

# STADT COESFELD

## Flächennutzungsplan 61. Änderung Begründung

Stand: März 2007

## **1. LAGE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet liegt südlich der Coesfelder Innenstadt außerhalb des Altstadtrings. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 500 m. Der Coesfelder Bahnhof schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung an. Das Gebiet befindet sich zwischen der östlich gelegenen Dülmener Straße (Kreisstraße K 58), der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße (Kreisstraße 46) und den Trassen der Deutschen Bahn AG, die westlich an das Plangebiet grenzen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6,5 ha.

## **3. DERZEITIGE NUTZUNG**

Die Fläche des Planungsgebietes wurde bislang überwiegend gewerblich-industriell genutzt. Der Gebäudebestand, der sich hauptsächlich aus Lager- bzw. Produktionshallen sowie sonstigen Industrie- und Gewerbebauten zusammensetzt, steht nach Brachfallen von gewerblichen Nutzungen im Gebiet (Fa. Borgmann, Fa. Scholz, Fa. Fritzen) überwiegend leer. Die Bestandsituation der aufgegebenen gewerblich-industriellen Baustrukturen sind z.T. baufällig und weisen einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf.

Im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet befinden sich im Nordosten entlang der Bahnhofstraße und der Dülmener Straße Gebäude z.T. mit vertikaler Nutzungsmischung – Ladengeschäfte, Gastronomie und Spielhallen im Erdgeschoss mit darüber liegender Wohn- bzw. Büronutzung. Im südlichen Verlauf der Dülmener Straße schließen ein Ärztehaus an und zwei Tankstellen an. Für die Errichtung eines Fast-Food-Restaurants liegt im Süden auf der Fläche einer bestehenden Tankstelle eine Baugenehmigung vor.

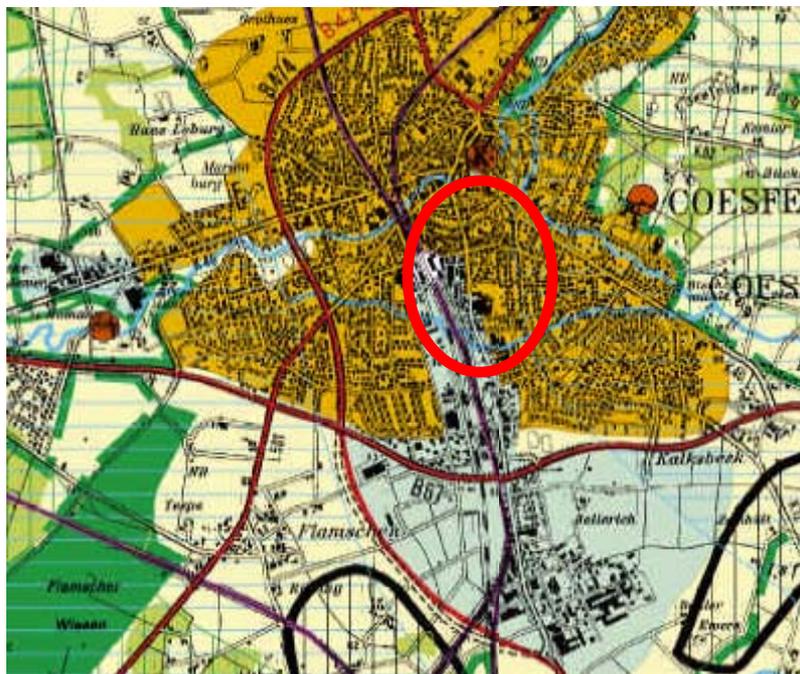
Die gewerblich-industrielle Vorprägung der Liegenschaft bedingt, dass die gesamte Fläche des Plangebietes beinah vollständig versiegelt ist. Die Versiegelung ergibt sich vorwiegend aus dem Gebäudebestand, den versiegelten Außenflächen, Fahrgassen, Abstellplätzen und der gepflasterten Ladastraße. Die industrielle Vorprägung hat für einen großen Teil des Änderungsbereichs eine Altlastensituation zur Folge. Aktuelle Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzungen liegen für Teilbereiche bereits vor.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und die Geländehöhen betragen zwischen 80 m ü NN (über Normal Null) und 82 m ü NN.

