

STADT COESFELD

Bebauungsplan „Nr. 88 Dülmener Straße/Bahnhofstraße“ 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 liegt ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs. Das Gebiet befindet sich zwischen der östlich gelegenen Dülmener Straße, der Bahnhofstraße, die im Norden verläuft und der Ladestraße, die westlich und südlich des Plangebietes verläuft.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

2. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 2,1 ha.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Das Gebiet besteht derzeit aus einer gemischten baulichen Nutzungsstruktur und ist als eine Gemengelage zu beschreiben. Neben gewerblichen Anlagen befinden sich entlang der Bahnhofstraße und der Dülmener Straße im Norden Gebäude mit vertikaler Nutzungsmischung – Ladengeschäfte, Gastronomie und eine Spielhalle im Erdgeschoss mit darüber liegender Wohn- bzw. Büronutzung. An der Dülmener Straße schließt weiter südlich ein Ärztehaus an. Im Süden befinden sich zwei Tankstellen. Ein Fast-Food-Restaurant wurde im Süden auf der Fläche einer Tankstelle inzwischen errichtet.

Einige der Gebäude bzw. Gebäudeteile im Gebiet stehen derzeit leer oder werden z.T. untergenutzt und sind teilweise instandsetzungsbedürftig. Die Freibereiche der Grundstücksflächen sind überwiegend versiegelt und werden als Stellplätze oder Rangierflächen genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 87. Hier ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geplant. Im Norden und Osten schließen Kerngebiete an, die vor allem im östlichen Bereich einen hohen Anteil an Wohnen und Freibereiche (Gärten etc.) aufweisen. Die Innenstadt Coesfelds liegt in unmittelbarer Nähe nördlich des Planungsgebietes. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und Handwerksbetrieben. Im weiteren Verlauf der Dülmener Straße folgen überwiegend gewerblich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die geodätischen Höhen liegen zwischen 80 m ü NN (über Normal Null) und 82 m ü NN.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie als Kerngebiet dar. Die Kerngebietsdarstellung verläuft parallel zur Dülmener Straße. Westlich davon schließt die gewerbliche Baufläche an. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet eine Altlast (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

Da die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 88 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. 88 wird aus der 61. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Diese soll zukünftig den Bereich des Plangebietes als Kerngebiet bzw. Mischgebiet im Norden sowie eine gewerbliche Baufläche im Süden 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

Der Bereich Dülmener Straße / Bahnhofstraße ist bisher geprägt durch eine Gemengelage aus Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen. Die Bebauung ist vor allem in den rückwärtigen Bereichen des nördlichen Plangebietes stark verdichtet.

Der Bereich Dülmener Straße / Bahnhofstraße soll einer planerischen Neuordnung zugeführt werden. Die Planung verfolgt das Ziel einer Bestandsfortschreibung für die vorhandenen Gewerbe- und z.T. Wohnnutzungen im Gebiet. Gleichzeitig sollen für die Flächen mit aufgegebenen gewerblich-industriellen Nutzungen einer neuen baulich-räumlichen Entwicklung zu geführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 88 soll für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben auf dem Gelände die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Randbedingungen setzen.

Ein weiteres Ziel ist ferner die Steuerung weiterer Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich des Stadtgebietes. Gemäß Empfehlungen der GMA Einzelhandelsuntersuchungen sollen im Gewerbe- und Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Coesfelder Liste ausgeschlossen werden, damit erhebliche Auswirkungen auf die innerstädtische Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Die stadtentwicklungsplanerische Grundlage 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. Demnach soll sich die Entwicklung für andere (d.h. nichtintegrierte) Standorte, die für nicht zentrenrelevante Sortimente geeignet sind, für eine Ergänzung des Fachmarktangebotes geöffnet werden. Entlang der Dülmener

Straße sind zwischen Bundesstraße B 525 und Coesfelder Stadtzentrum großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Entlang der Bahnhofstraße sollen die vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 88 Bahnhofsquartier“ soll das Gebiet 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 im Norden entlang der Bahnhofstraße ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung in diesem Bereich entspricht den vorhandenen Nutzungen an der Bahnhofstraße. Dadurch sollen die vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und gestärkt werden.

Südlich angrenzend an das Kerngebiet wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird das Ziel eines gleichberechtigten Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten an diesem innenstadtnahen Standort verfolgt. Die angestrebte Mischung von Wohnfunktionen und Gewerbe ist bereits im Umfeld des Gebietes ablesbar. Im Mischgebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Coesfelder Liste ausgeschlossen. Dadurch können die Vorgaben der Einzelhandelsuntersuchung der GMA umgesetzt werden und schädliche Auswirkungen auf Versorgungszentren in der Stadt und dem Umland ausgeschlossen werden.

