B.

- viele Innenstadtbesucher anzieht,
- einen geringen Flächenanspruch hat,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt wird und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden kann.

Die im Einzelhandelserlass konkretisierten Entwicklungsziele der Raumordnung und Landesplanung gehen insbesondere auf die Erfahrungen zurück, dass bei zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, speziell die Innenstadtentwicklung, sowohl bei einer Überdimensionierung als auch bei einer nicht integrierten Standortlage eintreten können.

Bezogen auf die stadt- und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation der Stadt Coesfeld ist ein Spannungsfeld zwischen dem innerstädtischen Versorgungszentrum und den dezentralen Ansiedlungsstandorten im Bereich der gewerblichen Bauflächen festzustellen. In den letzten

Jahren hat sich entlang der Dülmener Straße eine gewerbliche Mischstruktur entwickelt, die mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben untersetzt ist. Nur ein Teil der Ansiedlungsfälle wurde durch Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel im Rahmen einer stadtplanerisch flankierten Standortbestimmung der Stadt Coesfeld vorgenommen. Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe einer bauleitplanerischen Steuerung zu unterziehen, um einerseits eine geordnete städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Gesamtstadt zu gewährleisten und andererseits potenziellen Eigentümern und Investoren die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln.

Aufbauend auf den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird angeregt, eine Überprüfung bzw. Überplanung der gewerblichen Bauflächen dahingehend vorzunehmen,

- ob und in wie weit generell Einzelhandelsnutzungen unter dem Aspekt der Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen für nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe sinnvoll ist und
- ob in Teilbereichen der gewerblichen Bauflächen nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente und innenstadttypische Nutzungen unter Berücksichtigung der innerstädtischen Zentralfunktionen bauplanungsrechtlich generell ausgeschlossen werden sollen.

Hierzu wird empfohlen, eine standortdifferenzierende Planung vorzunehmen, indem die gewerblichen Bauflächen in innenstadtnahen Lagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten offen gehalten werden, um dem Mittelzentrum Coesfeld im regionalen Wettbewerb ausreichende Entwicklungschancen einzuräumen. Aus stadtstrukturellen Gründen wird hierfür der Bereich der gewerblichen Bauflächen zwischen dem Coesfelder Bahnhof und der südlichen Umgehungsstraße im Zuge der B 525 vorgeschlagen.¹

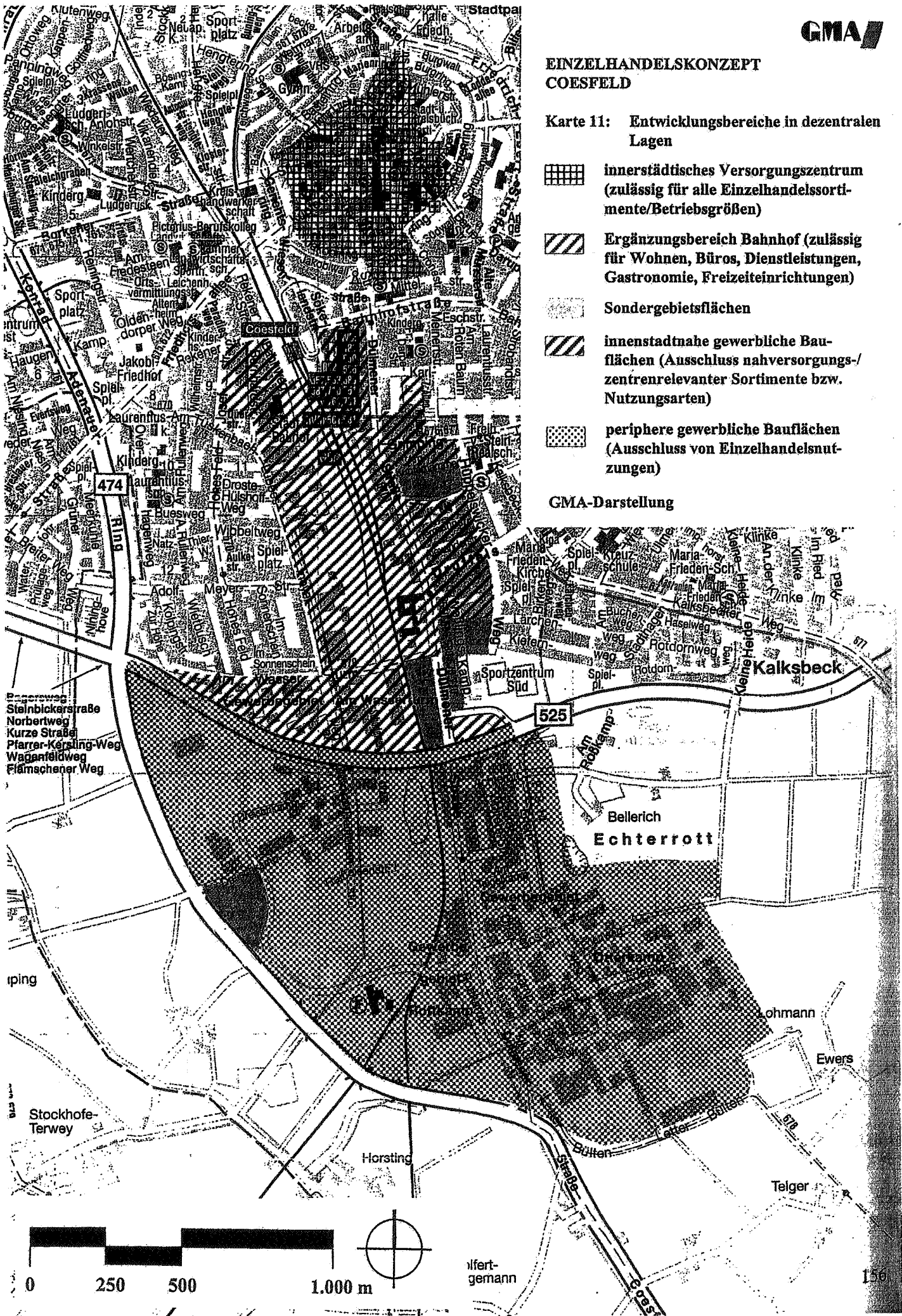
¹ vgl. hierzu Karte 11: Entwicklungsbereich in dezentralen Lagen