#### 4. RAUMPLANUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) aus dem Jahre 1995 bekommt die Stadt Coesfeld die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Coesfeld ist ein Schnittpunkt verschiedener Entwicklungsachsen und nimmt als Kreisstadt für das westliche Münsterland eine hervorgehobene Stellung sowie diesbezügliche Aufgaben und Funktionen wahr.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist den Bereich des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Der nördliche und östliche Teil des Bereichs zur 61. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Übergang zum Wohnsiedlungsbereich.



Auszug aus dem GEP (Quelle: Bezirksregierung Münster, Stand 01.09.2004, unmaßstäblich)

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans für den Kreis Coesfeld.

Durch die Einzelhandelsuntersuchung der GMA Köln aus dem Jahre 2001 wurde ein Hauptgeschäftsbereich räumlich festgelegt. Der Rat der Stadt Coesfeld hat mit Beschluss vom 14.02.2002 diesen Hauptgeschäftsbereich festgelegt. Durch die Beschlüsse des Rates (u.a. vom 23.12.2004 und 28.09.2006) wurde das Einzelhandelskonzept angepasst. Teilen des Änderungsbereiches wird eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt für Nutzungen zugesprochen, die in der Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich) aufgrund der baulichen und räumlichen Verhältnisse nicht zu realisieren sind. Die Anpassung des Einzelhandelskonzeptes wird gestützt durch die ergänzenden Untersuchungen der GMA Köln („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Coesfeld“, Dezember 2007 bzw. „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld“ De-

zember 2007). Aus diesen Untersuchungen können auch die Abgrenzungen des Hauptgeschäftsgebietes und des Ergänzungsstandortes (im Änderungsbereich) entnommen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Die im Norden verlaufende Bahnhofstraße (Kreisstraße K 46) ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die Ladestraße wird durch die Darstellungen eines Mischgebietes, das auch den Coesfelder Bahnhof umfasst, und einer Fläche für Bahnanlagen erfasst. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet eine Altlastensituation (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den Flächennutzungsplan zu ändern. Es sollen zukünftig im Bereich des westlichen Plangebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – SB-Warenhaus, Lebensmittel-Discount, Elektronikmarkt, Getränkemarkt und Heimtierbedarf“ dargestellt werden. Im Nordosten soll ein Kerngebiet und ein daran angrenzendes Mischgebiet sowie im Osten eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Das 61. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird parallel zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 87 (Bahnhofsquartier) und Nr. 88 durchgeführt.

## **5. PLANUNGSANLASS UND ZIELE**

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den Bereich der 61. Flächennutzungsplanänderung neu zu ordnen. Zukünftig soll im Westen eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Es besteht ein Bedarf für die Ansiedlung flächenintensiver Einzelhandelsnutzungen als Ergänzung zur bestehenden Innenstadt. Aktuelle Untersuchungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen kommen zu dem Ergebnis, dass der Standort im Bahnhofsumfeld geeignet und vorrangig zu entwickeln ist.

Im Nordosten des Änderungsbereiches soll die Darstellung eines Kerngebietes für Teilflächen der bisherigen Ausweisung entlang der Bahnhofstraße beibehalten werden. Daran soll zukünftig in Richtung Süden an der Dülmener Straße ein Mischgebiet anschließen. Eine Entwicklung mit kerngebietstypischen Nutzungen soll an dem Standort Dülmener Straße nicht weiter verfolgt werden. Diese zentral gelegene Fläche soll zukünftig einer Nutzungsmischung mit wohn- und mischgebietsverträglichen Gewerbe sowie einer gewerblichen Entwicklung im Süden zugeführt werden.

Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet werden.

## **6. BEDINGTE UND AUFSCHIEBENDE DARSTELLUNG**

Der Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung erfasst eine noch gewidmete Bahnfläche. Für diese planfestgestellte Bahnfläche ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – SB-Warenhaus, Lebensmittel-Discount, Elektronikmarkt, Getränkemarkt und Heimtierbedarf“ geplant, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche gemäß § 23 AEG steht. Die noch gewidmete Bahnfläche ist nicht mehr anlagenbehaftet, d.h. auf ihr befinden sich keine Betriebsanlagen der Bahn mehr. Für die betroffene Fläche wurde bereits eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Coesfeld. Durch die Widmung als Bahnfläche und den damit verbundenen Fachplanungsvorbehalt (§ 38 BauGB) entzieht sich die Fläche zur Zeit noch der kommunalen Planungshoheit. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt sowohl die Bahnfläche als auch die östlich angrenzenden ehemaligen Gewerbestandorte einer neuen und dem Standort angemessenen städtebaulichen Nutzung zu zuführen. Ohne die Aussicht auf Freistellung bliebe die Bahnfläche weiterhin einer städtebaulichen Neunutzung entzogen. Die Verfestigung einer ungeordneten Entwicklung der derzeit noch gewidmeten Bahnflächen führt zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung am Standort, die es zu vermeiden gilt.