Im Süden des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die Sicherung des Gewerbebestandes und der bestehenden gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich. Im Gewerbegebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen werden. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente nach Coesfelder Liste. Von Einzelhandelsbetrieben, die mit zentrenrelevanten Gütern handeln werden gem. Einzelhandelsuntersuchung der GMA erhebliche Auswirkungen auf die innerstädtischen und überörtlichen Versorgungsstandorte befürchtet. Darüber hinaus geht aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Coesfeld hervor, dass entlang der Dülmener Straße allein Einzelhandelsbetriebe als verträglich angesehen werden können, die nicht mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten handeln. Aus diesem Grund können im Gewerbegebiet keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden. Es fließen durch diese Beschränkungen im Gewerbegebiet die Zielset-

zungen, die sich aus den GMA-Untersuchungen ergeben und die am 23.01.2002 im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen beschlossen wurden, in die verbindliche Bauleitplanung Nr. 88 ein.

Das Maß der baulichen Nutzung im Kern-, Misch- und im Gewerbegebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse (II bis IV) bestimmt. Die Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich entlang der Bahnhofstraße und der nördlichen Dülmener Straße am gegenwärtigen baulichen Bestand und dem Umfeld. Diese Höhenentwicklung wird für die straßenbegleitende Bebauung auch zukünftig angestrebt. Zusätzlich sollen weitere gebietstypische Nachverdichtungen in gestaffelter Form im rückwärtigen Bereich des Kerngebietes ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer zulässigen Zwei- bis Dreigeschossigkeit im angrenzenden Mischgebiet soll in Verbindung mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit im Gewerbegebiet eine abgestufte bauliche Entwicklung erreicht werden. Im Misch- sowie im Gewerbegebiet soll die straßenbegleitende Bebauung durch eine zusätzliche Erdgeschossbebauung im rückwärtigen Bereich ergänzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird Bauwilligen ein angemessener Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Gebäudes gewährt werden.

Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Dülmener Straße und der Bahnhofstraße angestrebt. In dem Bereich, der unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzt, sollen den Festsetzungen entsprechend zwei- bis maximal viergeschossige Gebäude entstehen und den Straßenraum einfassen. Notwendige Stellplätze, Lager- und Aufstellflächen etc. können sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anordnen. In den rückwärtigen Bereichen des nördlichen Kern-, Misch- bzw. Gewerbegebietes können die zulässigen Nutzungen weitere Flächen im Erdgeschoss beanspruchen. Diese Festsetzung ermöglicht eine abgestufte Bauweise zwischen Straßenraum und rückwärtigem Grundstücksbereich und insbesondere für gewerbliche Nutzungen eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke.

Nebenanlagen

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

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. 88 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 überwiegend bebaute Fläche dar. Innerhalb deren befinden sich große gewerblich-industrielle Nutzungsbrachen mit Lagerhallen und zugehörigen Gebäuden. Das Gelände ist beinahe vollständig versiegelt. In den Randbereichen der Baugrundstücke gibt es vereinzelt bepflanzte oder mit Gehölzen gestaltete Beete.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 wird ein Kern-, Gewerbe- und Mischgebiet (gem. §§ 7 und 8 BauNVO) mit **einer Grundflächenzahl von 0,6** festgesetzt. Für das Gebiet ist in Bezug auf den zukünftigen Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. 50 % Überschreitung bis zu einer Höchstgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) auszugehen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
<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 ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwertfaktor (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straße, Gebäude, versiegelte Flächen	21055	0	1	0	0
2	4.5	Staudenrabatten, Bo	235	3	1	3	705
Gesamtflächenwert B:							705,00
<i>(Summe Sp. 8)</i>							

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nr. 88 - Dülmener Straße / Bahnhofstraße",							
<i>Flächen-Nr. gem. Bebauungsplan – Code, Biotoptyp und Grundwert laut Biotoptypenwertliste</i>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwertfaktor (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straße, Gebäude, versiegelte Flächen	17060	0	1	0	0,0
2	2.1	Zier- und Nutzgärten (strukturarm)	4230	2	1	2	8460,0
Gesamtflächenwert A:							8.460,0
<i>(Summe Sp. 8)</i>							

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 von keinem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

8. 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 Dülmener Straße – K 58 – mit einem Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts zu rechnen ist. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Beiblatt 1, Teil 1) betragen für Kern- und Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden demnach um bis zu 3 dB(A) tags bzw. 6 dB(A) nachts in Kern- und Gewerbegebieten und um bis zu 8 dB(A) bzw. 11 dB(A) nachts im Mischgebiet überschritten.

Damit den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und 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 Bahnhofsstraße ein Lärmpegelbereich IV und entlang der Dülmener Straße ein Lärmpegelbereich V mit den daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt.

Auch der Gewerbelärm wurde im Sinne der TA Lärm einer Überprüfung unterzogen. Dabei konnte festgestellt werden, dass an schutzwürdigen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich der Tankstellen (Vorbelastung), auch unter Berücksichtigung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 geplanten Einzelhandels (Zusatzbelastung), die Immissionsrichtwerte (Gesamtbelastung) eingehalten werden.

Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I bis VII gem. Abstandserlass des Landes NRW können im Gewerbegebiet aufgrund der Nähe zu schützenswerten Wohnnutzungen nicht zugelassen werden. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, sofern ein gutachterlich Nachweis über die Verträglichkeit mit schützenswerten Nutzungen erbracht wird.