**EINZELHANDELSKONZEPT
COESFELD**

Karte 11: Entwicklungsbereiche in dezentralen Lagen

-  innerstädtisches Versorgungszentrum (zulässig für alle Einzelhandelsortimente/Betriebsgrößen)
-  Ergänzungsbereich Bahnhof (zulässig für Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen)
-  Sondergebietsflächen
-  innenstadtnahe gewerbliche Bauflächen (Ausschluss nahversorgungs-/zentrenrelevanter Sortimente bzw. Nutzungsarten)
-  periphere gewerbliche Bauflächen (Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen)

GMA-Darstellung



Für den Planstandort Alte Weberei Coesfeld wird mit Rücksicht auf die innerstädtischen Zentralfunktionen empfohlen, keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Das ursprüngliche Konzept zur Errichtung eines Fachmarktzentrums unter Einbeziehung hochwertiger Innenstadtsortimente hätte zur Ausprägung eines zusätzlichen Einzelhandelsschwerpunktes in einer Innenstadt-Randlage geführt, ohne dass ein intensiver Leistungsaustausch mit dem Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ermöglicht worden wäre. Im Falle der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten besteht aus gutachterlicher Sicht kein Interessenkonflikt mit der Stadtmitte, da die diesbezüglichen Sortimente eine sinnvolle Ergänzung zum hochwertigen Einzelhandelsangebot ermöglichen.

Zur Erhaltung eines ausreichenden Flächenpotenzials gewerblicher Bauflächen für nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe, die aus Immissionsschutzgründen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind, wird der Stadt Coesfeld empfohlen, die südlich der Umgehungsstraße im Zuge der B 525 gelegenen Bauflächen ebenso wie das Gewerbegebiet Lette grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe zu sperren, um eine sinnvolle Gliederung der gewerblichen Bauflächen vorzunehmen. Auch unter dem Aspekt der Verkehrsanbindung und der mit dem Wirtschaftsverkehr korrespondierenden Emissionsbelastungen erscheint es sinnvoll, die peripher gelegenen gewerblichen Bauflächen nicht durch Einzelhandelsbetriebe, speziell großflächige Betriebsformen, zu belegen. Auch aus Gründen der Synergieeffekte ist vorzuschlagen, Einzelhandelsbetriebe auf den innenstadtnäheren Bereich der gewerblichen Bauflächen zu beschränken, um den Kundenstrom näher an das innerstädtische Versorgungszentrum heranzuführen und damit zu einer Stabilisierung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen beizutragen.

Unter bauplanungsrechtlichen Aspekten ist ergänzend anzuführen, dass die vorgeschlagene Überplanung bestehender Bebauungspläne selbstverständlich den Bestandsschutz bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe einschließt, so dass nicht in bestehende bzw. ausgeübte Baurechte eingegriffen wird. Im Einzelnen ist zu prüfen, ob die zur Diskussion stehende Überplanung der gewerblichen Bauflächen entschädigungsrechtlichen Folgen nach sich zieht.