## **7. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als bebaute und stark versiegelte Fläche dar. Im Änderungsgebiet liegen die gewerblich-industriellen Nutzungsbrache der ehemaligen Firmen Borgmann, Scholz und Fritzen mit entsprechenden Lager- und Produktionshallen, zugehörigen Gebäuden und überwiegend versiegelten Außenflächen. In den Randbereichen zu den westlich liegenden Bahnanlagen haben in der Zwischenzeit erste Ansätze einer Sukzession eingesetzt.

Die landschaftspflegerischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen kommen vor dem Hintergrund einer weitgehenden Bebauung oder sonstigen Versiegelung des Geländes zu dem Ergebnis, das kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft mit der Planung verbunden ist.

In der Umweltprüfung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplan werden keine erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

## **8. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird an das vorhandene städtische Kanalsystem sowie das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Im Zuge der parallel aufgestellten Bebauungsplanung Nr. 87 soll die Ladestraße ausgebaut werden. Im diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems geplant. Die für die Erschließung notwendigen Leitungstrassen werden in den öffentlichen Flächen untergebracht.

Das im Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Kanalsystem (Mischwassersystem) zugeleitet. Die Kanäle der umliegenden Straßen besitzen ausreichende Kapazitäten, um die anfallenden Wassermengen aufzunehmen.

Die Versorgung mit Löschwasser soll für den Grundschutz aus dem örtlichen Leitungsnetz erfolgen. Für die Sprinkleranlagen bei großflächigen Baukörpern ist eine entsprechende Bevorratung auf den Baugrundstücken erforderlich, da eine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung durch den Betreiber des Trinkwasserversorgungsnetzes nicht gegeben werden kann. Weitere Möglichkeiten eine Bevorratung durch alternative Löschwasserentnahmestellen zu speisen werden nicht gesehen.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen (Dülmener Straße und Bahnhofstraße) ein sowie der Schienenverkehrslärm der westlich verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen mit entsprechendem Immissionsverhalten entlang der Dülmener Straße.

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplans bewirkt durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche eine Veränderung in Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des Gebietes einerseits und ein verändertes Emissionsverhalten durch die beabsichtigte städtebauliche Nutzung in diesem Bereich andererseits. Ähnliches gilt für die geplante gewerbliche Baufläche entlang der Dülmener Straße. In diesem Fall wird die Schutzbedürftigkeit insbesondere bei gewerblichem und verkehrlichem Lärm herabgesetzt. Gleichzeitig dürfen diese Flächen aufgrund des Gebietscharakters stärker emittieren.

Die planerische Veränderung eines Kerngebietes in ein Mischgebiet im Nordosten des Änderungsbereichs ist für die Beurteilung verkehrlicher und gewerbliche Immissionen relevant, da sich für Mischgebiete eine höhere Schutzbedürftigkeit ergibt.

Für die im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne Nrn. 87 und 88 werden derzeit ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass bedingt durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte nach DIN 18 005 in Teilen des Gebietes nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund werden für die Bebauungspläne die Festsetzung von Lärmpegelbereichen als passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Damit zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zukünftig Konflikte ausgeschlossen werden können, sollten der Bebauungsplan Nr. 88 geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Ausschluss nach Abstandsliste NRW) treffen.

