

# STADT COESFELD

## Bebauungsplan „Nr. 87 Bahnhofsquartier“ Entwurfsbegründung

Stand: März 2007

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

Das Plangebiet liegt südlich der Coesfelder Innenstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 500 m. Der Coesfelder Bahnhof schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Das Gebiet befindet sich zwischen der östlich gelegenen Dülmener Straße, der Bahnhofstraße, die im Norden verläuft und den Trassen der Deutschen Bahn AG, die westlich an das Plangebiet grenzen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

## **2. GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 4,4 ha.

## **3. DERZEITIGE NUTZUNG**

Die Fläche des Planungsgebietes wurde bislang gewerblich-industriell genutzt. Der Gebäudebestand, der sich hauptsächlich aus Lagerhallen und aus Industrie- bzw. Gewerbebauten zusammensetzt, steht nach Brachfallen der gewerblichen Liegenschaften überwiegend leer. Im Süden des Geländes sind vereinzelte Gebäude bzw. Gebäudeteile gewerblich vermietet. Die Bestandsituation der vorhandenen Baustrukturen sind z.T. baufällig und weisen einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Die nutzungsbedingte Vorprägung der Liegenschaft bedingt, dass die gesamte Fläche des Plangebietes beinah vollständig versiegelt ist. Die Versiegelung ergibt sich vorwiegend aus dem gewerblich-industriellen Gebäudebestand und den versiegelten Außenflächen, Fahrgassen, Abstellplätzen und der gepflasterten Ladestraße.

Das Umfeld des Planungsbereiches ist im Westen durch den Coesfelder Bahnhof mit einem ansprechend gestalteten Bahnhofsvorplatz geprägt. Anlagen der Deutschen Bahn AG mit Gleiskörpern etc. schließen westlich unmittelbar an. Südlich des Bahnhofes befinden sich un- bzw. untergenutzte Restflächen der Bahnanlagen sowie ein Lagerschuppen. Entlang der Ladestraße bestanden einst weitere Lager- und Verladeschuppen, die im Zuge des strukturellen Wandels der Deutschen Bahn bereits entfernt wurden.

Nördlich befindet sich vom Bahnhof aus im Bereich der Kreuzung Bahnhof- / Gartenstraße eine Verbindung zur Innenstadt. Die Nutzungen in diesem Bereich entsprechen einer klassischen Innenstadtrandlagen in Form von 2-3-geschossiger Bebauung mit z.T. Einzelhandels- oder Gastronomienutzung in den Erdgeschosszonen, aber auch Büro- und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen. Nordöstlich bzw. östlich des Geländes schließen weitere typischen Randlagennutzungen an, die durch eine starke Durchmischung geprägt sind. Neben klassischen Gewerbebetrieben befinden sich hier Gastronomiebetriebe, Einzelhandelsnutzung, Büro-, Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote, Spielhallen und auch Wohnen. Die gewerblichen Nutzungen wurden stellenwei-

se in diesem Bereich bereits weitgehend aufgegeben. Südöstlich befinden sich zwei Tankstellenstandorte, die durch ein „Schnell-Restaurant“ ergänzt werden. Im weiteren südlichen Verlauf führt die Dülmener Straße durch heterogene Stadtstrukturen, die sich aus gewerblicher und Einzelhandelsbebauung und z.T. kleinteiliger Wohnbebauung zusammensetzt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und die geodätischen Höhen liegen zwischen 80 m ü NN (über Normal Null) und 81 m ü NN.

#### **4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

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).

Da die vorliegende Bebauungsplanung nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um dem Entwicklungsgebot und der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan Nr. 87 wird aus der 61. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Diese soll zukünftig den Bereich des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel darstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 61. Flächennutzungsplanänderung.

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### **5. PLANUNGSANLASS UND ZIELE**

Nach dem Bruchfallen der bestehenden Industrie- und Gewerbenutzungen auf dem Plangelände, soll nun dieser Bereich in Innenstadtrandlage einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Weiterführung der gewerblich-industriellen Prägung des Geländes wird in Hinblick auf die zentrale Lage im Siedlungsgebiet, die bestehende Gemengelage und die Nähe zu schutzbedürftiger Wohnnutzung in den gemischten Baustrukturen des Umfeldes als nicht zielführend angesehen.

Das Plangebiet soll zur Ergänzung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Coesfelder Innenstadt als Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Grundlage für diese Entwicklung bildet der Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen, vom 23.01.2002, in dem die Umsetzung der aus dem Einzelhandelskonzept resultierenden städtebaulichen Zielaussagen beschlossen wurde. Für den „Entwicklungsbereich Bahnhof/Ladestraße/Dülmener Straße“ wurde in diesem Zusam-

menhang eine Entwicklung vorwiegend mit Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und nichtinnenstadtrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel festgelegt. Eine Umsetzung dieser Zielvorgabe konnte bislang nicht erfolgreich umgesetzt werden.

Insbesondere großflächige Einzelhandelsnutzungen lassen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und erforderlichen Stellplätze nicht in die bestehenden dichten baulichen Strukturen des Altstadt-kerns integrieren. Zur Planung wurden durch die GMA Untersuchungen zum Einzelhandel<sup>1</sup> durchgeführt, die das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2001 ergänzen. In der Untersuchung zur gutachterlichen Beratung zu Einzelhandelsfragen werden verschiedene Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich einer Ansiedlung von Fachmärkten und großflächigen Einzelhandelsbetriebsformen überprüft. Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 östlich des Coesfelder Bahnhofs im Verhältnis zu den Vergleichsstandorten die beste Eignung zur Ansiedlung großflächiger bzw. zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe besitzt. Die anderen in dezentraleren Lagen befindlichen Standorten waren nicht oder nur unter Einschränkungen (z.B. Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten) geeignet.

Die Stadt Coesfeld ist in der Lage auf den brachgefallenen Flächen der Firmen Borgmann (Milchverarbeitung) und Scholz (Metallverarbeitung) eine Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsangebotes mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen vorzunehmen. Durch seine funktionale und räumliche Nähe zur Innenstadt sowie eine unmittelbare Zuordnung zum Coesfelder Bahnhof besitzt der Standort Bahnhofstraße/Ladestraße eine besondere Lagegunst, um die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auszubauen sowie eine Ergänzung des bisherigen Einzelhandelsangebotes vorzunehmen. Abseits dessen soll der Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof durch Aufnahme in das „100 Bahnhöfe-Programm“ eine städtebauliche Neuordnung erhalten, in die auch die an den Bahnhof angrenzenden ehemaligen Gewerbeflächen des Plangebietes einbezogen werden sollen und können. In diesem Zusammenhang soll den Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 87 eine Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Versorgungszentrum zugewiesen werden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 87 ist somit eine Neuordnung der Bebauungsstruktur im Bereich des Bahnhofsumfeldes sowie eine Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zuordnung zum Coesfelder Bahnhof sowie zur Innenstadt. Die Planung soll zu einer Steigerung der Attraktivität als Mittelzentrum und zu einer weiteren Verbesserung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen führen. Die stadtplanerischen Empfehlungen der GMA gem. „gutachterlichen Beratung zu Einzelhandelsfragen“ soll durch die geplante Entwicklung umgesetzt werden.

---

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld. Köln, Stand Dezember 2006.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld. Köln, Stand Dezember 2006.

Für das Plangebiet wird die Ansiedlung eines sog. SB-Marktes im Norden des Geländes vorgesehen. Ergänzende Fachmärkte in den Sortimentsgruppen Elektrowaren, Getränke und Heimtierbedarf sowie ein Lebensmitteldiscountmarkt sind im südlichen Bereich des Geländes vorgesehen, die das Angebot abrunden sollen. Das Einzelhandelsangebot in Coesfeld soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergänzt werden.

Im aktuellen Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Coesfeld wurden Probleme im Kreuzungsbereich Dülmener / Bahnhofstraße diskutiert und als Lösungsmaßnahme der Ausbau der Ladestraße zur Entlastung der Dülmener Straße und des Knotenpunktes empfohlen. Die Dülmener Straße (Kreisstraße K 58) ist eine wichtige verkehrliche Verbindung Richtung Süden mit Anschluss an die Bundesstraße B 525 und der Knotenpunkt Dülmener / Bahnhofstraße ist bereits heute an der Belastungsgrenze. Die Prognose des Verkehrsentwicklungskonzeptes geht von einer verkehrlichen Zunahme von rd. 7 % bis zum Jahr 2020 aus. Somit soll der Bebauungsplan Nr. 87 neben den angestrebten funktionalen Ergänzungen, die stadtplanerische Grundlage für den Ausbau der Ladestraße eröffnen und die verkehrsplanerisch wichtige Maßnahme aufgreifen. Neben der beabsichtigten Verkehrsentlastungsfunktion soll die Ladestraße zukünftig die zusätzlichen Einzelhandelsstandorte erschließen, die über den Bebauungsplan Nr. 87 vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 87 Bahnhofsquartier“ soll das Plangebiet insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt werden.

## **6. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sondergebiet SO 1 folgende Betriebsformen:

- SB-Warenhaus.

Im SO 2 sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Betriebsformen:

- Getränkemarkt, Zoo- und Elektrofachmarkt,
- Lebensmittel-Discountmarkt.

Diese zulässigen Betriebsformen resultieren aus den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens der GMA über die Einzelhandelssituation in Coesfeld, die Verträglichkeiten und Ergänzungsmöglichkeiten durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit dem in der Innenstadt ansässigen Einzelhandel.

Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf 10.875 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Einschränkung ist notwendig, um den Einzelhandelsstandort der Coesfelder Innenstadt in der mittelfunktionalen Funktion zu erhalten und zu ergänzen. Dabei gelten Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Anlagentypen SB-Warenhaus, Getränkemarkt, Zoofachmarkt, Elektrofachmarkt und den Lebensmittel-Discountmarkt. Die den Betriebsformen zugeordneten zulässigen Verkaufsflächen bildeten die Untersuchungsgrundlage der Verträglichkeitsuntersuchung der GMA. Innerhalb des SB-Warenhauses sind max. 450 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dadurch sollen ergänzende Dienstleistungsangebote im SB-Warenhaus ermöglicht werden. Die Beschränkung der Flächen für Aktionsware und Nebensortimente des Zoofachmarktes ergibt sich aus der Untersuchung der GMA (Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld. Die Festsetzung von max. 50 m<sup>2</sup> für Aktionsflächen und Randsortimente innerhalb der zulässigen Verkaufsflächen entspricht den Vorgaben der Stadt, die anderen Mitbewerbern im Lebensmittelbereich bereits auferlegt wurden.

Innerhalb der Verkaufsflächenobergrenzen ist die Verteilung der Sortimente und die Flächenaufteilung im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenzen variabel gehalten, um einem späteren Investor bzw. den Betreiber einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie weitere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind zulässig, da sie sowohl der Versorgung der dort arbeitend bzw. der im Umkreis lebenden Bevölkerung dienen als auch ein ergänzendes Angebot darstellen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient hauptsächlich der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen. Aus diesem Grund wird die Geschossfläche weiterer und ergänzender Dienstleistungsnutzung bzw. von Spielhallen beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Einzelhandel wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine maximale Gebäudehöhe bestimmt. Diese Regelungen sind notwendig, um so den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche zu ermöglichen und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich aufgrund der beabsichtigten innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzung an der Höchstgrenze für Kerngebiete nach BauNVO.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung des Baukörpers auf dem Grundstück gewährt werden.

## **Nebenanlagen**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, um eine sinnvolle und ausreichende Ausstattung mit erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

## **Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ladestraße, die im Westen des Gebietes verläuft und eine Spange zwischen der Bahnhofstraße und der Dülmener Straße bildet. Durch den Ausbau der Ladestraße wird insbesondere die Dülmener Straße nördlich der Ladestraße sowie die Wiesenstraße und die Bahnhofstraße westlich der Dülmener Straße entlastet. Die geplante Ladestraße ist bereits im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Coesfeld berücksichtigt. Der durch die Neuansiedlung der Einzelhandelsbetriebe entstehende Verkehr wird durch die Ladestraße aufgenommen und abgeführt. Eine aktuelle Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> kann nachweisen, dass die Planung und der Bau der Ladestraße zu einer verkehrstechnischen Verbesserung – insbesondere für die Dülmener Straße und den Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße – führen wird. Die neue Ladestraße wird die bislang stark frequentierten Straßenzüge Bahnhofstraße im Bereich westlich der Dülmener Straße und vor allem die Dülmener Straße selbst im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ladestraße entlasten können.

## **Anpflanzen von Bäumen**

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen ist erforderlich, um eine Begrünung und eine damit verbundene gestalterische Gliederung von Stellplatzanlagen zu erreichen. Darüber hinaus soll die Festsetzung der getroffenen Anpflanzmaßnahmen den Versiegelungsgrad auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die bei Umsetzung als Stellplatzanlagen gestaltet werden sollen, auf ein erforderliches Minimum reduzieren und zu einer Durchgrünung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes beitragen.