GMA

ANHANG

GMA-Empfehlung zur bauplanungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten/Einrichtungen

Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen

- * Einzelhandelsbetriebe, z.B. der Warenbereiche, Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe/Antiquitäten, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften;
- * Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung, wie z.B. Arzt- und Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Chemische Reinigung, Frisör, Galerie, Lotto-/Toto-Annahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studio, Schuh- und Schlüsselservice, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro;
- * gastgewerbliche Betriebe, wie z.B. Hotel, Restaurant, Café, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdielen, Bierausschank, Getränkebar sowie Vergnügungsstätten wie z.B. Kino, Diskothek, Billardcenter;
- * Wohnungen, Wohnheime, Altenwohnungen und Studentenheime.

Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen¹

- * Einzelhandel mit Möbeln, Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc., nicht die im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächenbeschränkungen² überschreiten;
- * Einzelhandelsbetriebe, z.B. der Warenbereiche, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel³, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen/Campingartikel, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrrad-/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Computer, Saunananlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte⁴, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte;
- * Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher;
- * Videoverleih, CD-Verleih;
- * sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule;

¹ Für Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschoßfläche wird die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Branchenbindung und Begrenzung der Randsortimente gefordert.

² Als Obergrenze für zentrumstypische Randsortimente werden insgesamt 700 m² Verkaufsfläche pro Betrieb entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO aus gutachterlicher Sicht empfohlen.

³ Es wird hierzu auf die Abgrenzung der innenstadtuntypischen Warensortimente im Rahmen der "Kölner Liste" verwiesen: Regierungspräsident Köln, Niederschrift über die mit den Bezirkskammern abgestimmten Sortimentskataloge, Köln, 7.11.1989.

⁴ z.B. Trimm-Dich-Geräte, Tischtennisplatten etc.

- * Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche;
- * Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, Kfz-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten.

Die v.g. Abgrenzung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche des Einzelhandels bzw. des Dienstleistungssektors kann auch mit Bezug auf die Systematik des Statistischen Bundesamtes konkretisiert werden, um die Nutzungsarten eindeutig zu definieren.

Ein weiteres Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung ist in der Festlegung der **Randsortimente** großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten - u.a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte - durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne entgegengewirkt werden.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die auf Grund des Logistiksystems, der Kostenstruktur sowie der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher städtebaulich isolierte Standorte den gewachsenen Versorgungszentren der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren vorziehen.

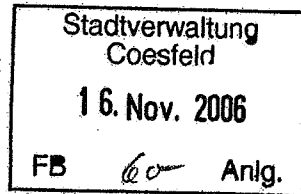


Amt für Agrarordnung Coesfeld

Amt für Agrarordnung · Postfach 1142 · 48631 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Amt 60 – Stadtplanung
z. Hd. Herrn Richter
Markt 8

48653 Coesfeld



Leisweg 12

48653 Coesfeld

Internet www.afao-coesfeld.nrw.de

Bearbeiter/in Frau Schulz

Telefon (0 25 41) 9 11 - 0

Durchwahl (0 25 41) 9 11 - 144

Telefax (0 25 41) 9 11 - 644

e-mail hannelore.schulz@afao-coesfeld.nrw.de

Ihr Zeichen

60.01.02

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

2.25 – 23 93 3

Datum

14.11.2006

Flurbereinigung Berkelaue I

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Otterkamp II“

Sehr geehrter Herr Richter,

das Amt für Agrarordnung hat die im Zusammenhang mit der o. a. Änderung des Bebauungsplan erforderlichen Regelungen bezüglich der Umwandlungsgenehmigung für den vorhandenen Wald sowie die Abwägung für den landschaftsökologischen Eingriff herbeigeführt. Danach lässt sich Folgendes feststellen:

Die Umwandlung des Waldbestandes in eine „andere Nutzung“ ist mit Bescheid vom 08.11.2006 durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Münster, genehmigt worden. Der Ausgleich wird im Rahmen der Flurbereinigung Berkelaue I auf den Flurstücken Gemarkung Billerbeck-Kspl. Flur 40 Nr. 81 und Flur 41 Nr. 15 durch das Amt für Agrarordnung hergestellt. Eine Kopie der Genehmigung nebst Kartenbestandteilen ist beigelegt.

Eine Vereinbarung über die Erstattung der Kosten bzw. die zukünftige Betreuung des Grundstückes in der Berkelaue sollten wir nach der Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes abschließen.

Bezüglich des landschaftsökologischen Ausgleichs war zu bewerten, ob besonders geschützte Arten auf der Eingriffsfläche bekannt sind. Dies hat die Naturförderstation im Kreis Coesfeld untersucht und verneint. Sie hat jedoch empfohlen, wegen des Lebensraumpotentials für Fledermäuse entlang der neu aufzuforstenden Waldfläche einen strukturreichen Waldmantel als Jagdhabitat für Fledermäuse zu entwickeln (siehe anliegendes Schreiben). Dies wird in der vorliegenden Planung aufgegriffen.