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

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dülmener Straße und Bahnhofstraße an das vorhandene öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Dülmener Straße (Kreisstraße K 58) ist eine wichtige Ein- und Ausfallstraße Coesfelds, die im weiteren Verlauf an die südlich gelegene Bundesstraße B 525 anbindet. Das Plangebiet kann über das bestehende Straßennetz gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Entwässerung

Das im Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist an das vorhandene Mischwassersystem in der Dülmener Straße und Bahnhofsstraße anzuschließen. Das Plangebiet ist durch vorhandene Bebauung und befestigten Außenflächen derzeit überwiegend versiegelt. Die Flächen waren bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, so dass zur Abführung des Niederschlagswasser ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen ist. Die landesrechtlichen Vorgaben des § 51a LWG werden dadurch eingehalten. Das Mischwasserkanalsystem ist aufgrund der Ausgangslage in Bezug auf den Versiegelungsgrad bereits ausreichend dimensioniert, um die im Plangebiet anfallenden Wassermengen aufzunehmen. Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, jedoch in jedem Fall erlaubnispflichtig. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Eine ortsnahe Versickerung wird jedoch insgesamt als nicht zielführend angesehen, da sich nach vorliegender Bodenuntersuchung des Gutachterbüros Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner GmbH Altablagerungen in Teilen des Plangebietes befinden, von denen durch Auswaschung eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Kategorie III verschmutztes Niederschlagswasser zugeordnet (gem. Runderlass des MUNLV vom 26.04.2004). Die Versickerung von Niederschlagswasser, dass auf den Verkehrsflächen anfällt, ist daher unzulässig.

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

Die Löschwasserversorgung im Gebiet soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Im Bereich der Dülmener Straße und der Gartenstraße liegen Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die eine Löschwasserentnahme von 192 m³/h liefern können. Weitere Trinkwasserleitungen (96 m³/h)

befinden sich in der Bahnhofstraße. Die Entfernungen betragen deutlich unter 300 m, so dass der Grundschutz sichergestellt werden kann.

10. BODEN

Altlasten

Es liegen bereits dezidierte Angaben zu Bodenbelastungen im Gebiet vor. Es gibt eine Untersuchung des Altstandortes der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen durch die Ing.-Gesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH vom 18.01.2002 Projekt-Nr. 201289. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Teilflächen erhebliche schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

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

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

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.

11. FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet	ca. 2.710 m ²
Kerngebiet	ca. 3.400 m ²
Gewerbegebiet	ca. 15.100 m ²

Verkehrsfläche	ca. 130 m ²
Geltungsbereich	ca. 21.340 m ²

12. UMWELTBERICHT

12.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 ist eine Überplanung der bestehenden Bebauungssituation geplant. Für brachgefallene Teilflächen sollen im Gebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die wesentlichen Inhalte und Ziele des Bebauungsplans werden unter Kap. 6. näher erläutert.

12.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <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"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten

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

12.3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Tiere und Pflanzen	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt und ist aufgrund der baulichen z.T. auch gewerblich-industriellen Vornutzung überwiegend versiegelt. Die ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion wird aufgrund der Vorprägung des Gebietes als gering angesehen.	Gering
	Durch umliegende intensiv genutzte Verkehrsstrassen (stark befahrene Dülmener und Bahnhofstraße, sowie die Trasse der Deutschen Bahn AG) besitzt das Gebiet in Bezug auf die Schutzzgüter eine inselartige Lage. Die Bedeutung für den Biotopverbund wird als gering eingeschätzt.	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 baulichen z.T. gewerblich-industriellen Vornutzung in Bezug auf das Schutzgut weitgehend überformt. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand wurden in Teilen des Gebietes Auffüllungen vorgenommen. Die Aufschüttung wird im Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemalige Maschinenfabrik Fritzen“ als Sande, Ziegelbruch, Bauschutt, Aschen und Schlacken beschrieben. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt zwischen 0,35 und 3,1 m.</p> <p>Teile des Gebietes sind sowohl durch Altlasten als auch durch Kampfmittel stark belastet. Die Altlastenuntersuchung für das Gelände Fritzen kommt zu dem Ergebnis, dass stellenweise sanierungsbedürftige Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden konnten. Zudem wurden erhöhte Werte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (kurz PAK) im Grundwasser festgestellt, so dass eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.</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>Die Böden sind aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzung stark überprägt. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt zwischen 1,5 und 2,0 m. Die Grundwasserfließrichtung wird mit Nordwest gerichtet beschrieben. Nach durchgeführter Altlastenuntersuchung auf dem Gelände der „ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen“ kann aufgrund der vorgefundenen Schadstoffsituation eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden.</p>	Gering
	Oberflächengewässer: Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	
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 von einer Vorlastung auszugehen.	Gering
Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt an einem zentralen Standort innerhalb des Siedlungsgefüges. Das Gebiet selbst ist geprägt durch die z.T. erheblich instandsetzungsbedürftigen gewerblichen Baustrukturen. Im Norden des Plangebietes überwiegt eine innerstädtische Bebauung durch vorwiegend zwei- bis viergeschossige straßenbegleitende Gebäude. Nach Süden weicht die Bebauung vom Straßenrand zurück und erhält typische Ansätze einer innerstädtischen Gemengelage, die durch zwei Tankstellen und ein Schnellrestaurant ergänzt wird.</p> <p>Das Umfeld wird durch typische Bau- und Nutzungsstrukturen einer Innenstadtrandlage geprägt. Östlich der Dülmener Straße befinden sich neben gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude / -nutzungen. Das Plangebiet ist in Hinblick auf das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung.</p>	Nachrangig
Mensch	<p>Auf das Gebiet wirken der Verkehrslärm der Dülmener und der Bahnhofstraße ein.</p> <p>Von der brachgefallenen gewerblich-industriellen Nutzung gehen derzeit keine Emissionen aus.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich innerhalb des Mischgebietes schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Im näheren Umfeld sind schutzbedürftige Wohnnutzungen an der Bahnhofstraße und 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
-----------------------	---	------------