## **10. ALTLASTEN**

Es liegen bereits dezidierte Angaben zu Bodenbelastungen im Gebiet vor. Es gibt eine Untersuchung des Altstandortes (ehem. Molkerei Borgmann) durch das Umweltbüro ACB GmbH vom

04.02.2003, Projekt-Nr. 00134G1N, sowie für das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen durch die Ing.-Gesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH vom 18.01.2002, Projekt-Nr. 201289. Die Untersuchungen kommen für die jeweiligen Liegenschaften zu dem Ergebnis, dass auf Teilflächen erhebliche schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Die Fläche der ehemaligen Molkerei Borgmann, Bahnhofstraße 8-10, wird im wesentlichen als unauffällig eingestuft. Es besteht hier keine akute Gefährdung. Eine Sanierung der punktuell festgestellten schädlichen Bodenverunreinigungen im Zuge des Rückbaus wird als ausreichend angesehen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse liegt nur eine geringe Gefährdung von Schutzgütern (insbesondere Grundwasser) vor. Auf dem Gelände Fritzen konnten in den vorhandenen - bis zu 2 m mächtigen - Bodenauffüllungen erhebliche Schadstoffgehalte festgestellt werden (> LAGA Z2). Darüber hinaus wurden auch erhöhte Schadstoffwerte (PAK) im Grundwasser nachgewiesen. Eine Grundwassergefährdung durch ausgewaschene Schadstoffe kann nicht ausgeschlossen werden. Für das Gelände ist ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auf dem Gelände der Firma Scholz liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen vor. Eine Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz wird durchgeführt. In Abhängigkeit von den Ergebnissen wird auch für diese Teilfläche ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz erarbeitet und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Auf dem Gelände Fritzen konnten in den vorhandenen - bis zu 2 m mächtigen - Bodenauffüllungen erhebliche Schadstoffgehalte festgestellt werden (> LAGA Z2). Darüber hinaus wurden auch erhöhte Schadstoffwerte (PAK) im Grundwasser nachgewiesen. Eine Grundwassergefährdung durch ausgewaschene Schadstoffe kann nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Bodenluft zeigt sich am ehemaligen Tankstellenstandort der Betriebstankstelle Fritzen Sanierungsbedarf. Für das Gelände ist daher für Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es wird ferner auf eine potenzielle massive Kampfmittelbelastung auf dem Gelände hingewiesen.

## **11. BAU- UND BODENDENKMALSCHUTZ**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Der derzeitige Kenntnisstand lässt keine Bodendenkmäler im Plangebiet vermuten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **12. KAMPFMITTEL**

Das Plangebiet ist stark mit Kampfmitteln belastet. Dieser Tatsache ist bei Bau- und Abbrucharbeiten Rechnung zu tragen. Bei begründetem Verdacht oder tatsächlichem Fund sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren. Nach dem Abbruch von Gebäuden sind die Flächen durch den Kampfmittelräumdienst örtlich zu untersuchen.

## 13. UMWELTBERICHT

### 12.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Im Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche und eines Kerngebietes in eine Sonderbaufläche (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel), ein Kerngebiet, ein Mischgebiet und eine gewerbliche Baufläche geplant. Die wesentlichen Inhalte und Ziele Änderung werden unter Kap. 5 der Begründung näher erläutert.

### 12.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB</p>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarma-</p>

		chung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.  Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