Insofern wird festgestellt, dass die Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich gleichzeitig den landschaftsrechtlichen Ausgleich darstellt, weil die Fläche neben der Waldfunktion weitere ökologische Funktionen übernimmt. Durch die spezielle Gestaltung des Waldrandes wird die Habitatqualität für die Feldermäuse verbessert, was die potentielle Beeinträchtigung von Fledermäusen im Plangebiet ausgleicht. Diese Vorgehensweise ist mit der ULB abgestimmt worden

Bitte teilen Sie mir den Eintritt der Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes „Otterkamp II“ mit, damit die weiteren Schritte veranlasst werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

- u. Schulz

Hannelore Schulz

Anlage

Kopie der Umwandlungsgenehmigung

Schreiben der Naturförderstation Kreis Coesfeld

Übersichtskarte

Eingriffsplan

Ausgleichsplan



DIN EN ISO 9001: 2000/ DIN EN ISO 14001: 2005
Zertifikat Nr. 71 150 F 001

Wald und Holz.NRW.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Forstamt Münster

Landesbetrieb Wald und Holz NRW,
Forstamt Münster, Sauerländer Weg 7,
48145 Münster

Sauerländer Weg 7, 48145 Münster

Tel.: 0251/60864-0

Fax: 0251/60864-85

Amt für Agrarordnung Coesfeld
Leisweg 12

48653 Coesfeld

Az.:		G Nr/ Web:	
1 3. NOV. 2006		Stellungsname:	
Fed. Dez.		Bearbeiter/In:	
2.21		Durchwahl:	
2.25		Bearbeiter Mobil:	
14.11.		Datum:	

fa-muenster@wald-und-holz.nrw.de

wald-und-holz.nrw.de

2 - Hoheit

Herr Benze

02590/91 59 47

0171/587 28 65

20-65-28.00Be-Patz

A1419BescheidAmtfAgrarCOE

08.11.2006

Auf Ihren Antrag vom 23.08.2006 ergeht nach Durchführung des Verfahrens nach § 42 Abs. 1 Landesforstgesetz Nordrhein-Westfalen folgender

Bescheid:

Nach § 39 des Landesforstgesetzes (LFoG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 24.04.1980 (GV NRW 1980 S. 546 / SVG NRW S. 790), in der derzeit gültigen Fassung wird die **Umwandlung** nachstehend genannten Grundstückes genehmigt.

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 126 mit einer Größe von **= 0,2186 ha.**

Die Umwandlung ist nur zum Zwecke der Betriebserweiterung der Fa. EiWo zulässig.

Als **Ersatz** für diese Umwandlung wird auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemarkung Billerbeck Kspl., Flur 40, Flurstück 81 mit einer Größe von **= 0,9358 ha** und Gemarkung Billerbeck Kspl., Flur 41, Flurstück 15 mit einer Größe von **= 0,3949 ha** eine **Waldfläche** in der Größe von **= 0,4278 ha** aufgeforstet.

Damit konzeptionell verbunden ist die Anlage folgender Flächen, die ebenfalls dem Landesforstgesetz unterliegen.:

- a) Neuanlage einer Wallhecke in Größe von **= 0,0535 ha**
- b) Erstellung eines Waldsaumes in Größe von **= 0,2014 ha.**

Die Genehmigung für alle drei Teilflächen gemäß § 41 LFoG wird hiermit erteilt.

In beiliegenden Karten (Maßstab 1 : 5.000 und 1 : 2.000), die Bestandteile dieses Bescheides sind, wurde die Umwandlungsfläche rot und die Erstaufforstungsfläche grün umrandet dargestellt.

Nebenbestimmungen:

Die Waldeigenschaft der Umwandlungsfläche bleibt in rechtlicher Hinsicht solange erhalten, bis die Ersatzaufforstung vollständig zum Abschluss gebracht ist.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW

West LB Düsseldorf

BLZ 300 500 00

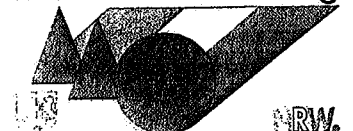
Konto-Nr. 401 1912

IBAN: DE10 3005 0000 0004 0119 12, BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933

Steuer-Nr. 337/5914/3348

Landesforstverwaltung



Die Genehmigung erlischt, wenn die Fläche nach Ablauf der Frist zur Durchführung der Umwandlung oder Erstaufforstung nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelt (§ 42 Abs. 2 Satz 2 LFoG NRW) bzw. aufgeforstet ist (§ 42 Abs. 2 in Verbindung mit § 41 Abs. 5 LFoG NRW).