## **Bedingte und aufschiebende Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine noch gewidmete Bahnfläche. Für diese planfestgestellte Bahnfläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche sowie in Teilen ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, 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 Coes-

---

<sup>2</sup> Brilon, Bondzio, Weiser: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsumfeld in Coesfeld. Bochum, Stand Dezember 2005).

feld. 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.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung, dass Werbeanlagen an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind, wird eine möglichst homogene Gestaltung des Straßenbildes und Ortsbildes angestrebt.

## 7. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan „Nr. 87 Bahnhofsquartier“ vorbereitet wird, ist die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände zu ermitteln und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüberzustellen.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als große gewerblich-industrielle Nutzungsbrache mit Lagerhallen und zugehörigen Gebäuden dar. Das Gelände ist beinahe vollständig versiegelt. In den Randbereichen zu den westlich liegenden Bahnanlagen haben in der Zwischenzeit erste Ansätze der Sukzession eingesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 wird ein Sondergebiet Einzelhandel (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) mit einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Zusätzlich wird die Versiegelung durch Gebäude im Gebiet durch Baugrenzen beschränkt. Die nichtüberbaubaren Bereiche auf der Fläche können als notwendige Stellplatzanlage mit entsprechender Begrünung (z.B. durch Baumpflanzung je 20 Stellplätze gem. textliche Festsetzungen) gestaltet werden. Demnach ergibt sich nachfolgende Bilanzierung:

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums</b>							
<i>Flächen-Nr. siehe Karte im Anhang des Umweltberichtes – Code, Biotoptyp und Grundwert A laut Biotoptypenwertliste</i>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwertfaktor (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straße, Gebäude, versiegelte Flächen	39515	0	1	0	0
2	1.3	Schotterfläche	1520	1	1	1	1520
3	2.2	Straßenbegleitgrün	580	3	1	3	1740
4	4.5	Staudenrabatten, Bo	225	3	1	3	675
5	5.1	Brache < 5 Jahre	1000	4	1	4	4000
6	5.2	Brachen 5 - 15 Jahre	1405	5	1	5	7025
<b>Gesamtflächenwert B:</b>							<b>14.960,00</b>
<small>(Summe Sp. 8)</small>							



<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nr. 87 - Bahnhofsumfeld",</b>							
<i>Flächen-Nr. gem. Bebauungsplan – Code, Biotoptyp und Grundwert laut Biotoptypenwertliste</i>							
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Flächen-Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert</b>	<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwertfaktor</b> (Sp. 5 x Sp. 6)	<b>Einzelflächenwert</b> (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straße, Gebäude, versiegelte Flächen	28120	0	1	0	0,0
2	1.2	Stellplatzanlage (baumbestanden)	10100	0,5	1	0,5	5050,0
3	2.1	Straßenbegleitgrün / Begrünung, Gestaltung d. nichtüberbaubaren Fläche	6120	2	1	2	12240,0
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							<b>17.290,0</b>
<small>(Summe Sp. 8)</small>							

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Baustrukturen und der Versiegelung ist auf der Basis der Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans von keinem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

## 8. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass entlang der Bahnhofstraße – K 46 – mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sowie entlang der Ladestraße mit einem Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts zu rechnen ist. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Beiblatt 1, Teil 1) betragen für das Sondergebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden demnach um bis zu 6 dB(A) tags bzw. 9 dB(A) nachts überschritten.

Damit den allgemeinen Anforderungen an gesunden Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen werden kann, sind in Bezug auf den Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/ -wall etc.) sind aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs städtebaulich nicht erwünscht und zudem kaum umsetzbar. Zur Beurteilung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wird der maßgebliche Außenlärmpegel herangezogen. Die schalltechnische Untersuchung kommt aufgrund der Orientierungswertüberschreitung zu dem Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 in den Bebauungsplan übernommen werden. Dementsprechend wird entlang der Baugrenzen, die den Schallquellen zugewandt sind, ein Lärmpegelbereich IV mit den daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt.

Gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich für das Wohngebäude Dülmener Straße 28, durch die zu erwartende Lärmbelastung im Einwirkungsbereich des Neubaus der Ladestraße und die damit verbundenen Grenzwertüberschreitungen nach 16. BImSchV, ein Anspruch auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen. Aktiver Lärmschutz für dieses Wohngebäude kommt aufgrund der räumlichen Verhältnisse in der Örtlichkeit im innerstädtischen Bereich und aus stadtgestalterischer Sicht nicht in Betracht. Inwiefern passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, kann erst bei einer Einzelobjektprüfung gemäß 24. BImSchV festgestellt werden.

Auch der Gewerbelärm wurde im Sinne der TA Lärm einer Überprüfung unterzogen. Dabei konnte festgestellt werden, dass an schutzwürdigen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereichs des Sondergebietes die Immissionsrichtwerte (Gesamtbelastung) eingehalten werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen können die Belange des Immissionsschutzes im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und den allgemeinen Anforderungen an gesunden Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen werden.

## **10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **Entwässerung**

Das Plangebiet wird an das Kanalnetz der Stadt angeschlossen. Ein zusätzlicher Regenwasserkanal ist der Ladestraße geplant, in den das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser eingeleitet werden soll. Das im Plangebiet auf den Stellplatzanlagen und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Kategorie III verschmutztes Niederschlagswasser zugeordnet (gem. Runderlass des MUNLV vom 26.04.2004). Eine Versickerung des verschmutzten Regenwassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der Einstufung in die Kategorie III nicht möglich. Das auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in daher in der vorhandenen bzw. geplanten Schmutz-/ bzw. Mischwasserkanal zu sammeln, abzuführen und einer Abwasserbehandlung zu unterziehen.

Das Kanalnetz der umliegenden Straßen verfügt über ausreichend hydraulische Kapazitäten, um die zusätzlichen Schmutz- und Niederschlagswassermengen aufzunehmen. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut wurden und sich in der Örtlichkeit als überwiegend bebaut bzw. versiegelt darstellen, werden die Vorgaben des § 51a Abs. 3 LWG berücksichtigt. Auf ein erforderliches Verfahren nach § 58 Abs. 1 LWG wird hingewiesen.

### **Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation**

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

## **Abfallentsorgung**

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

## **Löschwasserversorgung**

Als Grundsatz ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) kann im Gebiet über das öffentliche Trinkwassernetz in den umliegenden Straßen sichergestellt werden. Sofern großflächige bauliche Anlagen ohne Sprinkleranlage errichtet werden, sind 3.200 Ltr./Min. für zwei Stunden erforderlich. Für die Sprinkleranlagen bei großflächigen Baukörpern ist eine entsprechende Bevorratung auf dem Gelände 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. Die im Plangebiet, auf dem ehem. Borgmann-Gelände, vorhandenen Brunnen können für die Löschwasserbevorratung nicht herangezogen werden, da die Brunnen durch bauliche Anlagen und Gebäude überbaut werden sollen. Auch die Alternative das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser für eine entsprechende Bevorratung zu verwenden, wird nicht als technisch und wirtschaftlich tragfähigste Lösung angesehen. Weitere Details werden frühzeitig mit den zuständigen Versorgungsunternehmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

## **11. BODEN**

### **Altlasten**

Es liegen bereits dezierte 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.

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

### **Bodendenkmäler**

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.

### **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.

## **12. FLÄCHENBILANZ**

Sonstiges Sondergebiet – SO:	rd. 33.900 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	rd. 10.440 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	rd. 44.340 m <sup>2</sup>

## **13. KOSTENSCHÄTZUNG**

Für den Neubau der Ladestraße werden nachfolgende Kosten geschätzt:

- **Rd. 1.473.000 Euro** für Gesamtbaumaßnahme Ladestraße (inkl. Anbindungen durch Kreisverkehrsplätze) und den Baumaßnahmen in der Bahnhofstraße.

## 14. UMWELTBERICHT

### 14.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 ist im Umfeld des Coesfelder Bahnhofs eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geplant. Der Standort soll die Versorgungsfunktionen der Innenstadt ergänzen. Die wesentlichen Inhalte und Ziele des Bebauungsplans werden unter Kap. 6. näher erläutert.

### 14.2 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	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarma-

		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.

### 14.3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt und ist aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung überwiegend versiegelt. Die ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion wird aufgrund der Vorprägung des Gebietes als gering angesehen.</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. Nach Karte schutzwürdiger Böden wird dem Gebiet eine Archivfunktion Stufe 2 zugeordnet.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung in Bezug auf das Schutzgut weitgehend überformt. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand wurden auf dem Gelände 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>Weite Teile des Gebietes sind sowohl durch Altlasten als auch durch Kampfmittel belastet.</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 beeinflusst. Das Umfeld wird durch den Coesfelder Bahnhof und typische Bau- und Nutzungsstrukturen einer Innenstadtrandlage geprägt. 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> <p>Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Im Umfeld sind schutzbedürftige Wohnnutzungen an der Bahnhofstraße und südlich an der Dülmener Straße vorhanden.</p>	Gering bis Mittel
Kultur- und Sachgüter	Es liegen derzeit keine Informationen zu Kultur- und Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.	Nachrangig

## 14.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet ist weitgehend baulich genutzt und überwiegend versiegelt. Über den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet.</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. Da das Gebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, werden gegenüber der Ausgangslage keine zusätzlichen Auswirkungen durch Versiegelung ausgelöst. Zusätzlich wirken sich die Sanierung von Altlasten und Kampfmitteln positiv auf das Medium Boden aus. Die Planung führt somit zu einer Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut.</p> <p>Es ist daher von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</p>	Gering
Wasser	<p>Grundwasser: Durch den Bebauungsplan Nr. 87 werden keine 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	<p>Die Planung führt zu keinen zusätzlichen Versiegelungen im Gebiet. Zusätzlich sind die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu begrünen. Es sind durch die Umsetzung der Planung keine spürbaren oder erheblichen Veränderungen auf das lokale Klima zu erwarten.</p>	Gering
Luft	<p>Die Planung führt zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der Ladestraße durch Kunden-, Anlieferungs- und Beschäftigtenverkehre. Die maßgebliche Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen wird bei Umsetzung allerdings nur unwesentlich erhöht. Die Auswirkungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungssituation als gering angesehen.</p>	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. Durch Beschränkungen von Gebäudehöhen können Auswirkungen auf das Siedlungsbild unterbunden werden.</p> <p>Es 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. Durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden Anforderungen an Außenbauteile kann ein ausreichender und nutzungsbezogener Schallschutz bewirkt werden.</p> <p>Durch die Festsetzung von Betriebstypen für Einzelhandelsnutzungen und maximale Verkaufsflächengrößen können nachteilige Auswirkungen auf die nahegelegene Innenstadt vermieden werden.</p> <p>Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.</p>	Gering
Kultur- und Sachgüter	<p>Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und dadurch nicht von der Planung betroffen.</p>	Nachrangig
Wechselwirkungen	<p>Eine Umsetzung der Planung bewirkt keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</p>	Gering



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

Die Planung führt zu keinem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Wechselwirkungen ausgelöst werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher und dauerhaft nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

#### **14.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft. In aktuellen Einzelhandelsuntersuchungen für die Stadt Coesfeld durch die GMA wird der Standort 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. Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft.

#### **14.7 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 eines bislang gewerblich-industriell genutzten Bereichs in Innenstadtrandlage vor. Als Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebot sollen im Plangebiet zusätzliche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt 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.

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE GMBH: Schalltechnische Untersuchung. Kurzzusammenfassung der Ergebnisse. Stand Januar 2007.

GUCH GEOLOGIE + UMWELT – CONSULTING HAMM GMBH: Abbruchkonzept für die Gebäude der ehem. Molkerei Borgmann Bahnhofstraße. Stand: 03.01.2006.