### 12.3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt und ist aufgrund der Vornutzung bzw. vorhandenen Bebauung überwiegend versiegelt. Die ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion wird aufgrund der Vorprägung des Gebietes als gering angesehen. Schutzgebiete, streng geschützte Biotope oder Biotopkatasterflächen werden durch den Änderungsbereich nicht erfasst.</p> <p>Durch umliegende intensiv genutzte Verkehrsstrassen (stark befahrene Dülmener und Bahnhofstraße, sowie die Trasse der Deutschen Bahn AG) besitzt das Gebiet in Bezug auf die Schützgüter einen inselartigen Charakter. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird aufgrund der „Insellage“ von einem ubiquitären Artenbesatz der Siedlungsbereiche ausgegangen. Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Art ist gegenwärtig nicht bekannt. Die Bedeutung für den Biotopverbund wird als gering angesehen.</p>	Gering  Gering
Boden	<p>Der ursprüngliche Boden wird nach Bodenkarte NRW als Brauner Plaggenesch (z.T. graubrauner Plaggenesch) über Gley-Podsol (stellenweise Gley-Braunerde) beschrieben.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung und der bestehenden Bebauung oder sonstigen Versiegelung in Bezug auf das Schutzgut weitgehend überformt. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand wurden auf den vormals gewerblich-industriell genutzten Flächen Auffüllungen (bis 3,0 m unter Geländeoberkante) vorgenommen. Die Aufschüttung wird im Untersuchungsbericht für das Gelände „Molkerei Borgmann“ als Fein- und Grobsand, Schluff, Kies, Ziegelbruch und Bauschutt beschrieben. Die Bodendurchlässigkeit wird in der Untersuchung als gering bis mäßig angegeben.</p> <p>Die Altlastenuntersuchung für das Gelände Fritzen kommt zu dem Ergebnis, dass stellenweise sanierungsbedürftige Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden konnten. Zudem wurden erhöhte Werte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (kurz PAK) im Grundwasser festgestellt, so dass eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Teile des Gebietes sind sowohl durch Altlasten als auch durch Kampfmittel stark belastet. Die Kampfmittelbelastung ergibt sich aus der Nähe zum Coesfelder Bahnhof.</p>	Gering
Wasser	<p>Grundwasser: Nach Angaben der Bodenkarte wird den Böden eine geringe Filterwirkung zugewiesen. Daraus verbunden ist, dass Verschmutzungen schnell eindringen und sich schnell ausbreiten können.</p> <p>Nach derzeitigen Informationen wären die ursprünglichen Böden nach Bodenkarte grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Die Böden sind aufgrund der Nutzung stark überprägt. In der Bodenuntersuchung auf dem Gelände „Molkerei Borgmann“ wurde die Bodendurchlässigkeit als gering bis mäßig beschrieben.</p>	Gering bis Mittel
	Oberflächengewässer: Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	Nachrangig
Klima	Das lokale Klima ist geprägt durch die Lage innerhalb des Siedlungskörpers. Durch die überwiegende Versiegelung auf dem Gelände ist von einer geringen Bedeutung für das Kleinklima auszugehen.	Gering
Luft	Die Luftqualität entspricht der siedlungsraumtypischen Belastung der Stadt Coesfeld. Durch die Lage an den stark befahrenen Straßen Dülmener und Bahnhofstraße ist vor einer Vorlastung auszugehen.	Gering
Landschaft	Das Plangebiet liegt an einem zentralen Standort innerhalb des Siedlungsgefüges. Das Gebiet ist durch die z.T. erheblich instandsetzungsbedürftigen gewerblichen Baustrukturen sowie vorhandene Wohn- und Geschäftshäuser sowie Tankstellen beeinflusst. Das Umfeld wird durch typische Bau- und Nutzungsstrukturen einer Innenstadtrandlage geprägt. Östlich der Dülmener Straße befinden sich neben gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude. Das Plangebiet ist in Hinblick auf das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung	Nachrangig
Mensch	<p>Auf das Gebiet wirken der Verkehrslärm der Dülmener und der Bahnhofstraße ein. Ferner liegt das Gelände im Einwirkungsbereich für Schienenverkehrslärm des Coesfelder Bahnhofes und der westlich verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG.</p> <p>Von der brachgefallenen gewerblich-industriellen Nutzung gehen derzeit keine Emissionen aus.</p>	Gering bis Mittel

	Im Plangebiet befinden sich im Nordosten in den Obergeschossen der vorhandenen Bebauung Wohnnutzungen. Im Umfeld sind schutzbedürftige Wohnnutzungen an der Bahnhofstraße und südlich an der Dülmener Straße vorhanden.	
Kultur- und Sachgüter	Es liegen derzeit keine Informationen zu Kultur- und Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.	Nachrangig