Frist zur Durchführung der **Umwandlung**: **31.12.2006**

Frist zur Durchführung der **Ersatzaufforstung**: **30.04.2007.**

Sofern keine Fristverlängerung beantragt und genehmigt wird, erlischt die Genehmigung nach Ablauf der o. g. Frist sowohl für die Umwandlung als auch für die Erstaufforstung.

Ersatzaufforstung:

a) Die **Waldfläche** (0,4372 ha) ist mit den in nachfolgender Tabelle genannten Baumarten im Verband 1,5 m x 1,5 m aufzuforsten.

Stück	Baumart	Größe in cm	Stück	Strauchart	Größe in cm
1.000	Stieleiche	120-150 cm	0		
200	Bergahorn	120-150 cm	0		
500	Esche	120-150 cm	0		
240	Flatterulme	120-150 cm	0		
Ges. 1.940					

Das Pflanzmaterial muss für beide Flächen gemäß des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) aus zugelassenen und geeigneten **forstlichen Herkünften** stammen, auf der Pflanzenrechnung müssen die Herkünfte vermerkt sein.

b) Der **Waldsaum** sowie die **Wallhecke** sind mit den in nachfolgender Tabelle genannten Baumarten im Verband 1,5 m x 1,5 m aufzuforsten.

Waldsaum:

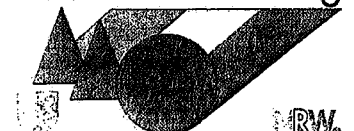
Stück	Baumart	Größe in cm	Stück	Strauchart	Größe in cm
			190	Haselnuß	80-120 cm
			150	Pfaffenhütchen	80-120 cm
			200	Schlehe	80-120 cm
			200	Kreuzdorn	80-120 cm
			150	Schneeball	80-120 cm
Ges.			890		

Wallhecke:

Stück	Baumart	Größe in cm	Stück	Strauchart	Größe in cm
10	Stieleiche	120-150 cm	30	Weißdorn	80-120 cm
30	Feldahorn	120-150 cm	30	Hartriegel	80-120 cm
30	Hainbuche	120-150 cm	30	Haselnuß	80-120 cm
20	Vogelkirsche	120-150 cm			
20	Erle	120-150 cm			
30	Eberesche	120-150 cm			
Ges. 140			Ges. 90		

Wegen der Großpflanzen wird vorerst auf die Errichtung eines Schutzzaunes bzw. auf die Anbringung von Einzelschutzmaßnahmen auf der Ersatzfläche verzichtet.

Landesforstverwaltung



Sollten dennoch Wildschäden eintreten, die das Ziel der Kultur in Frage stellen, kann das Forstamt folgenden Schutzzaun anordnen:

Die Aufforstungsfläche wäre dann gegen Rehwild, Hasen und Kaninchen mit einem 1,50 m hohen Schutzzaun zu umgeben. Gegen Kaninchenschäden wäre der Zaun einzugraben und dabei mindestens 30 cm im Boden abzuwinkeln.

Zu verwenden wäre ein Hexagon-Drahtgeflecht, am Stück verzinkt, 50 x 1,0 x 1800, ½ eng, ½ weit, der Pfahlabstand darf 4 m nicht überschreiten. Über dem Maschendraht ist in der Regel ein Spanndraht zu ziehen.

Durch häufige Kontrollen des Zaunes und ggf. Reparaturen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass kein Wild in die Kultur eindringt.

Grundsätzlich ist der Zaun, wenn die Kultur ihr Dickungsalter erreicht hat, zu entfernen.

Das Forstamt kann auch die Anbringung von Schutzspiralen gegen Wildschäden anordnen. Das Schutzmanschettenmaterial muss mindestens ab 100 cm hoch sein.

Weitere Maßnahmen:

Die Kultur ist bis zu ihrer vollständigen Sicherung nachzubessern und ggf. freizuschneiden. Eventuell kann auch der Aushieb von bedrängenden unerwünschten Holzarten erforderlich sein.

Falls die Notwendigkeit besteht, ist die Kultur gegen Mäuseschäden zu sichern.

Es wird empfohlen, auf den Wurzelschnitt der Pflanzen zu verzichten.

Sie werden gebeten, rechtzeitig bei der Durchführung der Maßnahme den zuständigen Forstbetriebsbeamten, Herrn Kleining, Tel.: 02542/955 899 oder mobil 0171/587 28 66 zu beteiligen.

Zahlungsaufforderung:

Für diesen Bescheid werden Gebühren i. H. von 150,00 Euro,

in Worten: - Einhundertfünfzig - Euro

erhoben.

Der Betrag in der Höhe von 150,00 € ist spätestens zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides, das sind vier Wochen nach Zustellung des Bescheides unter Angabe Verwendungszweck „9928002385544“ zu zahlen.