### Anhang:

Landschaftspflegerische Bestandaufnahme (Karte)

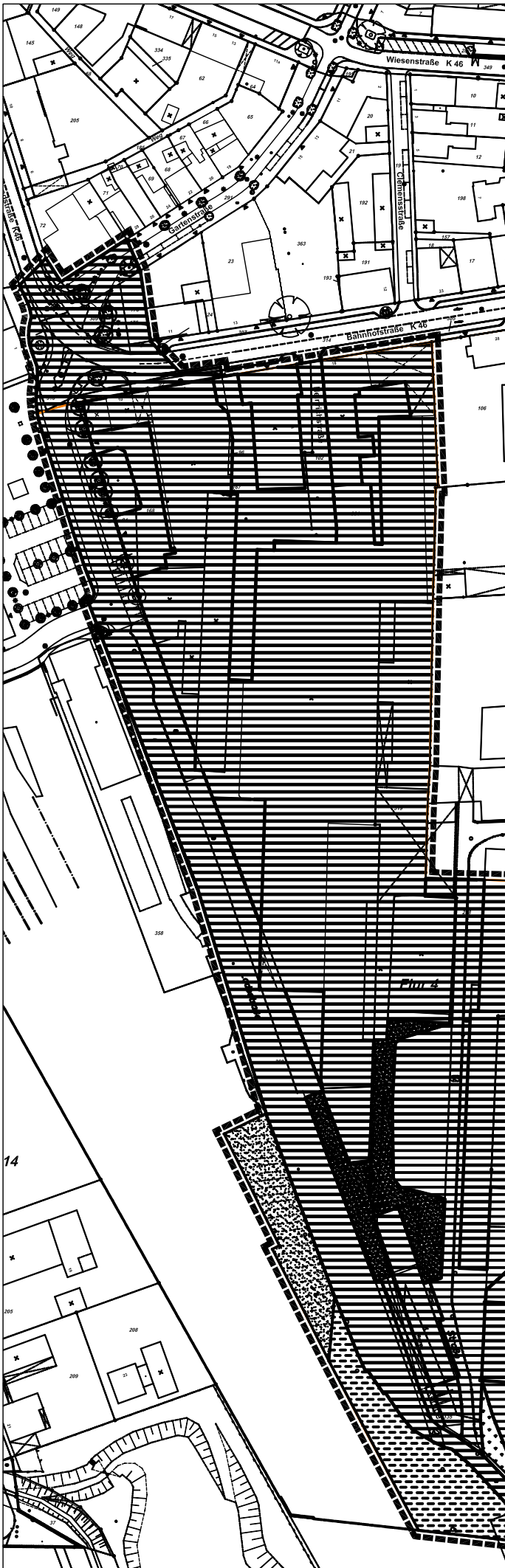
Zusammenfassung der Bodenuntersuchungen

Zusammenfassung der Einzelhandelsuntersuchungen

Zusammenfassung der Lärmuntersuchung

Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung

# **ANHANG**



# Stadt Coesfeld

## Landschaftspflegerischer Begleitplan (Entwurf)

### Bebauungsplan Nr. 87 "Bahnhofsumfeld"

*Coesfeld*



Maßstab verkleinert auf A4

Gemarkung Coesfeld

Flur 4

Ausfertigung

Stand: 21.11.2006

### Zeichenerklärung

-  1.1 Versiegelte / bebaute Fläche
-  1.3 geschotterte Fläche
-  2.1 Straßenbegleitgrün
-  4.5 Staudenrabatten / Bodendecker
-  5.1 Brache < 5 Jahre
-  5.2 Brache 5 - 15 Jahre

Flur 20

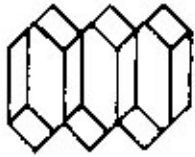
Flur 4

Grimlingstraße

Dillener Straße K 58

Karlstraße

14



**UMWELTLABOR ACB**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

48147 MÜNSTER  
Albrecht-Thaer-Str. 14  
Telefon 02 51 729 52-0  
Telefax 02 51 72 30 13 45  
E-Mail: [büro@umwettlabor-acb.de](mailto:büro@umwettlabor-acb.de)  
[www.umwettlabor-acb.de](http://www.umwettlabor-acb.de)

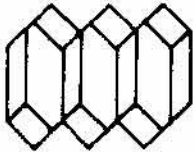
**Untersuchung von**  
**Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld**  
**- Ehemalige Molkerei Borgmann,**  
**Bahnhofstraße 8 – 10, Coesfeld -**

Projekt-Nr.: 00134G1N

von: Dipl. Chem. Ing. H. Fels

Auftraggeber: Kreis Coesfeld  
Amt für Abfallwirtschaft  
Friedrich-Ebert-Straße  
48653 Coesfeld

Münster, 04.02.03



**Projekt:** Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld  
- Ehemalige Molkerei Borgmann, Bahnhofstraße 8 – 10, Coesfeld -  
**Auftraggeber:** Kreis Coesfeld, Amt für Abfallwirtschaft, Fachdienst Altlasten

KRB	Summe BTX mg/m <sup>3</sup>	Benzol mg/m <sup>3</sup>	Summe LCKW mg/m <sup>3</sup>
1	0,001	<0,001	n. b.

*n. n. = nicht nachweisbar; n. b. = nicht bestimmt*

Tabelle 10: Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen

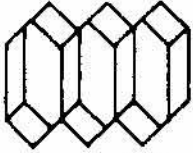
Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe wurden in der Bodenluft in Größenordnungen die als auffällig einzustufen sind, festgestellt (vgl. LAWA-Prüfwert (BTX): 5 – 10 mg/m<sup>3</sup>, LAWA-Maßnahmenschwellenwert (BTX): 50 mg/m<sup>3</sup>). Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht überprüft. Dieser Befund bestätigt die Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen, die eine kleinräumige Beeinträchtigung mit Mineralölen und nicht mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufzeigten.

## 7 Zusammenfassung

Der Kreis Coesfeld, Amt für Abfallwirtschaft, Fachdienst Altlasten, beauftragte die Umweltlabor ACB GmbH mit der Durchführung von Untersuchungen auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld. Im Zuge der hier durchgeführten Untersuchungen wurden mögliche Bodenverunreinigungen im Umfeld der ehemaligen **Molkerei Borgmann, Bahnhofstraße 8 – 10, Coesfeld**, überprüft. Die beauftragten Untersuchungen stellen einen Teilauftrag des Rahmenvertrages 2002 dar.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Altstandort der ehemaligen Molkerei Borgmann, Coesfeld, befindet sich östlich des Bahnhofvorplatzes an der Bahnhofstraße, Coesfeld. Das Gelände weist verschiedene, teilweise altlastenrelevante Nutzungen auf, bevor es als Molkereibetrieb genutzt wurde. Seit mehreren Jahren ist das Grundstück ohne Nutzung.



# UMWELTLABOR ACB

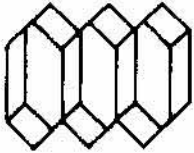
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

48147 MÜNSTER  
Albrecht-Thaer-Straße 14  
Telefon 02 51/28 52-0  
Telefax 02 51/2 30 10 45  
E-Mail: buero@umweltlabor-acb.de  
www.umweltlabor-acb.de 04.02.03

**Projekt:** Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld  
- Ehemalige Molkerei Borgmann, Bahnhofstraße 8 – 10, Coesfeld -  
**Auftraggeber:** Kreis Coesfeld, Amt für Abfallwirtschaft, Fachdienst Altlasten

- Als altlastenrelevante Standorte sind auf dem Grundstück eine Tankstelle, die bereits Ende der 20er Jahre errichtet und in der Folgezeit mehrfach umgebaut wurde, ein oberirdischer Lagertank für Kraftstoffe, Lagerbehälter für Heizöl, mit dem das Kesselhaus versorgt wurde sowie der Teilbereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt zu nennen. Im Bereich der Verdachtsfläche wurden neun Kleinrammbohrungen im Bereich der altlastenrelevanten Nutzungen sowie zur Flächenüberprüfung durchgeführt.
- Auf dem nahezu vollständig versiegelten Gelände werden unterschiedliche Oberflächenversiegelung (Fliesen, Beton und Verbundsteinpflaster) angetroffen. Diese werden von i. d. R. nur geringmächtigen Auffüllungen aus Sanden (Fein- bis Grobsand), Schluff und Kies sowie Fremdbestandteilen wie Ziegelbruch und Bauschutt Schotter und Reste von Schwarzsandecke und vereinzelt Schlacken und Aschen unterlagert. Die Schichten des geogenen Untergrundes bestehen im Bereich der Verdachtsfläche aus Kalkmergel der Oberkreide.
- Im Rahmen der am 06.12.2002 ausgeführten Feldarbeiten wurde in keiner der Bohrungen Grund- bzw. Stauwasser festgestellt. Die im geogenen Untergrund vorhandenen Osterwicker Schichten werden in den Erläuterungen zur Geologischen Karte von Recklinghausen als gering bis mäßig durchlässige Grundwasserleiter klassifiziert. Stärkere Durchlässigkeiten sind nur in Bereichen von Trennflächen bzw. von Störungen zu erwarten. Informationen zur regionalen Hydrogeologie liegen nicht vor; eine nach Norden, auf den lokalen Vorfluter Berkel ausgerichtete Fließrichtung ist vor auszusetzen.
- Bei den geologisch-technischen Feldarbeiten wurde nur bei einer Sondierbohrung (KRB 1), die im Bereich der Befüllstation eines oberirdischen Heizöltanks gelegen war, festgestellt. Alle anderen Proben zeigten keine geruchlichen Auffälligkeiten. Innerhalb der Auffüllungshorizonte wurden jedoch deutliche Anteile an nicht bodenbürtigen Bestandteilen (Bauschutt, Schlacken etc.) festgestellt.





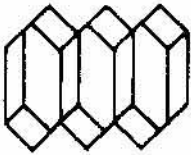
# UMWELTLABOR ACB

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

48147 MÜNSTER  
Albrecht-Thaer-Straße 14  
Telefon 02 51/28 52-0  
Telefax 02 51/2 30 10 45  
E-Mail: buero@umweltlabor-acb.de  
www.umweltlabor-acb.de 04.02.03

**Projekt:** Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld  
- Ehemalige Molkerei Borgmann, Bahnhofstraße 8 – 10, Coesfeld -  
**Auftraggeber:** Kreis Coesfeld, Amt für Abfallwirtschaft, Fachdienst Altlasten

- Die Ergebnisse der physikalisch-chemischen Untersuchungen zeigen nur im Bereich der Befüllstation für den kleineren oberirdischen Heizöltank Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Diese sind vermutlich auf Tropfverluste bei der Befüllung des Heizöltanks zurückzuführen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist von einer kleinräumigen, bis in eine Tiefe von 1 m unter GOK reichenden Verunreinigung auszugehen. Eine Gefährdung ergibt sich auf Grund der festgestellten Gehalte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht. Die Verunreinigungen können im Zuge der geplanten Umnutzung durch Auskoffering saniert werden.
- Die Überprüfung der Gehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe, ein typischer Bestandteil von Vergaserkraftstoffen, ergab keine Auffälligkeiten. Eine Flächenüberprüfung des Auffüllungshorizontes, der mit erheblichen Anteilen an nicht bodenbürtigen Bestandteilen durchsetzt ist, ergab, dass mit Ausnahme geringfügiger Auffälligkeiten für den Gehalt an Kupfer bei einigen Proben keine nutzungseinschränkende Schadstoffgehalte ermittelt wurden. Da sich die Belastungen jedoch auf den Auffüllungshorizont beschränken, der auf Grund der Zusammensetzung keiner multifunktionalen Nutzung unterliegt, sind die ermittelten Gehalte als nicht nutzungseinschränkend einzustufen. Eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter lässt sich auf Grund der Metallgehalte nicht ableiten. Unauffällige Gehalte wurden für die untersuchten Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und extrahierbare organische Halogenverbindungen festgestellt.
- Untersuchungen des geogenen Untergrundes wurden auf Grund der nur geringen Beeinträchtigung des Auffüllungshorizontes nicht durchgeführt. Hier ist von unbelasteten, nicht pedogen beeinträchtigten Böden auszugehen, die der freien Verwertung/Entsorgung zugeführt werden können.



**Projekt:** Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Kreis Coesfeld  
- Ehemalige Molkerei Borgmann, Bahnhofstraße 8 – 10, Coesfeld -  
**Auftraggeber:** Kreis Coesfeld, Amt für Abfallwirtschaft, Fachdienst Altlasten

- Sofern Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahmen anfällt, ist der Auffüllungshorizont, mit Ausnahme des Bereiches der KRB 1, der als überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen ist, der Zuordnungsklasse Z 1.1 gem. LAGA-Richtlinie einzustufen. Dies bedeutet, dass anfallender Bodenaushub des Auffüllungshorizontes einer eingeschränkten Verwertung/Entsorgung im Sinne der LAGA-Richtlinie unterliegt.
- Ergänzende Untersuchungen sind auf Grundlage der ermittelten Schadstoffgehalte nicht erforderlich.
- Im Zuge des Rückbaus und der Entsiegelung der Fläche ist eine gutachterliche Begleitung anzuraten. Dies ist darin begründet, dass auch bei diesen Untersuchungen nicht erfasste kleinräumige, höher belastete Teilflächen nicht ausgeschlossen werden können.

Zusammengefasst kann somit festgestellt werden, dass auf Grund der ermittelten Gehalte für die untersuchten Schadstoffe nur im Bereich der Befüllstation des kleinen Heizöltanks sanierungsbedürftige Verunreinigungen vorliegen. An den übrigen, ehemals als Tankfeld, Lagerstätte für Kraftstoffe etc. genutzten Bereichen sind keine Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Für den Teilbereich des ehemaligen unterirdischen, 2 800 l fassenden Lagertanks für Vergaserkraftstoffe, der im Bereich des jetzigen Bürgersteiges gelegen sein müsste, ist anzunehmen, dass dieser bei Verlegearbeiten von Rohrleitungen, Versorgungsleitungen etc. bereits ausgebaut worden sein müsste. Dies ist darauf zurückzuführen, dass entsprechende Lagepläne der unterschiedlichen Versorgungsunternehmen in diesem Bereich eine Vielzahl von Leitungen nachweisen. Zudem ist hier auch eine deutliche Umgestaltung der Außenanlagen beim Umbau des Bahnhofsvorplatzes vorgenommen worden.