12.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	Das Plangebiet ist weitgehend baulich genutzt und überwiegend versiegelt. Über den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet. Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.	Gering
Boden	Die Vorgaben der Bodenschutzklausel nach § 1 a BauGB finden im Plangebiet Anwendung. Gegenüber der Ausgangslage wird durch festsetzen einer Grundflächenzahl von 0,6 (sowohl im GE als auch im MK) planungsrechtlich eine Entsiegelung bewirkt. Zusätzlich wirken sich die Sanierung von Altlasten und Kampfmitteln positiv auf das Medium Boden aus. Die Planung führt in Bezug auf das Schutzgut zu einer Verbesserung. Es ist daher von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.	Gering
Wasser	Grundwasser: Durch den Bebauungsplan Nr. 88 werden keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, die über die derzeitige bauliche und sonstige Nutzung des Geländes hinausgehen. Das Gebiet ist in der Ausgangslage bereits überwiegend versiegelt. 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. Die Gefährdung für das Grundwasser, die sich aus der Altlastensituation ergibt, wird in diesem Zusammenhang behoben. Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.	Gering
Klima	Die Planung führt zu keinen zusätzlichen Versiegelungen im Gebiet. Es sind durch die Umsetzung der Planung keine spürbaren oder erheblichen Veränderungen auf das lokale Klima zu erwarten.	Gering
Luft	Die Planung führt zu einer keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs. Die maßgebliche Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen wird bei Umsetzung nur unwesentlich erhöht. Die gewerblichen Immissionen werden durch Ausschluss der Abstandsklassen I – VII stark eingeschränkt, so dass in Bezug auf das Schutzgut von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen ausgegangen werden muss. Zudem werden die Auswirkungen aufgrund der bestehenden Vorbelastungssituation als gering angesehen.	Gering
Landschaft	Eine Änderung des Landschaftsbildes ist mit der Planung nicht verbunden. Nach Umsetzung der Planung werden auf dem Gelände weiterhin gewerblich genutzte bzw. gemischte Baustrukturen dominieren. Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auszugehen.	Gering
Mensch	Der Ausschluss der Abstandsklassen I- VII (gem. Abstandserlass NRW) führt dazu, dass die Nutzungen im Gewerbegebiet schutzbedürftige Nutzungen im Gebiet und im Umfeld in Bezug auf den Immissionsschutz nicht nachteilig beeinträchtigen. Durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden Anforderungen an Außenbauteile kann für schützenswerte Räume ein ausreichender und nutzungsbezogener Schallschutz bewirkt werden. Durch die Festsetzung von Betriebstypen für Einzelhandelsnutzungen und maximale Verkaufsflächengrößen können nachteilige Auswirkungen auf die nahegelegene Innenstadt vermieden werden. Es ist von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.	Gering

Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und dadurch nicht von der Planung betroffen.	Nachrangig
Wechselwirkungen	Eine Umsetzung der Planung bewirkt keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	Gering

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

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

12.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Der Bebauungsplan Nr. 88 überplant weitestgehend den vorhandenen Bestand. Es ist beabsichtigt diesen Bereich des Stadtgebietes einer Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben zu zuführen. Im festgesetzten Gewerbegebiet sollen zudem zentrenschädigende Einzelhandelsentwicklungen durch Beschränkungen entsprechender Sortimente vorgebeugt werden. Insgesamt soll die Planung zu einer Bestandfortschreibung führen. Aus diesem Grund wurden keine weiteren Planungsalternativen geprüft.

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

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

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

Zusammenfassung

Die Planung sieht die Überplanung eines bislang gewerblich-industriell bzw. gemischt genutzten Bereichs in Innenstadtrandlage vor. Der Bebauungsplan soll den Bestand im Gebiet sichern und neue Entwicklungsmöglichkeiten auf brachgefallenen Liegenschaften im Gebiet ermöglichen. Ziel ist ferner im Gewerbegebiet zentrenschädigende Einzelhandelsvorhaben durch geeignete Festsetzungen

auszuschließen. 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: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld. Stand: Oktober 2006.