Die Überweisung bitte ich auf das Konto beim

Empfänger: Landesbetrieb Wald und Holz NRW
Bank: WestLB Düsseldorf
Konto-Nr.: 401 19 12
BLZ: 300 500 00

vorzunehmen.

Begründung:

Die Umwandlung der Waldfläche bedeutet einen Eingriff in die Natur und die Landschaft. Dieser Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch die Erstaufforstung einer landwirtschaftlichen Fläche mit bodenständigen Laubhölzern.

Ziele und Erfordernisse der Landesplanung stehen dem Gesamtvorhaben nicht entgegen. Somit kann antragsgemäß entschieden werden.

Die Gebührenerhebung beruht auf der Tarifstelle 8.1.4.7 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenverordnung vom 03.07.2001 (GV. NRW. S. 262), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 11.06.2002 (GV. NRW. S. 223) i. V. m. § 69 LFG in der derzeitigen Fassung.



Hinweise (auch zur Kostenentscheidung):

Die Umwandlungs- bzw. Erstaufforstungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt (§ 42 Abs. 3 in Verbindung mit § 41 Abs. 5 LFG NRW).

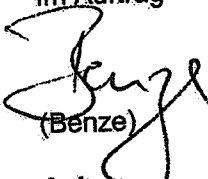
Die ordnungsgemäße Aufforstung ist dem Forstamt schriftlich anzuzeigen.

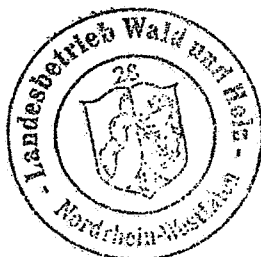
Die Kostenentscheidung kann zusammen mit der Sachentscheidung oder selbständig angefochten werden. Der Widerspruch gegen die Kostenentscheidung hat keine aufschiebende Wirkung.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntgabe / Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Münster, Sauerländer Weg 7, 48145 Münster, einzulegen. Wird der Einspruch schriftlich eingelegt, so ist die Frist nur gewahrt, wenn der Einspruch vor Ablauf der Frist bei mir eingegangen ist. Der Bescheid wird rechtskräftig und vollstreckbar, wenn innerhalb der zulässigen Frist kein Einspruch eingelegt wird. Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dieses Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