# ***GUCH***

**Geologie+Umwelt-Consulting Hamm**

06569

Ausfertigungsnr. Büro/4

03.01.2007

Abbruchkonzept für die Gebäude der  
ehem. Molkerei Borgmann Bahnhofstraße 8-12 in Coesfeld

Auftraggeber:

Fa. Borgmann  
Bahnhofstr. 8-12

48653 Coesfeld

GUCH Geologie+Umwelt -Consulting Hamm GmbH  
Marinestr. 44  
59075 Hamm

Tel. 02381/599548  
Fax 02381/599560  
email: GUCH@gmx.de

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Manfred Niewerth

## 5. Sanierungskonzept Bodenverunreinigungen

Aus den Voruntersuchungen des Umweltlabors ACB, Münster (Bericht vom 04.02.2003) sind weitgehend unauffällige Untergrundverhältnisse festzustellen. Belastungen des Untergrundes wurden nur im Bereich der Befüllstation für den Leichtöltank (Gebäude 5) ermittelt. Die Belastungen werden auf Tropfverluste zurückgeführt und wurden am Sondierpunkt RKB 1 bis in eine Tiefe von ca. 1 m unter GOK nachgewiesen. Die Konzentrationen an mineralölartigen Kohlenwasserstoffen wurden zu max. 1.510 mg/kg ermittelt. Hinweise auf weitere Belastungen (Schwermetalle/PAK) liegen nicht vor.

Die laterale Ausdehnung des belasteten Bodenbereiches wurde nicht ermittelt. Auf Grund des Bodenaufbaus sowie der nur geringen Schadstoffgehalte ist jedoch nur von einer kleinräumigen Verunreinigung auszugehen. Die zu entsorgende Menge wird auf 5-20 m<sup>3</sup> geschätzt. Das Material sollte unter gutachterlicher Begleitung im Zuge der Rückbauarbeiten ausgehoben, in Container zwischengelagert und entsprechend einer noch zu erstellenden Verwertungsanalyse entsorgt werden. Nach jetzigem Kenntnisstand kommt für das Material eine Behandlung in einer biologischen Sanierungsanlage in Frage. Der Nachweis der Sanierung ist durch Beprobungen der Aushubgrube zu erstellen.

EAV Nummer	Bezeichnung	mögliche Beseitigungsanlagen
170503	Boden und Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen	4

4 = zur Verwertung/Entsorgung z.B. Remondis oder Umweltschutz West GmbH, RVE-Lünen, etc.

Hinweise auf weitere Bodenbelastungen liegen nicht vor. Bei den Erdarbeiten ist auf weitere Bodenverunreinigungen zu achten und ggfs. Der Bodengutachter oder die zuständige Behörde einzuschalten.

## 6. Schussbemerkung

Die Bewertung der Gebäudesubstanzen geht davon aus, dass die entnommenen Proben als repräsentativ anzusehen sind. Es kann keine Garantie dafür übernommen werden, dass weitere versteckte Schadstoffbelastungen vorliegen, so dass bei den Abbrucharbeiten entsprechende Vorsicht anzuraten ist. Es empfiehlt sich ferner, vor Abbruch die ermittelten problematischen Bausubstanzen zusammen mit dem beauftragten Abbruchunternehmen zu kennzeichnen und das Vorgehen hinsichtlich des Rückbaus abzustimmen. Hinsichtlich der als kanzerogen eingestuften Bausubstanzen sollte ein Arbeitsschutzkonzept gemäß BGR 128 erstellt werden und die Arbeiten durch einen Sicherheitskoordinator überwachen zu lassen.

Sollten im Zuge der Abbrucharbeiten andere als vorher beschriebene relevante Baustoffe angetroffen werden, ist das unterzeichnende Büro zu informieren und zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Bearbeiter:

Manfred Niewerth  
Dipl.-Geol.

gez. Martina Schmitt  
Dipl. Geol.



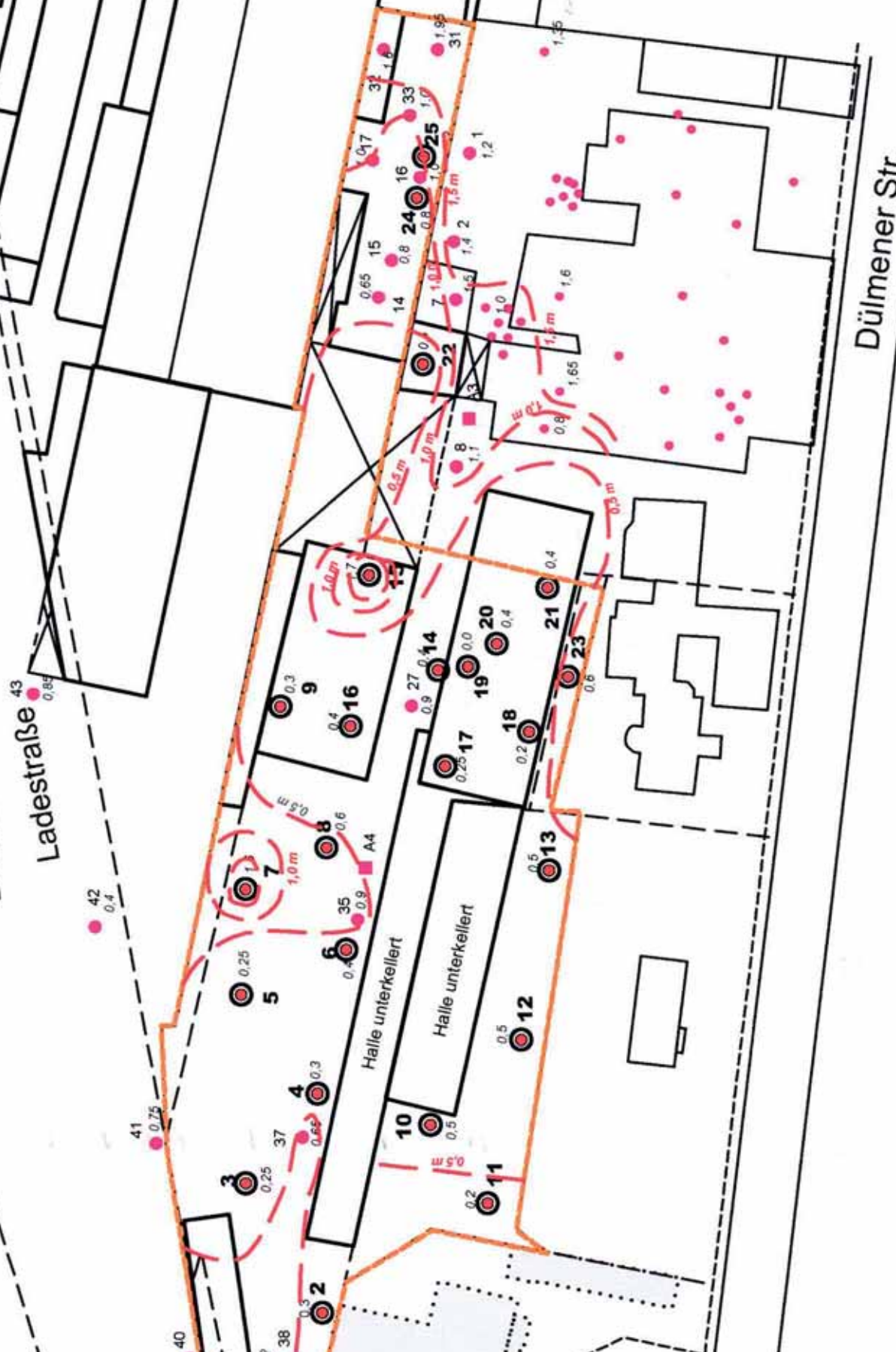
Ladestraße 43

traße

Halle unterkellert

Halle unterkellert

Dülmener Str.



Projekt	ehem. Be
Gestaltung	Lager
Lage der Boh	Lage der Boh
Auffüllungs	Auffüllungs
Bauherr/Auftraggeber	Centrum Bau
	Immermann



Untersuchungsbereich

Sondieransatzpunkt GUCH, 2006  
mit Angabe der Auffüllungsmächtigkeit

Asphaltprobe Dr. Schleicher & Partner, 2002

Basis der Auffüllung





Ladestraße 43

Dülmener Str.

ase

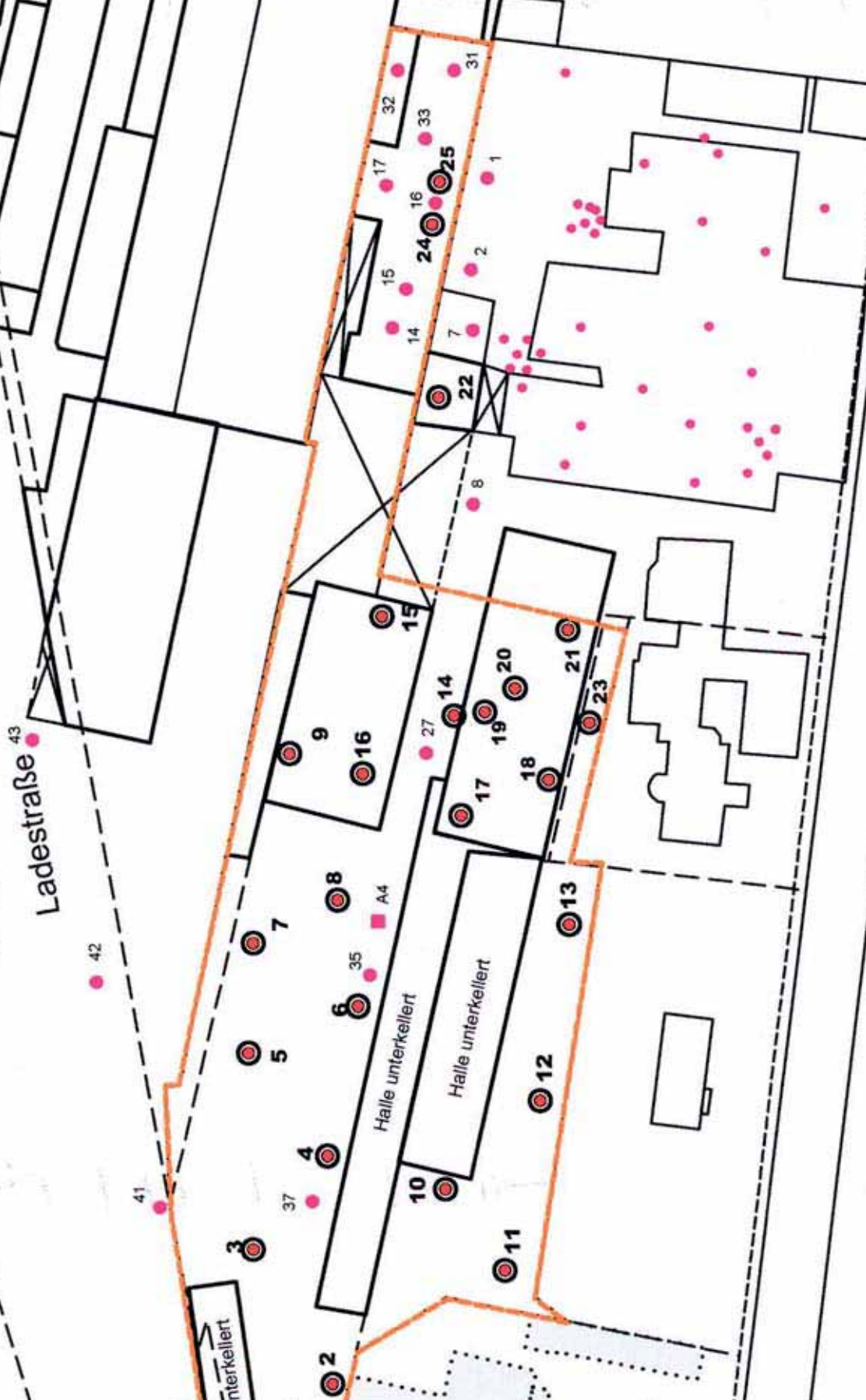
Halle unterkellert

Halle unterkellert

Halle unterkellert

prochne

Projekt	ehem. Betrieb
Bearbeitung	Lageplan
	Lage der Bohr
Maßstab/Auflagejahr	Centrum Bau Gr
	Immermannstr.



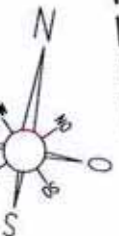
- Sondierpunkt Dr. Schleicher & Partner, 2002
- Asphaltprobe Dr. Schleicher & Partner, 2002
- ⊙ 11 Sondieransatzpunkt GUCH, 2006

Untersuchungsbereich



Bahngelände

Dahminger



Ladestraße

straße

Fa. Scholz

Fa. Fritzen

Dülmener Str.