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld. Stand: Oktober 2006.

INGENIEURGESELLSCHAFT DR. SCHLEICHER & PARTNER MBH: Gefährdungsabschätzung „Ehemalige Maschinenfabrik Fritzen“. Stand: Januar 2001.

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

GUCH GEOLOGIE + UMWELT – CONSULTING HAMM GMBH: Gefährdungsabschätzung für einen Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Landmaschinenfabrik Fritzen in Coesfeld, Dülmener Straße. Stand: 22.12.2006.

Anhang:

Landschaftspflegerische Bestandaufnahme (Karte)

Zusammenfassung der Bodenuntersuchungen

Zusammenfassung der Einzelhandelsuntersuchungen

Zusammenfassung der Lärmuntersuchung

Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung

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.

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld. Stand: Oktober 2006.

INGENIEURGESELLSCHAFT DR. SCHLEICHER & PARTNER MBH: Gefährdungsabschätzung „Ehemalige Maschinenfabrik Fritzen“. Stand: Januar 2001.

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

GUCH GEOLOGIE + UMWELT – CONSULTING HAMM GMBH: Gefährdungsabschätzung für einen Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Landmaschinenfabrik Fritzen in Coesfeld, Dülmener Straße. Stand: 22.12.2006.

Anhang:

Landschaftspflegerische Bestandaufnahme (Karte)