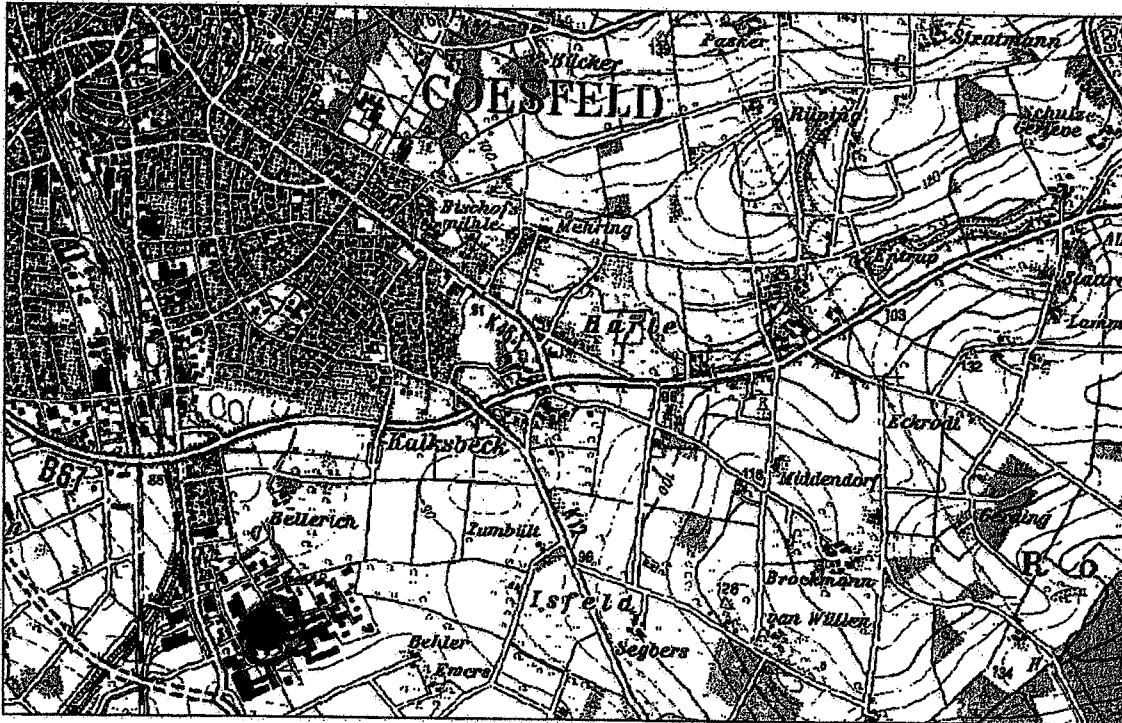
Im Auftrag


(Benze)
Anlagen

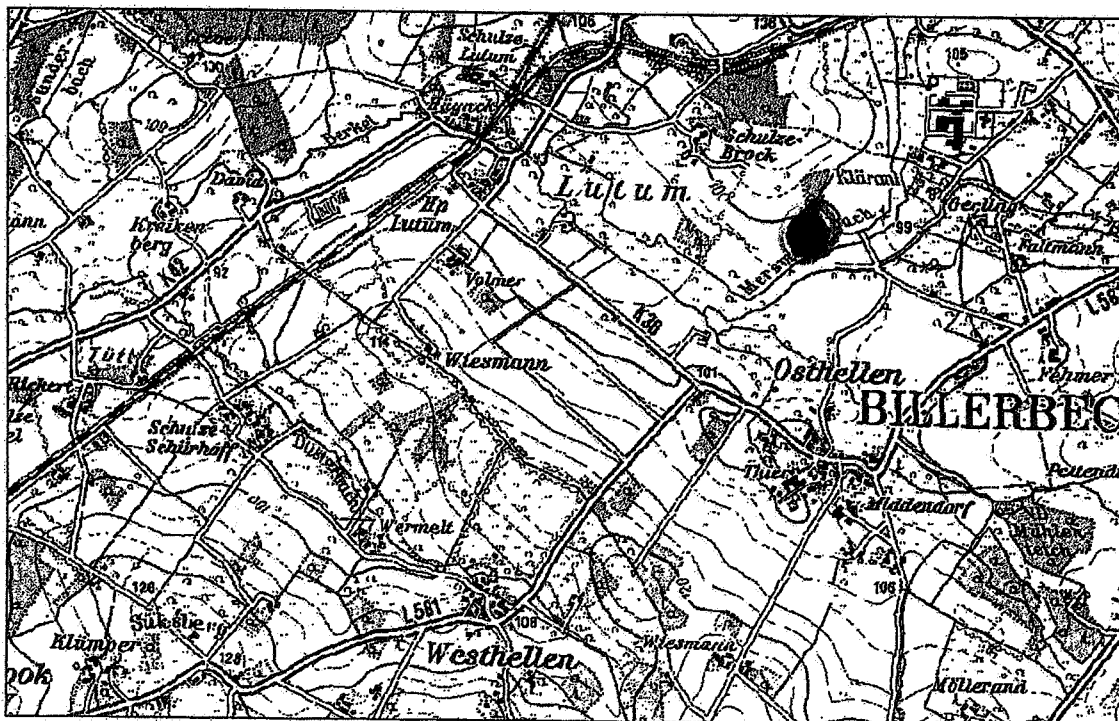


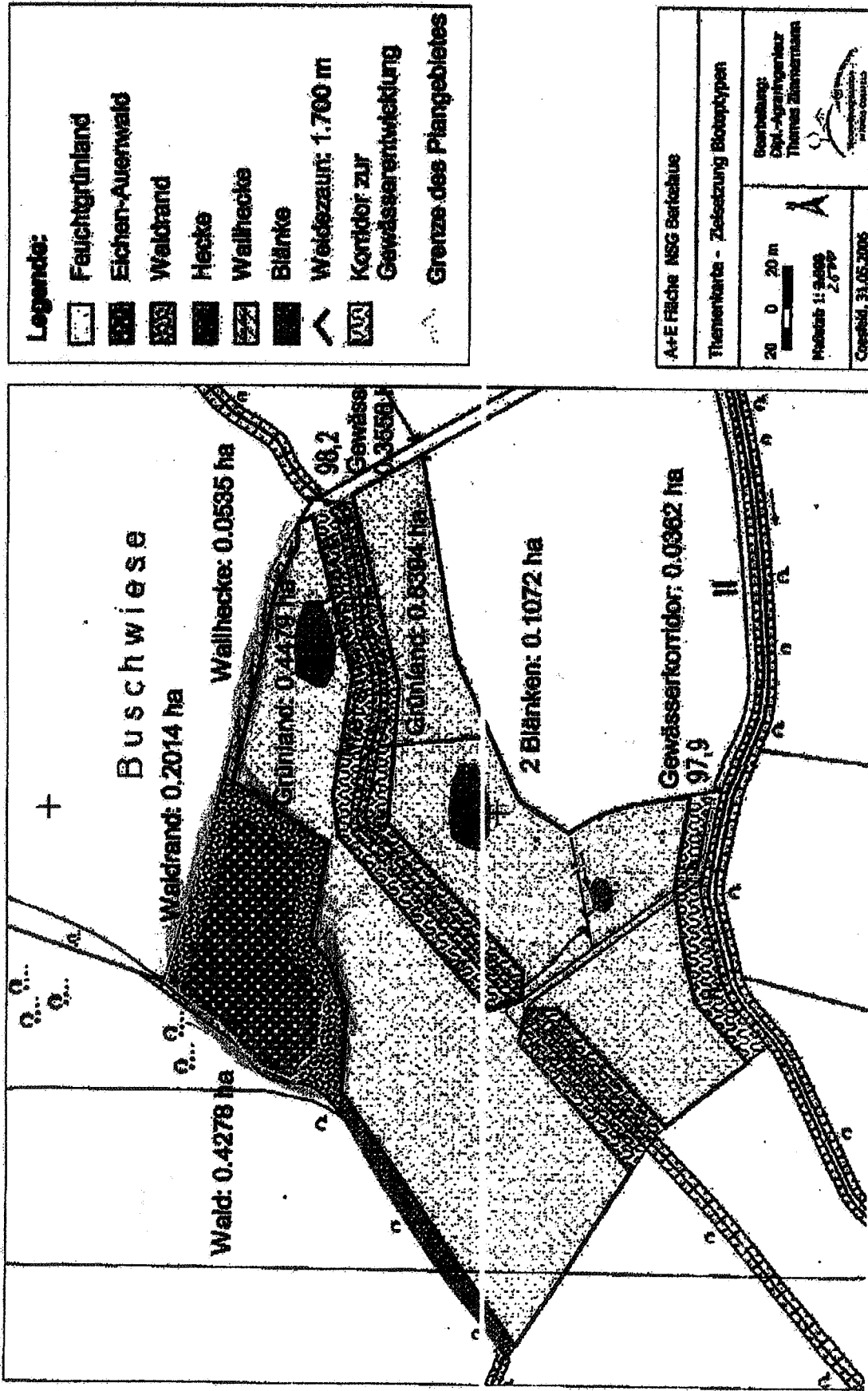
Übersichtskarte zum Umwandlungsantrag
des Amtes für Agrarordnung / der Stadt Coesfeld vom 04.08.2006

Eingriff: Gemarkung, Lette Flur 7 Flurst. 126



Ausgleich: Gemarkung Billerbeck – Kspl. Flur 40 Flurst. 81 und Flur 41 Flurst. 15





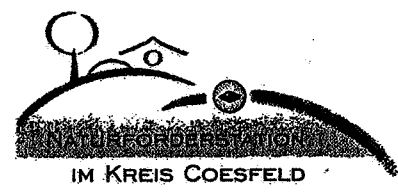
Gemarkung Billerbeck-Kspl. Flur 40 Flurstück 81 und Flur 41 Flurstück 15

Naturförderstation im Kreis Coesfeld · Borkener Str. 13 · 48653 Coesfeld

Amt für Agrarordnung Coesfeld
z.H. Herrn Bücking
Leisweg 12

48653 Coesfeld

Az.:		G. Nr.
16. OKT. 2006		Stellungn.
Fed. Dez.		Frist
2. 25		Bearbeiter



Ansprechpartner
Thomas Zimmermann

Durchwahl
-31

e-mail
thomas.zimmermann@naturfoerderstation.de

Datum
11.10.2006

Waldumwandlung im Gewerbegebiet Otterkamp, Coesfeld – Ihre Anfrage vom 28.09.2006 -

Sehr geehrter Herr Bücking,