36 Halle unterkellert

33

34

Halle unterkellert

Halle unterkellert 35

32

30

31

Lagerhalle gepachtet Fa. Scholz 29

27

28

26

Tankstelle



Untersuchungsbereich



Straßenbereich

Gebäudeflächen

verpachtet an Fa. Scholz

Projekt	ehem. Be
Ortslage	Leg
Bauherr/Auftraggeber	Centrum Bau
	Immermanns



## 7. Zusammenfassung und Vorschläge für das weitere Vorgehen

Das Gelände der ehem. Maschinenfabrik Fritzen soll in Teilbereichen umgenutzt werden. Hierbei ist geplant, einen Teil der alten Gebäude abzureißen und anschließend ein Einkaufszentrum mit Parkplatzanlagen zu errichten.

Die vorgenommenen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Auf dem gesamten Gelände liegen Auffüllungsböden in einer Mächtigkeit von 0,2-1,7 m Mächtigkeit vor. Es handelt sich hierbei weitgehend um ein Gemisch aus Sanden mit Anteilen an Bauschutt, Schlacken und Aschen. Das Material ist als weitgehend unbelastet einzustufen. Darunter stehen weitgehend zunächst sandige Böden (z.T. schluffige) in geringer Mächtigkeit an. In Teufen zwischen 1,6 und 2,5 m unter GOK wurde der Festgesteinsuntergrund in Form harter Grünsandmergel angetroffen. Ein durchhaltender Grundwasserspiegel war nicht zu ermitteln. Lokal ist eine geringe Stauwasserführung in den sandigen Lagen oberhalb des Grünsandmergels festzustellen.
- Unter der mit Verbundsteinpflaster belegten Fläche (ca. 1.200 m<sup>2</sup> zwischen den Hallen 34/35 und der östlichen Grundstücksgrenze ist als Unterbau (ca. 0,4 m mächtig) eine Auffüllung aus Granulatschlacke anzutreffen, die deutlich erhöhte Schwermetalle (> Z 2) aufweist. Aus gutachterlicher Sicht stellen die Verunreinigungen zurzeit kein Gefährdungspotential dar. Im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen sollte ein Sanierungs-/Sicherungskonzept erarbeitet werden.
- Im Bereich der Halle 26/27 konnte die leichte Verunreinigung der Bodenluft durch LHKW bestätigt werden. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Bereich sollte im Zuge der Abbrucharbeiten nochmals in Augenschein genommen werden.
- Die restlichen Bodenluftuntersuchungen geben keine Anhaltspunkte für signifikante Belastungen des Untergrundes durch leichtflüchtige Schadstoffe im Untersuchungsbereich.
- Im Bereich der Halle 31 liegen deutliche Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe, PAK und Schwermetallen vor. Aus gutachterlicher Sicht stellen die Verunreinigungen zurzeit kein Gefährdungspotential dar. Im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen sollte ein Sanierungs-/Sicherungskonzept erarbeitet werden. Hierzu sind weitere eingrenzende Untersuchungen erforderlich.
- Der Asphalt im Bereich der Straßenflächen ist als teerstämmig einzustufen. Durch teerhaltige Anspritzmittel ist zudem der Unterbau der Straße verunreinigt. Das Material sollte im Zuge der Rückbauarbeiten aufgenommen und in einer Asphaltmischanlage verwertet werden.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die vorgenommenen Untersuchungen orientierenden Charakter aufweisen. Die Abbruch- und Erdarbeiten sollten daher gutachterlich begleitet werden, um bisher evtl. nicht erkannte Belastungsbereiche zu erfassen. Bzgl. des Gebäudeabbruchs wird empfohlen ein Abbruchkonzept zu erstellen.

Bearbeiter:



Manfred Niewerth  
(Dipl. Geol.)

gez. Martina Schmitt  
(Dipl. Geol.)

# **GUCH**

**Geologie+Umwelt-Consulting Hamm**

06566

Ausfertigungsnr. 1/4

22.12.2006

**Gefährdungsabschätzung für einen Teil des Betriebsgeländes  
der ehem. Landmaschinenfabrik Fritzen in Coesfeld, Dülmener Str.**

Auftraggeber:

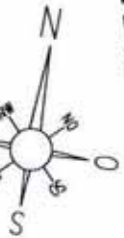
Centrum-Bau GmbH & Co.KG  
Immermannstr. 12  
40210 Düsseldorf

GUCH Geologie+Umwelt -Consulting Hamm GmbH  
Marinestr. 44  
59075 Hamm

Tel. 02381/599548  
Fax 02381/599560  
email: GUCH@gmx.de

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Manfred Niewerth





Ladestraße 43

straße

Z 1.1

Halle unterkellert

Halle unterkellert

Z 1.2

Dülmener Str.

Projekt: ehem. Be  
 Darstellung: Lager  
 Lage der Belas  
 Baufen/Auflagen  
 Centrum Bau  
 Immermanns t

PAK-Belastungen Straßenbereich > Z 2

Schwermetall-Belastungen > Z 2

KW/PAK/SM-Belastungen > Z 2

Untersuchungsbereich

Sondieransatzpunkt GUCH, 2006

Sondierpunkt Dr. Schleicher & Partner, 2002



# DR. SCHLEICHER & PARTNER

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

BERATENDE INGENIEUR-GEOLOGEN FÜR BAUGRUND UND UMWELT  
TECHNISCHE BODENUNTERSUCHUNGEN  
INGENIEUR-GEOLOGISCHE GUTACHTEN



48599 GRONAU, DÜPPELSTR. 5      49808 LINGEN/EMS, MEPPENER STR. 104      39418 STASSFURT, LANGE STR. 58  
TEL.: 02562/9359-0 FAX: 02562/93593-0      TEL.: 0591/9660-119, FAX 0591/9660-129      TEL.: 03925/27740-0, FAX: 03925/27740-20  
e-mail: [ing-ges@dr-schleicher.de](mailto:ing-ges@dr-schleicher.de)      Internet: [www.dr-schleicher.de](http://www.dr-schleicher.de)

Gronau, den      18.01.2002  
Projekt-Nr.      201289

## EHEMALIGE MASCHINENFABRIK FRITZEN DÜLMENER STRAßE IN COESFELD

### Gefährdungsabschätzung

**Auftraggeber:**      **Stadt Coesfeld**  
   **Markt 8, 48653 Coesfeld**



GESCHÄFTSFÜHRER: DIPL.-GEOLOGE CONRAD ROST  
DIPL.-GEOLOGE ALEXANDER KAUL  
EINGETRAGEN BEIM  
AMTSGERICHT GRONAU HRB 484  
UST ID NR.: DE 422 764 022

BANKVERBINDUNGEN:  
VOLKSBANK GRONAU      (BLZ 401 640 24) KTO.-NR. 101 750 900  
SPARKASSE GRONAU      (BLZ 401 540 06) KTO.-NR. 414  
DEUTSCHE BANK STASSFURT      (BLZ 810 700 00) KTO.-NR. 2 433 274

## **8. Zusammenfassung und Maßnahmenempfehlungen**

Das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen in Coesfeld soll umgenutzt werden. Die Planung sieht den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Kinos mit Umfahrung und Parkplätzen vor.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich hinsichtlich der Altlastensituation wie folgt zusammenfassen.

- Auf dem gesamten untersuchten Grundstück sind Anfüllungen mit wechselnden Anteilen an Sanden, Bauschutt, Aschen und Schlacken vorhanden. Im zentralen Bereich liegen Anfüllungen mit einer Mächtigkeit von 1,5 m bis 2 m vor. Nach Westen und Osten hin nimmt die Mächtigkeit zunehmend bis auf Werte um 0,5 m ab.
- Die Bodenluft zeigt eine sanierungsbedürftige deutliche Belastung mit LHKW in der Werkstatt und eine BTEX-Belastung am ehemaligen Tankstellenstandort.
- In den Mischprobenbereichen der Anfüllung mit Fremdbestandteilen übersteigen die Gehalte für PAK bei MP 1, MP 5 und MP 6 den LAGA-Zuordnungswert Z 2.
- Einzelne Feststoffproben zeigen lokal stark erhöhte Gehalte insbesondere für PAK, zum Teil auch für MKW und Chrom an. Aus umwelthygienischer Sicht geht hiervon keine akute oder unmittelbare Gefährdung aus, da ein Direktkontakt unterbunden ist und keine sensible Nutzung vorliegt.
- Erhöhte Werte für PAK sind im Grundwasser nachgewiesen worden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch ausgewaschene Schadstoffe kann damit nicht ausgeschlossen werden.
- Wird im Zuge der geplanten Bebauung die in der Anfüllung zu sehende potenzielle Schadstoffquelle weitestgehend entfernt und anschließend eine weitgehende Versiegelung stattfinden, wird die Gefährdung für das Grundwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschaltet.

# ***GUCH***

**Geologie+Umwelt-Consulting Hamm**

06568

Ausfertigungsnr. 1/3

08.01.2007

Abbruchkonzept für die Gebäude der Maschinenfabrik Scholz, Heinrichstr. 1-4  
in 48653 Coesfeld

Auftraggeber:

Fa. Scholz GmbH & Co.KG  
Heinrichstr. 1-4

48653 Coesfeld

GUCH Geologie+Umwelt -Consulting Hamm GmbH  
Marinestr. 44  
59075 Hamm

Tel. 02381/599548  
Fax 02381/599560  
email: GUCH@gmx.de

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Manfred Niewerth

## 1. Vorbemerkungen

Das Gelände der Maschinenfabrik Scholz GmbH & Co.KG, Heinrichstr.1-4 in Coesfeld soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu sollen die auf dem Gelände stehenden Gebäude komplett zurückgebaut werden. Für die aufstehenden Gebäude war daher ein Abbruchkonzept hinsichtlich umweltrelevanter Bausubstanzen zu erstellen. Mit den hierzu erforderlichen Arbeiten in Form von Gebäudebegehung und Probenahmen wurde das unterzeichnende Büro über das Architekturbüro Bodem beauftragt. Die Gebäudeaufnahmen sowie die Probenahmen fanden am 15., 19. und 20.12.2006 statt.

Über das Grundstück liegen keine Untersuchungsberichte vor. Vom unterzeichnenden Büro wird gleichzeitig eine Gefährdungsabschätzung bzgl. Untergrundverunreinigungen vorgelegt, so dass sich z.T. Überschneidungen ergeben. Eine arbeitsintensive Nutzungsrecherche wurde auf Grund der terminlichen Enge der zugestandenen Bearbeitungszeit nicht vorgenommen. Auf Grund der vorhandenen Nutzung war in den Bürogebäuden nur eine eingeschränkte Beprobung möglich.

Der hiermit vorgelegte Bericht fasst die durchgeführten Untersuchungen zusammen und bewertet die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der geplanten Abbruchmaßnahme.

Im Anhang 1 liegt ein Lageplan des Grundstücks mit Eintrag der abzubrechenden Gebäude bei. Einen Eindruck über die baulichen Gegebenheiten vermitteln die im Anhang 4 beigefügten Photos. Angeführten Laboruntersuchungen sind im Anhang 5 als Laborprotokolle dokumentiert.



Die angeführten Untersuchungen zeigen somit den Einbau bzw. das Vorliegen umweltrelevanter Bausubstanzen an.

Materialien mit **erhöhten KW-Gehalte** (Ölverunreinigungen) sind hinsichtlich der Verwertungsfähigkeit des restlichen Bauschutts zu separieren. Im vorliegenden Fall sind die deutlich belasteten Bereiche auf die Bodenplatten beschränkt und bereits augenscheinlich erkennbar. Die Verunreinigungen betreffen die Bodenplatten im Nahbereich der Maschinenstandorte und sind auf den Einsatz von Schneidölen und Hydraulikölen etc. zurückzuführen.

Als durchgängig verunreinigt ist der Bereich der Dreherei (Geb. 2), die Maschinenstandorte entlang der östlichen Wand der Halle 6 und drei nördliche Bereiche der Halle 7 anzusehen. In den genannten Bereichen sowie an den vereinzelt Maschinenfundamenten in der Halle 5, 9, 6 und 7 sind die Ölverunreinigungen unterschiedlich tief in den Beton eingedrungen.

**PAK-haltige Materialien** stellen ebenfalls im Hinblick auf die Verwertbarkeit des Bauschutts aber auch unter Arbeitsschutzregelungen problematische Baustoffe dar. Die LAGA-Bauschutt gibt für die Bewertung von Schadstoffbelastungen im Gebäuden eine Orientierungswert von 75 mg/kg an. PAK werden als kanzerogen eingestuft beim Abbruch ist insbesondere die Staubentwicklung von Bedeutung und bedarf entsprechender Arbeitsschutzmaßnahmen.