## 12.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet ist weitgehend baulich genutzt und überwiegend versiegelt. Über die 61. Flächennutzungsplanänderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet. Das Plangebiet steht dem Schutzgut aufgrund der Rahmenbedingungen nur eingeschränkt zur Verfügung und ist daher von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.</p>	Gering
Boden	<p>Die Vorgaben der Bodenschutzklausel nach § 1 a BauGB finden im Plangebiet Anwendung. Die Planung führt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen des Landschaftsraums. Zudem ist das Schutzgut Boden in großen Teilen des Plangebietes bereits durch Versiegelung weitgehend anthropogen überprägt. Zusätzlich kann eine Vorbelastung aus industriellen Altablagerungen und Kampfmitteln festgestellt werden. Bei einer Sanierung von Altlasten und Kampfmitteln ist von positiven Auswirkungen auf das Medium Boden auszugehen. Die Planung führt in diesem Fall zu einer Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut.</p> <p>Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</p>	Gering
Wasser	<p>Grundwasser: Durch die 61. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, die über die derzeitige bauliche und sonstige Nutzung des Geländes hinausgehen. Das Gebiet in der Ausgangslage bereits beinahe vollständig versiegelt ist.</p> <p>In Zuge der Umsetzung der Planung ist eine Sanierung der Altlastensituation in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde geplant. Die Planung führt – nach Umsetzung – demnach zu einer Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut.</p> <p>Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</p>	Gering
Klima	Die Planung führt zu keinen zusätzlichen – über das bestehende Maß hinausgehenden - Versiegelungen im Gebiet. Es sind durch die Umsetzung der Planung keine spürbaren oder erheblichen Veränderungen auf das lokale Klima zu erwarten.	Gering
Luft	Die Planung führt zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der Ladestraße und den umliegenden Straßen führen. Die maßgebliche Verkehrsbelastung auf den umliegenden Verkehrswegen wird bei Umsetzung allerdings nur unwesentlich erhöht. Die Auswirkungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungssituation als gering angesehen.	Gering
Landschaft	<p>Eine Änderung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden. Nach Umsetzung der Planung werden auf dem Gelände weiterhin gewerblich genutzte Baustrukturen dominieren.</p> <p>Durch Einbindung in die umliegenden baulichen und räumlichen Nutzungen ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auszugehen.</p>	Gering
Mensch	<p>Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung schutzbedürftige Nutzungen nicht nachteilig beeinträchtigt.</p> <p>Durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und entsprechende Betriebstypen für Einzelhandelsnutzungen können nachteilige Auswirkungen auf die nahegelegene Innen-</p>	Gering

	stadt vermieden werden. Für die gewerblichen Bauflächen und das Mischgebiet sind die Vermutungsregelung nach § 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblich. Weitere Festsetzungen zur Zentrenverträglichkeit ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.	
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und dadurch nicht von der Planung betroffen.	Nachrangig
Wechselwirkungen	Eine Umsetzung der Planung bewirkt keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	Gering

## 12.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Planung führt zu keinem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft.

## 12.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft. In aktuellen Einzelhandelsuntersuchungen für die Stadt Coesfeld durch die GMA wird der Standort des geplanten Sondergebietes für eine Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes favorisiert. Insbesondere großflächige und z.T. zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen können auf dem Gelände untergebracht werden. Gegenüber untersuchten Alternativstandorten für diese Handelsnutzungen konnte für das Gelände des Bebauungsplans die beste Eignung festgestellt werden. Die Bereich der Dülmener Straße vorhandenen Gewerbe- und Mischnutzungsstrukturen sollen im Bestand überplant und gesichert werden. Die kerngebietstypischen Nutzungsstrukturen entlang der Bahnhofsstraße sollen weiter fortgeschrieben werden. Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft.

## 12.7 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER PLANUNGSBEDINGTEN, ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 87 nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann demzufolge bei diesem verbindlichen Bauleitplan somit die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen i.S.d. § 4c BauGB entfallen.

## **Zusammenfassung**

Die Planung sieht die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche in Bahnhofsnähe vor. Große Teile des Änderungsbereichs wurden bislang gewerblich-industriell genutzt und liegen derzeit brach. Weitere Teilflächen weisen gemischte sowie gewerbliche Nutzungsstrukturen auf. Diese sollen im Bestand gesichert werden. Die Planung führt insgesamt zu keinen erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen. Teilweise können in Bezug auf die Einzelnen Schutzgüter Verbesserungen erreicht werden.

Die Planung führt insgesamt zu keinen erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen. Teilweise können in Bezug auf die Einzelnen Schutzgüter Verbesserungen erreicht werden.

Stadtverwaltung Coesfeld  
Aufgestellt im Dezember 2006

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Uwe Manteuffel

## **Quellen und Literaturverzeichnis**

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER: Gebietsentwicklungsplan.

STADT COESFELD: Flächennutzungsplan.

KREIS COESFELD: Landschaftsplan.

GEOLOGISCHER DIENST NRW: Auskunftssystem BK 50. Karte der schutzwürdigen Böden.

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld. Stand: Oktober 2006.

UMWELTLABOR ACB GMBH: Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld – Ehemalige Molkerei Borgmann. Stand: Februar 2003.