nach der uns zur Verfügung stehenden Datenlage sind besonders geschützte Arten im Bereich der Eingriffsfläche im Gewerbegebiet Otterkamp nicht bekannt. Wegen des aus unserer Sicht vorhandenen Lebensraumpotentials für Fledermäuse empfehlen wir, entlang der neu aufzuforstenden Waldfläche in der Berkelaue einen strukturreichen Waldmantel als Jagdhabitat für Fledermäuse in der Form zu entwickeln, wie er in unseren Planungen bereits berücksichtigt ist. Für den landschaftsrechtlichen Ausgleich der versiegelten Fläche bietet sich die in der Berkelaue geplante Grünlandfläche nebst Blänken an. Vielleicht ist es zur Verminderung des Eingriffs im Zuge der Baumaßnahmen möglich, einige der alten Eichen zu erhalten.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Zimmermann

eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld

Naturförderstation
im Kreis Coesfeld
Borkener Str. 13
48653 Coesfeld

Tel.: 02541/95 25-30
Fax: 02541/95 25-55
info@naturfoerderstation.de
www.naturfoerderstation.de

Trägerverein:
Naturfördergesellschaft
für den Kreis Coesfeld e.V.
Vorsitzender: Ludger Streyl

Bankverbindung:
Sparkasse Coesfeld
BLZ 401 545 30
Konto 590 195 05