**Asbesthaltige Materialien** sind unter Beachtung der Arbeitsschutzbestimmungen durch hierfür ausgebildete und zugelassene Unternehmen zerstörungsfrei auszubauen und gesondert zu entsorgen.

Ebenfalls als problematisch werden mittlerweile **ältere Dämmmaterialien** aus künstlichen Mineralfaser (**KMF**) angesehen. Als Richtwert wird hierzu ein KI-Wert von < 30 angesehen. Materialien mit einem KI-Wert unterhalb dieser Grenze sollten unter Arbeitsschutzgesichtspunkten besonders beachtet werden, da die Fasern in Verdacht stehen, kanzerogen auf das Lungengewebe zu wirken. Gemäß MAK-Werteliste ist das Material unter der Kategorie 2 einzustufen.

Hinsichtlich des Rückbaus der PAK-, Asbest- und KMF-Materialien empfiehlt sich die Erstellung eines Arbeitssicherheitsplanes.

#### **4. Abbruch und- Entsorgungskonzept**

In Zusammenfassung aller oben angeführten Ergebnisse können die Einzelmaßnahmen in folgende Phasen untergliedert werden. Die jeweiligen möglichen Entsorgungs-/Verwertungswege für die Stoffe sind am Ende des Kapitels in tabellarischer Form zusammengestellt. Für die problematischen Baustoffbereiche sollte vor Beginn der Abbruchmaßnahmen eine Kennzeichnung durch den Sachverständigen zusammen mit der ausführenden Abbruchfirma erfolgen.

---

- **Vorbereitende Maßnahmen**

Die Gebäude sind vollständig zu entrümpeln. Gesondert zu demontieren sind problemstoffhaltige Einbauten wie Leuchtstoffröhren und Kondensatoren etc.. Die Bodenbeläge aus Linoleum, Teppich etc. in den Bürobereich sind abzuheben als Baumischabfall zu entsorgen.

Im Zuge der Entkernungsmaßnahmen sind Wertstoffe wie Holz, Glas, Metall etc. auszubauen und der Verwertung zuzuführen. Anfallende Hölzer sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und der Verwertung zuzuführen.

Nicht verwertbare Stoffe können als gemischte Bau- und Abbruchabfälle zur Beseitigung eingestuft werden.

Vorhandenen Feuerschutztüren sind auszubauen und die Art der Dämmung (KMF, Asbest, etc.) zu überprüfen um das weitere Vorgehen zu veranlassen.

Die asbesthaltigen Dacheindeckungen und Verkleidungen im Bereich der Gebäude 1a die Dacheindeckungen auf den Hallen 5, 7, 10 und 12-12b sowie der E-Verteilung und der Beize sind zerstörungsfrei zu demontieren und zur Entsorgung bereitzustellen. Hierbei sind die einschlägigen Arbeitsschutzbestimmungen der TRGS 519 zu beachten. Die Arbeiten dürfen nur durch hierfür zugelassene Betriebe ausgeführt werden.

Als teerhaltige Einbauten ist zudem die Teerkorkisolierung im Kellerraum des Gebäudes 1a gesondert auszubauen.

Weiterhin liegen für die Gussasphaltböden im Keller des Gebäudes 12 und im Pausenraum des Gebäudes 4a (1 Stock) erhöhte PAK-Gehalte vor. Im Hinblick auf die Verwertbarkeit des Abbruchmaterials empfehlen sich hier ein Ausbau und eine getrennte Verwertung.

Die in den Gebäuden an diversen Stellen eingebauten und an den Rohrisolierungen vorhandenen Isolierungen aus KMF weisen KI-Werte < 30 auf. Es handelt sich somit ausnahmslos um „alte Mineralfasern“, die als lungengängig einzustufen sind und unter Beachtung der Arbeitsschutzregelungen (TRGS 521) auszubauen und gesondert zu entsorgen sind.

**Dachflächenrückbau**

Für die vorgefundenen PAK-haltigen Dachpappen auf den Gebäuden 3

---

und 4/4a ist eine getrennte Aufnahme erforderlich. Auf dem Gebäude 3 wird voraussichtlich keine ausreichende Trennung der Dachpappen bzw. des Klebers vom Unterbau aus Holzbrettern möglich sein, so dass unter Umständen das gesamte Holzdach als PAK-belastet anzusehen und zu entsorgen ist.

Im Kleinstmaßstab der Probenahme war auf der Betonplatte der Gebäude 4/4a eine Trennung zwischen Dachpappe/Kleber und Betonplatte möglich, inwieweit sich die Abbrucharbeiten übertragen lässt ist abzuwarten. Hier ergibt sich die Erfordernis evtl. Fräsverfahren einzusetzen um die Teerbestandteile völlig zu entfernen.

Die Hölzer der Dachstühle der Gebäude 1a, 3 und voraussichtlich 12 sind gemäß Altholzverordnung in die Altholzkategorie A IV einzustufen.

- **Aufstehende Wände**

Für die aufstehenden Wände ergeben sich keine Hinweise auf Belastungen. Das Material kann nach dem Abbruch einer Verwertung zugeführt werden.

- **Hallenböden und Außenflächen**

Für die bereits augenscheinlich verunreinigten Hallenböden im Bereich der Maschinenstandorte ist es im Hinblick auf eine Kosten-Nutzenbilanz voraussichtlich sinnvoll, die Bodenplatten in den belasteten Bereich über die gesamte Plattendicke als verunreinigt einzustufen und komplett zu entsorgen. Andernfalls müsste eine arbeitsintensive Trennung (Abstemmen/Fräsen etc.) vorgenommen werden. Für die Maschinenfundamente ist im Zuge des Abbruchs eine Einzelfallentscheidung zu treffen, da zurzeit nicht abzuschätzen ist, inwieweit die Mineralöle in den Beton eingedrungen sind.

Die organoleptisch unauffälligen Hallenbodenbereiche weisen leicht erhöhte KW-Gehalte auf, Die z.T. eine Verwertung des Materials als RC-Material behindern. Es wird vorgeschlagen, die Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten, das Abbruchmaterial je Halle zunächst getrennt zwischenzulagern und erneut zu beproben.

- **Kellerbereiche**

Auf den Ausbau der Teerkorkisolierungen im Gebäude 1a bzw. der Gussasphaltplatten im Gebäude 12 wurde bereits oben hingewiesen. Prinzipiell ergibt sich für das restliche Material der Keller kein Verdacht auf Belastungen. Evtl. Außenabdichtungen der Kellerbereiche konnten jedoch noch nicht überprüft werden. Dies ist im Zuge der Abbrucharbeiten vorzunehmen.

- **Außenflächen**

Der als unbelastet einzustufende Beton der Fahrwege, die Verbundsteinpflasterung sowie die Asphaltflächen sind als unbelastet einzustufen und können der Verwertung zugeführt werden.

Nachstehend sind die zu erwartenden Abfallarten mit der entsprechenden EAV-Schlüsselnummer sowie die möglichen Entsorgungs-/Verwertungswege aufgeführt. Im Kreis Coesfeld besteht keine Andienungspflicht zur Entsorgung.

EAV Nummer	Bezeichnung	mögliche Beseitigungsanlagen
1602 09	Transformatoren und Kondensatoren, die PCB enthalten	1/2
200121	Leuchtstoffröhren und andere quecksilberhaltige Abfälle	3
1709 04	gemischte Baustellen- und Abbruchabfälle außer derjenigen die unter 170901, 170902 u. 170903 fallen	1
170204	Abbruchhölzer Altholzkategorie A IV	1
170302	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen die unter 170301 fallen	1
170303	Kohleteer und teerhaltige Produkte	1
170503	Boden und Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen	4
1706 05	asbesthaltige Baustoffe	2
170903	Bau- u. Abbruchabfälle die gefährliche Stoffe enthalten	1

1 = GMVA Niederrhein, Oberhausen (Anlieferung über Abfallumladung im Lippewerk Lünen der Fa. Remondis oder über die Abfallumladung der Fa. Remondis in Coesfeld-Brink)

2 = Über Entsorger z.B. Remondis, etc.

3 = Sonderabfallbehandlungsanlage Marl

4 = je nach Belastungen zur Verwertung/Entsorgung z.B. Remondis oder Umweltschutz West GmbH, RVE-Lünen, Remineral etc.

Zur vereinfachten Abwicklung ist zu empfehlen, die Entsorgung der Abbruchabfälle über ein regional tätiges Unternehmen durchführen zu lassen.

## 6. Schussbemerkung

Die Bewertung der Gebäudesubstanzen geht davon aus, dass die entnommenen Proben als repräsentativ anzusehen sind. Einschränkend ist anzumerken, dass auf Grund der zurzeit noch stattfindenden Nutzung der Gebäude insbesondere in den Büroräumen nur eine eingeschränkte Überprüfung möglich war.

Es empfiehlt sich vor Abbruch die ermittelten problematischen Bausubstanzen zusammen mit dem beauftragten Abbruchunternehmen zu kennzeichnen und das Vorgehen abzustimmen. Hinsichtlich der als kanzerogen eingestuften Bausubstanzen ist eine Arbeitsschutzkonzept durch einen SiGeKo gemäß BGR 128 erstellt werden.

Sollten im Zuge der Abbrucharbeiten andere als vorher beschriebene relevante Baustoffe angetroffen werden, ist das unterzeichnende Büro zu informieren und zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Bearbeiter:

Manfred Niewerth

Dipl.-Geol.

gez. Martina Schmitt

Dipl. Geol.

# ***GUCH***

**Geologie+Umwelt-Consulting Hamm**

06568

Ausfertigungsnr. Büro/4

08.01.2007

**Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgrundstück der Maschinenfabrik  
Scholz, Heinrichstr. 1-4 in Coesfeld**

Auftraggeber:

Scholz GmbH & Co.KG  
Heinrichstr. 1-4  
48653 Coesfeld

GUCH Geologie+Umwelt -Consulting Hamm GmbH  
Marinestr. 44  
59075 Hamm

Tel. 02381/599548  
Fax 02381/599560  
email: GUCH@gmx.de

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Manfred Niewerth

## 7. Zusammenfassung und Vorschläge für das weitere Vorgehen

Das Gelände der Maschinenfabrik Scholz an der Heinrichstr. in Coesfeld (Werk 1) soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierbei ist geplant, die bestehenden Gebäude abzureißen und anschließend ein SB-Warenhaus mit Parkplatzanlagen zu errichten.

Die vorgenommenen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Auf dem gesamten Gelände liegen Auffüllungsböden in einer Mächtigkeit von ca. 0,2-1,5 m Mächtigkeit vor. Es handelt sich hierbei weitgehend um ein Gemisch aus Sanden mit Anteilen an Bauschutt, Schlacken und Aschen. Darunter stehen weitgehend zunächst sandige Böden (z.T. schluffige) in geringer Mächtigkeit an. In Teufen zwischen 0,6 und 2,5 m unter GOK wurde der Festgesteinsuntergrund in Form harter Grünsandmergel angetroffen. Ein durchhaltender Grundwasserspiegel war nicht zu ermitteln. Lokal ist eine geringe Stauwasserführung in den sandigen Lagen oberhalb des Grünsandmergels festzustellen.
- Für den nördlichen Bereich des Grundstücks zeigen die Auffüllungen erhöhte PAK-Anteile, die eine Einstufung des Materials > Z 2 erforderlich machen. Der genaue Umfang der verunreinigten Bodenmengen kann aus den vorliegenden Untersuchungen zurzeit nicht abgeleitet werden. Aus gutachterlicher Sicht stellen die Verunreinigungen zurzeit kein signifikantes Gefährdungspotential dar, da die Gefährdungspfade durch die Überbauung unterbunden sind. Im Hinblick auf die z.T. hohe Eluierbarkeit der PAK gewinnt der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser jedoch beim Rückbau der Gebäude an Bedeutung. Da Niederschlagswasser in diesem Fall in den Untergrund eindringen kann, ist eine weitere Verbreitung der Schadstoffe und letztendlich eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen. Für die nördliche Auffüllungszone sollte ein Sanierungs-/Sicherungskonzept erarbeitet werden. Da der Bereich überbaut und damit wieder versiegelt werden soll, ist unter der Voraussetzung der behördlichen Zustimmung für einen Teil des Materials ein Verbleib des unter der Überbauung denkbar.
- Die Bodenluftuntersuchungen weisen nicht auf signifikante Schadstoffeinträge von lösemittelartigen Substanzen hin.
- Nach jetzigem Kenntnisstand ist mit kleinräumigen Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe zu rechnen. Konkrete Hinweise auf Belastungen wurden im Bereich der Sondierungen RKS 5, RKS 12, RKS 18 und RKS 27 ermittelt. Die Verunreinigung an RKS 18 kann hierbei auf eine Belastung in der benachbarten Halle der ehem. Landmaschinenfabrik Fritzen zurückgeführt werden und sollten im Zuge der dort zu ergreifenden Maßnahmen saniert werden. Aus gutachterlicher Sicht stellen die Verunreinigungen zurzeit kein Gefährdungspotential dar. Im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen sollte ein Sanierungs-/Sicherungskonzept unter Berücksichtigung der genaueren Planung erarbeitet werden. Hierzu sind weitere eingrenzende Untersuchungen erforderlich.



## Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in

# COESFELD

Auftraggeber: Stadt Coesfeld  
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.  
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Dezember 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
51147 Köln, Frankfurter Str. 249 b  
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319  
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz



eine Umverteilung von ca. 4 % des derzeitigen Umsatzes (ca. 2,0 Mio. €) zu erwarten.

- Somit ist **auch bei einer reduzierten Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>** für einen weiteren Lebensmittel-Discountmarkt am Standort Coesfeld, „Scholz-Gelände“, **rechnerisch keine Verträglichkeit nachzuweisen.**

## **6. Abschließende Bewertung der Auswirkungen eines weiteren Lebensmittel-Discountmarktes auf integrierte und Nahversorgungsstandorten**

Die versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind in den vorstehenden Modellrechnungen aufgeführt worden. Die Umsatzumverteilungen der ansässigen Lebensmittel-SB-Märkte in der Stadt Coesfeld bewegen sich sowohl für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> als auch für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einer Größenordnung, bei der grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Betriebe durch die Realisierung nicht gefährdet werden.

Allerdings zeigt die Würdigung der künftigen Wettbewerbsentwicklung auf dem „Scholz-Gelände“ mit einer projektierten Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses und eines Aldi Lebensmittel-Discountmarktes, dass im Falle der Realisierung aller drei Vorhaben im Bahnhofsumfeld **negative Auswirkungen auf integrierte, nahversorgungsrelevante und dezentrale Versorgungsstrukturen** zu erwarten sind. Zudem ist zu befürchten, dass durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discountmarktes die Wettbewerbssituation im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte in der Stadt Coesfeld so gravierend verschärft wird, dass **projektierte Vorhaben** aufgrund ungünstiger Marktbedingungen **nicht mehr verwirklicht werden.** Hiervon könnte das Projekt „Kalksbecker Weg“ mit einem geplanten Lebensmittel-SB-Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in nahversorgungsrelevanter Lage betroffen sein, so dass die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung zu Gunsten eines Ausbaus einer dezentralen Versorgungslage gefährdet würde.

Da die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Planvorhabens in der avisierten Größenordnung rechnerisch nicht nachgewiesen werden konnte, wird gu-

tachterlich von der Realisierung eines dritten Lebensmittel-SB-Marktes im Bahnhofsbereich abgeraten.



## Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt

### COESFELD

Auftraggeber: Stadt Coesfeld  
Projektbearbeitung: Geograph Joachim Schulte, M.A.  
Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, Oktober 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b  
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319  
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz



mente zuzulassen. Zur Abgrenzung der nahversorgungs- / zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente wird auf die beigefügte Sortimentsliste verwiesen.

### **3.6 Fazit der Standortbewertung**

Der Stadt Coesfeld steht in dem gutachterlich zugrunde gelegten zusätzlichen Flächenbedarf aus dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2001 bis zum Jahre 2010 nur ein begrenzter ökonomischer Entwicklungsspielraum zur Verfügung, um das Einzelhandelsangebot der Stadt Coesfeld zu ergänzen und zu stabilisieren. Darüber hinaus dürfte durch zwischenzeitlich Durchgeführte Einzelhandelsansiedlungen bzw. – erweiterungen, ein Großteil des im Jahr 2001 prognostizierten zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzials bereits ausgeschöpft sein. Die vorstehend erläuterten Standortmerkmale der zur Diskussion stehenden Ansiedlungsstandorte belegen, dass nur das Plangebiet 1, mit Einschränkungen auch das Plangebiet 2, unter stadträumlich-funktionalen Aspekten als Ergänzungsfläche des innerstädtischen Einzelhandels in Frage kommt.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sowie bei Betrieben knapp unterhalb der Ermessensgrenze des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (1990) - soweit diese der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen -, sollte die Stadt Coesfeld die planungsrechtlichen Instrumente zur Erhaltung und Weiterentwicklung der vorgegebenen Versorgungsstruktur nutzen. Dabei geht es einerseits darum, die Vorrangstellung des innerstädtischen Versorgungszentrums für die Versorgung mit zentrenrelevanten, hochwertigen Bedarfsgütern zu erhalten und andererseits die bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen für eine wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung maßvoll auszubauen bzw. angebotsmäßig zu ergänzen.

Hinsichtlich der Entwicklungsziele der Plangebiete 3 bis 5 ist festzuhalten, dass alle drei Planareale grundsätzlich für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Frage kommen.

Unter Berücksichtigung der Standorte, die teilweise weder städtebaulich noch funktional integriert sind, wird der Stadt Coesfeld empfohlen, die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten durch planungsrechtliche Maßnahmen zu verhindern.

Bei der Abwägung der bauplanungsrechtlichen Rahmenseetzungen für die künftige Nutzung dezentraler bzw. peripherer Ansiedlungsstandorte ist zu prüfen, ob und inwieweit Bauflächen für gewerbliche Nutzungen reserviert werden müssen, die aufgrund der emissionschutzrechtlichen Bestimmungen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dies bedeutet, dass zur Vorbereitung von Sondergebietsfestsetzungen für großflächigen Einzelhandel, auch mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten, der **Bedarf an gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden sollte**. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass die Entwicklung der Gewerbestruktur und des damit korrespondierenden Angebotes gewerblicher Arbeitsplätze durch fehlende Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen erschwert oder verhindert würde.

Die Bewertung der vorstehend genannten Ansiedlungsstandorte ist wie folgt zusammenzufassen:

- Die für großflächige Betriebstypen infrage kommende Standorte sollten hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelssortimente, aufbauend auf der gutachterlichen Abgrenzung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs, im Hinblick auf nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente überplant werden.
- Vorrang vor einer Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte generell die **Erweiterung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe** haben, um im Rahmen der Eigenentwicklung eine Erweiterung der Betriebe zu ermöglichen.
- Als einziger Entwicklungsstandort für SB-Märkte mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in **Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums** wird das **Plangebiet 1 (Dülmener Straße / Ladestraße)** vorgeschlagen.

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ – Stadt Coesfeld**  
**Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau**

**hier: Kurzzusammenfassung der Ergebnisse**

Für den **Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“** südlich der Bahnhofstraße (K 46) in Coesfeld wurde gemäß Auftrag vom 08.11.2006 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet beinhaltet zum einen zwei Sondergebiete, in denen Einzelhandel vorgesehen ist und des Weiteren eine öffentliche Verkehrsfläche für den Neubau der Ladestraße.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders zu berücksichtigen. Das heißt u.a., dass die Gemeinde auch prüfen muss, ob ein Baugebiet entsprechend seiner Schutzbedürftigkeit ausreichend vor Immissionen infolge von Verkehrslärm und Gewerbelärm geschützt ist.

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung ist die DIN 18005/ 07.02 - Schallschutz im Städtebau - mit

**Teil 1                    - Grundlagen und Hinweise für die Planung**

**Beiblatt 1 zu Teil 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung**

Die Verkehrsmengen und -zusammensetzungen im Zuge der angrenzenden Verkehrswege wurden der **Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsumfeld in Coesfeld** vom November 2005 entnommen (Aufsteller: Brilon Bondzio Weiser).

Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastungen (Beurteilungspegel) an den geplanten Gebäuden innerhalb des Planungsbereiches sind bei Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 **die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/11.89 - Tabelle 8** zu bestimmen und Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu erarbeiten.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht bzw. nicht ausreichend geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen – Festsetzung von Lärmpegelbereichen – notwendig.

**Verkehrslärm - ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Die maximalen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm der Bahnhofstraße und der Ladestraße sind im Verlauf der *Bahnhofstraße* – K 46 - mit

**65 dB(A) tags            57 dB(A) nachts**

und im Zuge der *Ladestraße* mit

**66 dB(A) tags            59 dB(A) nachts**

zu erwarten – ohne die Störwirkung von Lichtsignalanlagen.

Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte, die für die Sondergebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind bis zu

**6 dB(A) tags            9 dB(A) nachts**

An den untersuchten Immissionsorten der geplanten SO-Flächen innerhalb des Planungsbereiches ist festzustellen, dass die Überschreitungen für beide Beurteilungszeiträume, d.h. tags und nachts festzustellen sind. Damit ist die Ausweisung von Lärmpegelbereichen notwendig.

Eine Ausweisung von Lärmpegelbereichen erfolgt grundsätzlich dann, wenn der Orientierungswert überschritten wird. Wird der Orientierungswert nicht überschritten, ist im Regelfall keine detaillierte Festlegung des Lärmpegelbereiches vorzunehmen, da mit der Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte die mit der Eigenart der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz von Lärmbelastungen dem Grunde nach erfüllt ist.

Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109/11.89 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung. Nach DIN 4109/11.89 wird für den Verkehrslärm ein "maßgeblicher Außenlärmpegel" lediglich für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Aus den o.a. Lärmbelastungen lässt sich ableiten, dass entlang der Baugrenzen gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV auszuweisen ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes ist neben der Realisierung eines Fachmarkt- bzw. Einkaufszentrums auch der Neubau der "Ladestraße" beabsichtigt.

Dieser Straßenneubau zwischen der Dülmener Straße und der Bahnhofstraße übernimmt neben der Erschließungsfunktion für das Einkaufszentrum zukünftig auch die Funktion einer "Entlastungsstraße". Die Stadt Coesfeld wird zur besseren Erreichbarkeit der westlichen Innenstadt die Verkehre von der Dülmener Straße über die Entlastungsstraße/ Ladestraße führen und im weiteren Verlauf die Sökelandstraße, die bisher Einbahnstraße ist, gegenläufig für den Allgemeinverkehr öffnen.

In der Funktion als innerörtliche Verbindungsstraße wird die „Ladestraße“ die bisherigen Durchgangsverkehre von der Dülmener Straße auf die Sökelandstraße und weiterführend über die Wiesenstraße um die Innenstadt herum leiten.

**Hier ist zu prüfen, inwieweit die Sökelandstraße in Verbindung mit dem Neubau der "Ladestraße" einer Funktionsänderung unterliegt.**

Die schädlichen Auswirkungen im baulich nicht geänderten Streckenbereich sind neubaubedingte Folgewirkungen und durch keine anderen Umstände als das Bauvorhaben - Neubau der Ladestraße - hervorgerufen. In diesem Fall erstreckt sich der räumliche Bereich des Lärmschutzes soweit, wie eine Veränderung der Verkehrszunahme eben durch andere Umstände als die Baumaßnahme ausgeschlossen werden kann. Dies ist regelmäßig der Fall für den Streckenabschnitt bis zu, d.h. nicht einschließlich, der nächsten Verknüpfung mit einer anderen Straße mit nicht nur untergeordneter Verkehrsbelastung. Voraussetzung für den Lärmschutz bleibt aber immer, dass außer der baulichen Änderung die weiteren Voraussetzungen gemäß **VLärmSchR 97** zur Gewährung von Lärmschutzmaßnahmen erfüllt sein müssen.

Sollte sich die Funktionsänderung der Sökelandstraße als Sonderfall im Sinne der VLärmSchR 97 bestätigen, wäre im Zuge der Sökelandstraße eine Lärmvorsorge durchzuführen. Die daraus abzuleitenden notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden im Rahmen einer Vorprüfung mit rd. 200.000 Euro ermittelt.



Für ein Wohnhaus im Einmündungsbereich der Ladestraße in die Dülmener Straße sind nach den VLärmSchR 97 in Verbindung mit der 16. BImSchV die Voraussetzungen auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund festgestellter Überschreitung der Immissionsgrenzwerte dem Grunde nach erfüllt.

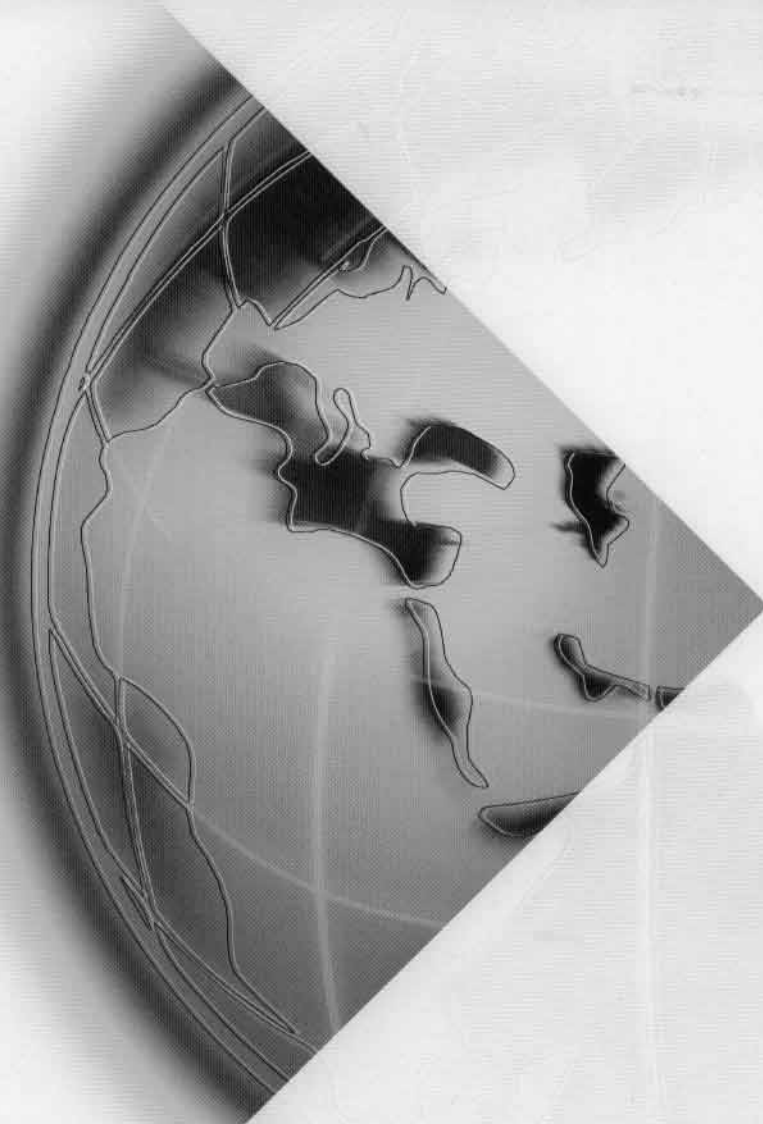
Die Ladestraße ist zwischen der Dülmener Straße und der Bahnhofstraße in jedem Fall als Neubaustrecke zu betrachten.

#### **Gewerbelärm - ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Die von den geplanten Einrichtungen des Einzelhandels ausgehen Lärmbelastungen wurden im Sinne der TA Lärm einer Überprüfung unterzogen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass an der schutzwürdigen Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Sondergebiete (Einzelhandel) unter Berücksichtigung der Emissionen durch den Kfz-Verkehr sowie die aus der Be- und Entladung im Bereich der Anlieferung entstehenden Geräusche, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher in Verbindung mit den Gewerbelärmemissionen nicht zu bedenken. Gegen die Errichtung der Bauvorhaben des Einzelhandels im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.



# Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsumfeld in Coesfeld

Textband

im Auftrag der

## Schlussbericht

Dezember 2005

Dr.-Ing. L. Bondzio  
Dipl.-Ing. A. Sillus

Brilon  
Bondzio  
Weiser



Ingenieurgesellschaft  
für Verkehrswesen mbH

## 7. Zusammenfassung und gutachterliche Stellungnahme

Die Immobilien Treuhand GmbH & Co. plant die Errichtung eines Einzelhandelszentrums in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs in Coesfeld. Das Entwicklungsgebiet wird im Westen von der Ladestraße und im Norden von der Bahnhofstraße begrenzt.

Das aktuelle Nutzungskonzept sieht die folgenden Nutzungen vor:

- SB-Markt mit etwa 5.000 qm VKF
- Lebensmittel-Discounter mit etwa 1.200 qm VKF
- Elektrofachmarkt mit etwa 3.000 qm VKF

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung waren die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsmaßnahme zu beurteilen. Dabei wurden unterschiedliche Anbindungsvarianten entwickelt und hinsichtlich ihrer Verkehrsqualität beurteilt.

Die Berechnungen zur Kapazität und zur Qualität des Verkehrsablaufs wurden für die beiden folgenden Belastungsfälle durchgeführt:

- Analysefall 2005
- Prognosefall 2020

Der Prognosefall 2020 beinhaltet neben einer allgemeinen Verkehrszunahme auch die Sperrung der nordwestlichen Innenstadt für den Durchgangsverkehr und den Ausbau der Ladestraße zwischen der Dülmener Straße und der Sökelandstraße.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

### Belastungsfall 1: Analyse-Verkehrsbelastungen

- Bei Zugrundelegung der heutigen Verkehrsbelastungen kann der durch die neuen Nutzungen induzierte Mehrverkehr im bestehenden Straßennetz im Wesentlichen abgewickelt werden.
- Sofern das Einkaufszentrum ausschließlich an die Ladestraße angebunden wird (**Erschließungsvariante 1**), kann die Einmündung Bahnhofstraße / Sökelandstraße weiterhin vorfahrtsregelt betrieben werden. Hier ist eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) zu erwarten.

Am Knotenpunkt Dülmener Straße / Bahnhofstraße kommt es bei dieser Erschließungsvariante jedoch gegenüber heute zu einer Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufs. Insgesamt ergibt sich in einer Zufahrt nur noch eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E).

Am Knotenpunkt Sökelandstraße / Wiesenstraße wird sich eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) einstellen. Am Knotenpunkt Letter Straße / Wiesenstraße ist eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) zu erwarten.

- Sofern das Einkaufszentrum eine zusätzliche Anbindung an die Dülmener Straße erhält (**Erschließungsvariante 2**) ist gegenüber der Erschließungsvariante 1 eine Verbesserung der Verkehrsqualität zu erwarten. Auch bei dieser Variante kann die Einmündung Bahnhofstraße /



Sökelandstraße weiterhin vorfahrtgeregelt mit einer guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) betrieben werden.

Am Knotenpunkt Dülmener Straße / Bahnhofstraße ist eine insgesamt ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) zu erwarten. Die mittleren Wartezeiten liegen dabei in allen Zufahrten unter 60 Sekunden.

Am Knotenpunkt Sökelandstraße / Wiesenstraße wird sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B einstellen.

Der Knotenpunkt Letter Straße / Wiesenstraße wird durch das Einkaufszentrum nicht nennenswert durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Die neue Anbindung Dülmener Straße / Einkaufszentrum kann als vorfahrtgeregelt Einmündung mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) betrieben werden. In der Dülmener Straße ist die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens erforderlich.

- Eine zusätzliche Anbindung des Einkaufszentrums an die Bahnhofstraße zwischen Sökelandstraße und Dülmener Straße ist unter verkehrstechnischen Aspekten nicht erforderlich. Eine zusätzliche Anbindung würde zu einer geringfügigen Entlastung des Knotenpunktes Sökelandstraße / Bahnhofstraße führen. Hier bestehen jedoch noch ausreichende Reserven. Der hoch ausgelastete Knotenpunkt Dülmener Straße / Bahnhofstraße wird durch eine zusätzliche Anbindung hingegen nicht entlastet.

#### **Belastungsfall 2: Prognose-Verkehrsbelastungen 2020**

- Auch bei Zugrundelegung der Prognose-Verkehrsbelastungen 2020 lässt sich ein Ausbaustand des Straßennetzes entwickeln, bei dem das zu erwartende Verkehrsabkommen abgewickelt werden kann.
- Bei der **Erschließungsvariante 1** wird der Ausbau des Knotenpunktes Sökelandstraße / Bahnhofstraße in einen Kreisverkehr vorgeschlagen. Ein Kreisverkehr kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) abwickeln.

An den Knotenpunkten Dülmener Straße / Bahnhofstraße und Letter Straße / Wiesenstraße ist jeweils eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) zu erwarten.

Am Knotenpunkt Sökelandstraße / Wiesenstraße wird sich eine insgesamt befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) einstellen.

Für den Knotenpunkt Dülmener Straße / Grimpingstraße / Ladestraße wird der Umbau in einen Kreisverkehr vorgeschlagen. Dabei wird sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B einstellen.

Die neue Anbindung Ladestraße / Einkaufszentrum soll als vorfahrtgeregelt Einmündung betrieben werden. Für die Linkseinbieger aus dem Einkaufszentrum in die Ladestraße wird sich nur noch eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) einstellen. In der Ladestraße ist die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens erforderlich.



- Auch bei Realisierung der **Erschließungsvariante 2** wird der Ausbau des Knotenpunktes Sökelandstraße / Bahnhofstraße in einen Kreisverkehr vorgeschlagen. Ein Kreisverkehr kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) abwickeln.

An den Knotenpunkten Dülmener Straße / Bahnhofstraße und Sökelandstraße / Wiesenstraße wird sich jeweils eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) einstellen.

Der Knotenpunkt Letter Straße / Wiesenstraße wird durch das Einkaufszentrum nicht nennenswert durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Die beiden Anbindungen des Einkaufszentrums an die Ladestraße und an die Dülmener Straße können vorfahrtgeregelt mit einer guten (QSV B) bzw. befriedigenden (QSV C) Qualität des Verkehrsablaufs betrieben werden. In den übergeordneten Straßen ist jeweils die Anlage von Linksabbiegefahrstreifen erforderlich.

- Eine zusätzliche Anbindung des Einkaufszentrums an die Bahnhofstraße zwischen Sökelandstraße und Dülmener Straße ist auch im Prognosefall unter verkehrstechnischen Aspekten nicht erforderlich.

In der folgenden Tabelle sind die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs für die einzelnen Knotenpunkte bei unterschiedlichen Belastungsfällen und Erschließungsvarianten zusammenfassend dargestellt.

Knotenpunkt	Belastungsfall 1: Analyse-Verkehrbelastungen		Belastungsfall 2: Prognose-Verkehrbelastungen 2020	
	Erschließungs- variante 1	Erschließungs- variante 2	Erschließungs- variante 1	Erschließungs- variante 2
Sökelandstraße / Bahnhofstraße	B (Vorfahrt)	B (Vorfahrt)	B (Kreisverkehr)	B (Kreisverkehr)
Bahnhofstraße / Dülmener Straße	E (Lichtsignalanlage)	D (Lichtsignalanlage)	D (Lichtsignalanlage)	C (Lichtsignalanlage)
Letter Straße / Wiesenstraße	C (Lichtsignalanlage)	--	D (Lichtsignalanlage)	--
Wiesenstraße / Sökelandstraße	D (Lichtsignalanlage)	B (Lichtsignalanlage)	C (Lichtsignalanlage)	C (Lichtsignalanlage)
Dülmener Straße / Grimpingstraße	--	--	B (Kreisverkehr)	B (Kreisverkehr)
Dülmener Straße / Einkaufszentrum	--	D (Vorfahrt)	--	B (Vorfahrt)
Ladestraße / Einkaufszentrum	--	--	E (Vorfahrt)	C (Vorfahrt)

Tabelle 30: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV)



Insgesamt ist festzustellen, dass die durch die Entwicklung des Einkaufszentrums zu erwartenden Verkehrszunahmen bei alleiniger Anbindung an die Ladestraße (Erschließungsvariante 1) im heutigen Straßennetz und bei den heutigen Grundbelastungen noch abgewickelt werden können. Am Knotenpunkt Dülmener Straße / Bahnhofstraße wird sich in einer Zufahrt jedoch bereits eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs einstellen. Sofern das Einkaufszentrum an die Ladestraße und an die Dülmener Straße angebunden wird (Erschließungsvariante 2) stellt sich insgesamt eine bessere Qualität des Verkehrsablaufs ein.

Aufgrund der künftig zu erwartenden Verkehrszunahmen im Hauptstraßennetz der Stadt Coesfeld ist der Ausbau der Ladestraße zwischen der Dülmener Straße und der Sökelandstraße bis zum Jahr 2020 zwingend erforderlich. Der Bau der Ladestraße hätte jedoch bereits bei den heutigen Verkehrsbelastungen (zuzüglich der durch das Einkaufszentrum induzierten Verkehre) einen positiven Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im Untersuchungsgebiet.

Die Berechnungen zeigen jedoch, dass bei den für das Jahr 2020 prognostizierten Verkehrsstärken an der vorfahrtgeregelten Einmündung Einkaufszentrum / Ladestraße für die Linkseinbieger in die Ladestraße nur noch eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs erwartet werden kann. Eine zusätzliche Anbindung an die Dülmener Straße gemäß der Erschließungsvariante 2 trägt hier zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität des Verkehrsablaufs bei.

Abschließend werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Öffnung der Sökelandstraße zwischen Wiesenstraße und Bahnhofstraße für den Zweirichtungsverkehr
- Ausbau der Ladestraße zwischen Dülmener Straße und Sökelandstraße
- Umbau des Knotenpunktes Sökelandstraße / Bahnhofstraße in einen Kreisverkehr
- Umbau des Knotenpunktes Dülmener Straße / Grimpingstraße in einen Kreisverkehr
- Anpassung der Signalsteuerungen an den Knotenpunkten Sökelandstraße / Wiesenstraße, Dülmener Straße / Bahnhofstraße und Letter Straße / Wiesenstraße
- Anbindung des Einkaufszentrums an die Ladestraße und an die Dülmener Straße

Bei Realisierung dieser Maßnahmen kann auch im Hinblick auf künftige Verkehrsentwicklungen ein reibungsloser Verkehrsablauf im Untersuchungsgebiet sicher gestellt werden.

Bochum, November 2005

Brilon Bondzio Weiser

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH