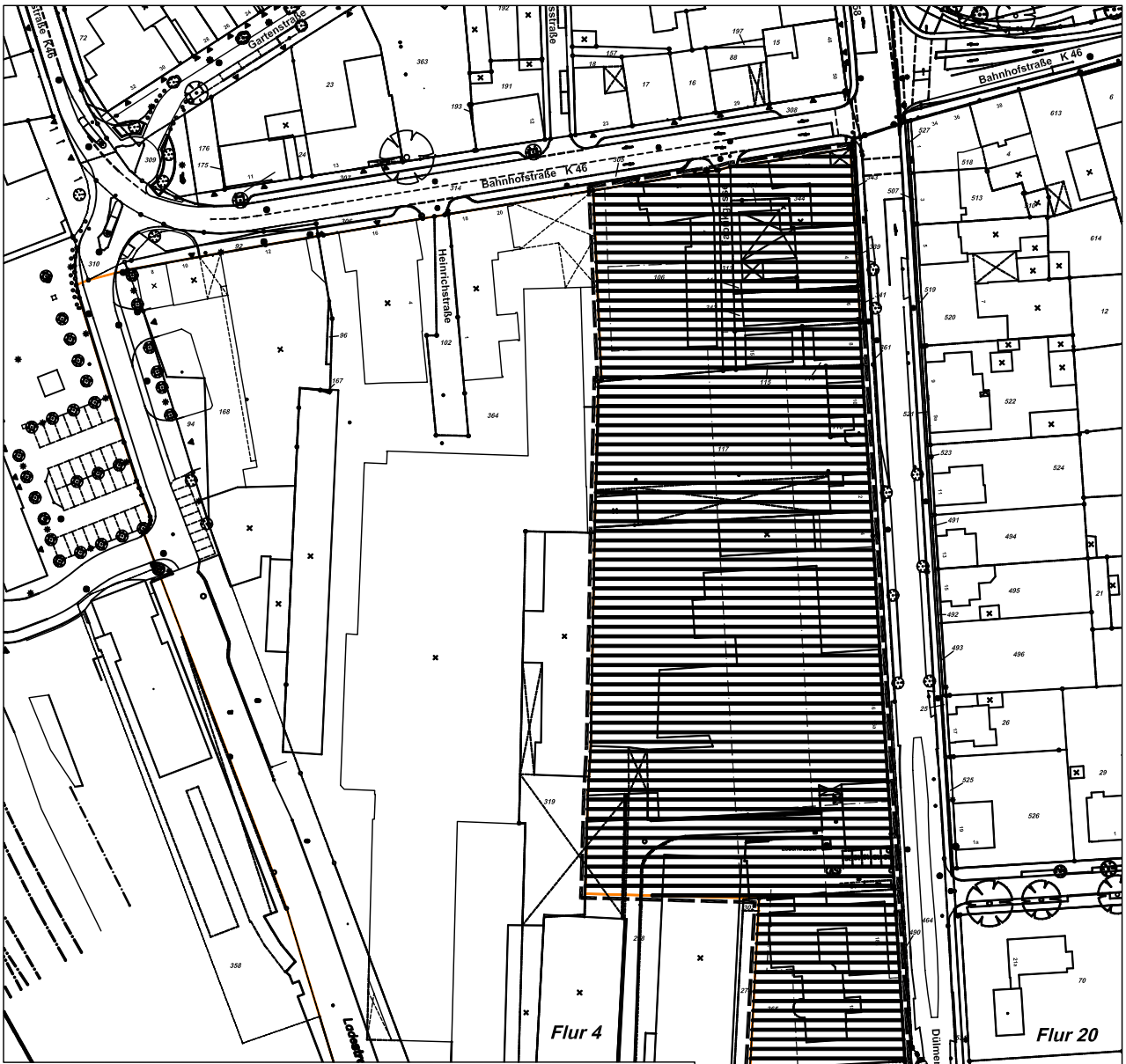
Zusammenfassung der Bodenuntersuchungen

Zusammenfassung der Einzelhandelsuntersuchungen



Zusammenfassung der Lärmuntersuchung

Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung

ANHANG



Zeichenerklärung

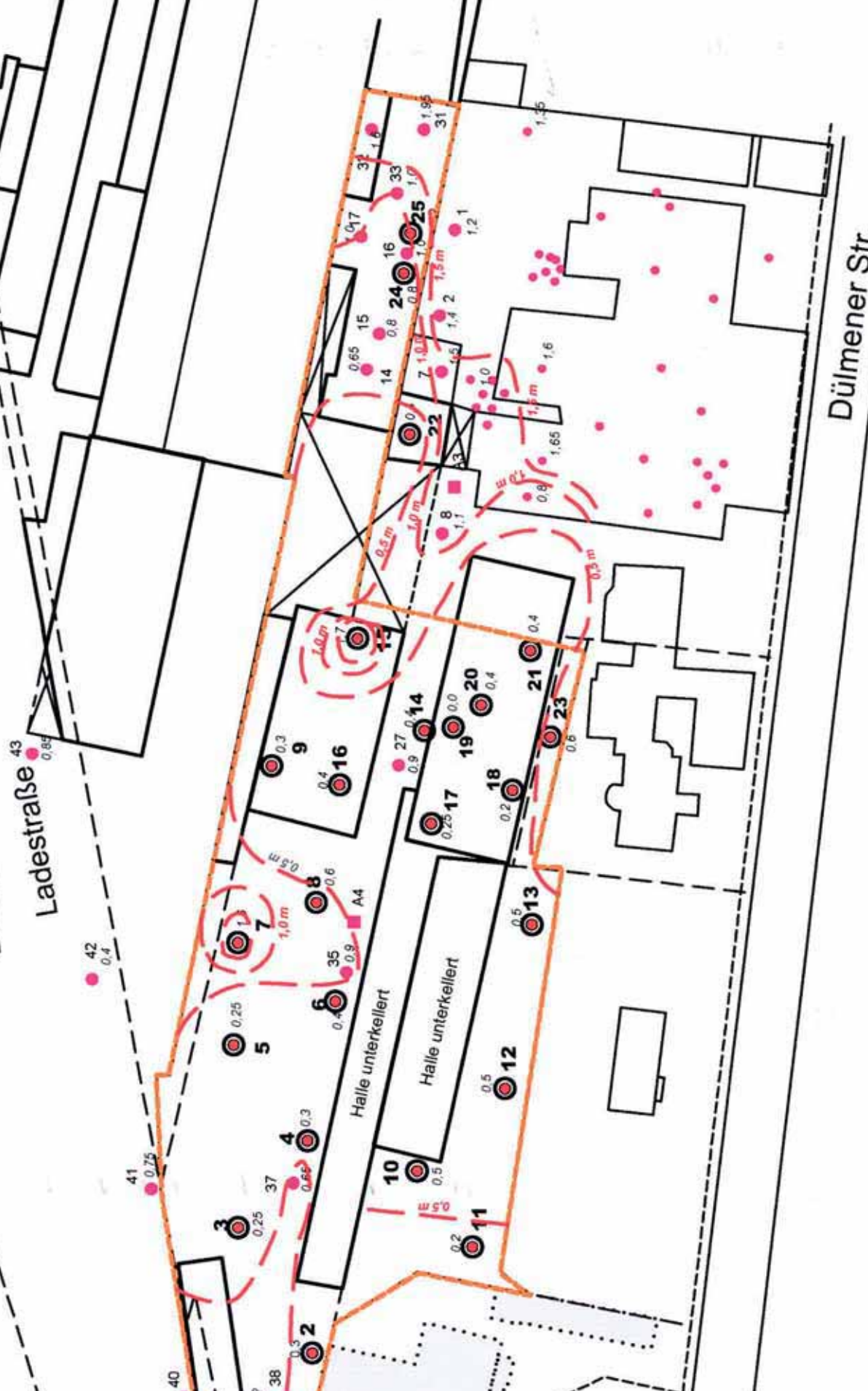
 1.1 Versiegelte / bebaute Fläche
 4.5 Staudenrabatten / Bodendecker



Stadt Coesfeld
LBP Entwurf
Bebauungsplan Nr. 88
"Dülmener Straße /
Bahnhofstraße"

Maßstab (verkleinert auf A4)
 Gemarkung Coesfeld
 Flur 4
 Ausfertigung
 Stand: 21.11.2006





Ladestraße 43
0,65

42
0,4

traße
0,8
40

41
0,75

3
0,25

37
0,65

4
0,3

10
0,5

11
0,4

12
0,5

13
0,5

14
0,4

15
0,8

16
0,4

17
0,25

18
0,2

19
0,0

20
0,4

21
0,4

22
1,1

23
0,6

24
0,8

25
1,0

27
0,9

31
1,6

33
1,0

43
0,65

44
0,4

45
0,4

46
0,4

47
0,4

48
0,4

49
0,4

50
0,4

51
0,4

52
0,4

53
0,4

54
0,4

55
0,4

56
0,4

57
0,4

58
0,4

59
0,4

60
0,4

61
0,4

62
0,4

63
0,4

64
0,4

65
0,4

66
0,4

67
0,4

68
0,4

69
0,4

70
0,4

71
0,4

72
0,4

73
0,4

74
0,4

75
0,4

76
0,4

77
0,4

78
0,4

79
0,4

80
0,4

81
0,4

82
0,4

83
0,4

84
0,4

85
0,4

86
0,4

87
0,4

88
0,4

89
0,4

90
0,4

91
0,4

92
0,4

93
0,4

94
0,4

95
0,4

96
0,4

97
0,4

98
0,4

99
0,4

100
0,4

101
0,4

102
0,4

103
0,4

104
0,4

105
0,4

106
0,4

107
0,4

108
0,4

109
0,4

110
0,4

111
0,4

112
0,4

113
0,4

114
0,4

115
0,4

116
0,4

117
0,4

118
0,4

119
0,4

120
0,4

121
0,4

122
0,4

123
0,4

124
0,4

125
0,4

126
0,4

127
0,4

128
0,4

129
0,4

130
0,4

131
0,4

132
0,4

133
0,4

134
0,4

135
0,4

136
0,4

137
0,4

138
0,4

139
0,4

140
0,4

141
0,4

142
0,4

143
0,4

144
0,4

145
0,4

146
0,4

147
0,4

148
0,4

149
0,4

150
0,4

151
0,4

152
0,4

153
0,4

154
0,4

155
0,4

156
0,4

157
0,4

158
0,4

159
0,4

160
0,4

161
0,4

162
0,4

163
0,4

164
0,4

165
0,4

166
0,4

167
0,4

168
0,4

169
0,4

170
0,4

171
0,4

172
0,4

173
0,4

174
0,4

175
0,4

176
0,4

177
0,4

178
0,4

179
0,4

180
0,4

181
0,4

182
0,4

183
0,4

184
0,4

185
0,4

186
0,4

187
0,4

188
0,4

189
0,4

190
0,4

191
0,4

192
0,4

193
0,4

194
0,4

195
0,4

196
0,4

197
0,4

198
0,4

199
0,4

200
0,4

201
0,4

202
0,4

203
0,4

204
0,4

205
0,4

206
0,4

207
0,4

208
0,4

209
0,4

210
0,4

211
0,4

212
0,4

213
0,4

214
0,4

215
0,4

216
0,4

217
0,4

218
0,4

219
0,4

220
0,4

221
0,4

222
0,4

223
0,4

224
0,4

225
0,4

226
0,4

227
0,4

228
0,4

229
0,4

230
0,4

231
0,4

232
0,4

233
0,4

234
0,4

235
0,4

236
0,4

237
0,4

238
0,4

239
0,4

240
0,4

241
0,4

242
0,4

243
0,4

244
0,4

245
0,4

246
0,4

247
0,4

248
0,4

249
0,4

250
0,4

251
0,4

252
0,4

253
0,4

254
0,4

255
0,4

256
0,4

257
0,4

258
0,4

259
0,4

260
0,4

261
0,4

262
0,4

263
0,4

264
0,4

265
0,4

266
0,4

267
0,4

268
0,4

269
0,4

270
0,4

271
0,4

272
0,4

273
0,4

274
0,4

275
0,4

276
0,4

277
0,4

278
0,4

279
0,4

280
0,4

281
0,4

282
0,4

283
0,4

284
0,4

285
0,4

286
0,4

287
0,4

288
0,4

289
0,4



Ladestraße 43

ase

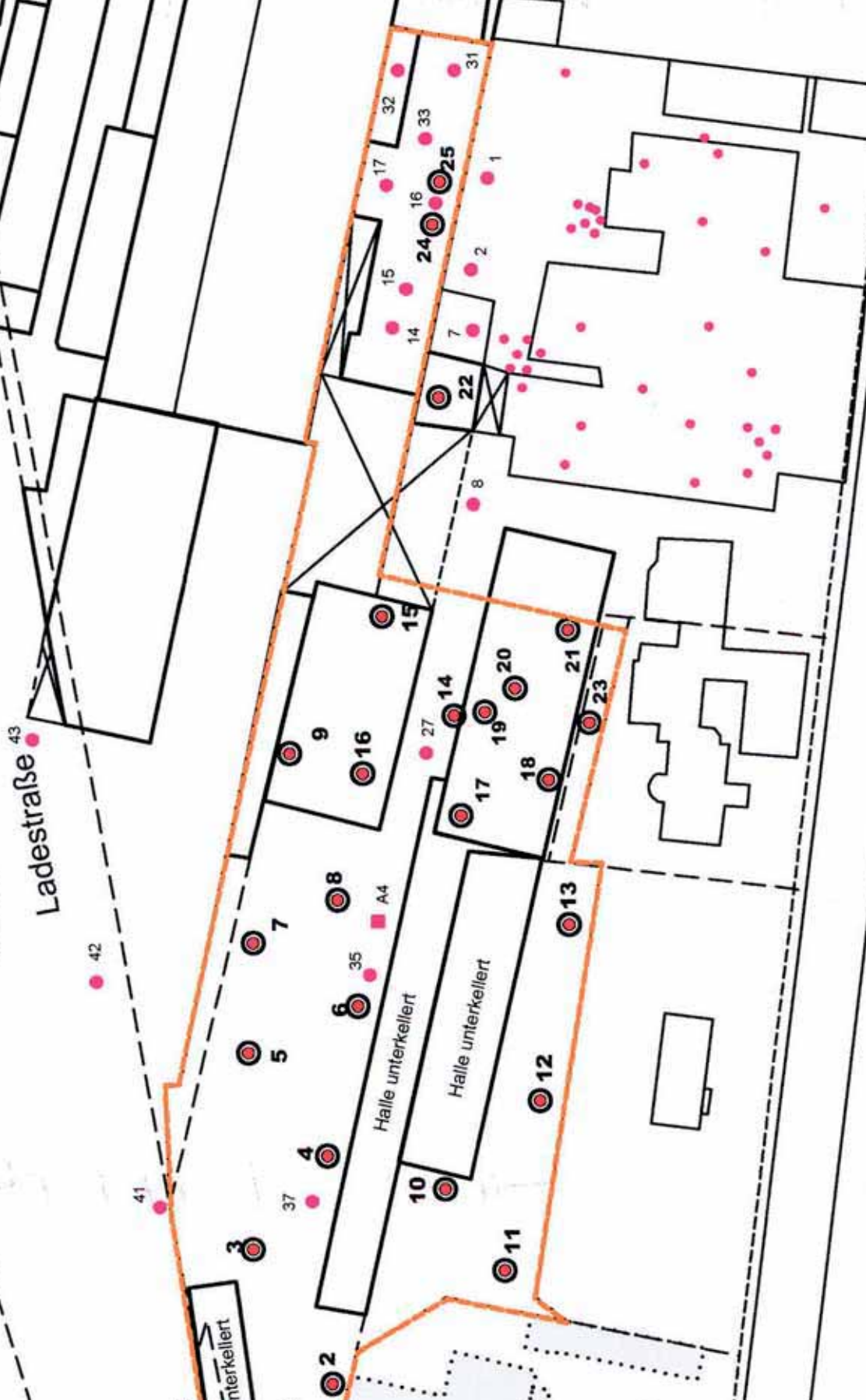
Halle unterkellert

Halle unterkellert

Halle unterkellert

Dülmener Str.

Projekt	ehem. Betrieb
Bearbeitung	Lageplan
	Lage der Bohr
Baubetrieb/Auftraggeber	Centrum Bau Gr
	Immermannstr.



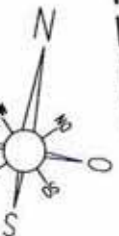
- Sondierpunkt Dr. Schleicher & Partner, 2002
- Asphaltprobe Dr. Schleicher & Partner, 2002
- ⊙ 11 Sondieransatzpunkt GUCH, 2006

Untersuchungsbereich



Bahngelände

Daimyergelände



Ladestraße

straße

36 Halle unterkellert

Schleife abgebrochen

33

34

Halle unterkellert

Halle unterkellert 35

32

Fa. Scholz

Lagerhalle gepachtet Fa. Scholz 29

31

27

28

26

Tankstelle

Fa. Fritzen

Dülmener Str.



Untersuchungsbereich



Straßenbereich

35 Gebäudenummern

verpachtet an Fa. Scholz

Projekt	ehem. Be
Darstellung	Lage
Bauer/Antraggeber	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 abzubrechen 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 m² 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.**

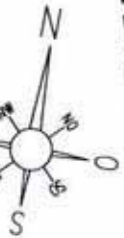
Auftraggeber:

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



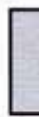
Ladestraße 43

straße



Dülmener Str.

Untersuchungsbereich



PAK-Belastungen Straßenbereich > Z 2

Sondieransatzpunkt GUCH, 2006



Schwermetall-Belastungen > Z 2



Sondierpunkt Dr. Schleicher & Partner, 2002



KW/PAK/SM-Belastungen > Z 2



11

•

Projekt	ehem. Be
Genehmigung	Lager
Lage der Belas	
Bauherr/Auftraggeber	Centrum Bau
	Immermanns t

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 Internet: www.dr-schleicher.de

Gronau, den 18.01.2002
Projekt-Nr. 201289

EHEMALIGE MASCHINENFABRIK FRITZEN DÜLMENER STRAÙE 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
U.S.T. 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.



Auswirkungsanalyse zur Ansied- lung 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 m²** 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 m² als auch für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 800 m² 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 m² 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. 88 „Dülmener Straße/ Bahnhofstraße“ – Stadt Coesfeld
Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau**

hier: Kurzzusammenfassung der Ergebnisse

Für den **Bebauungsplan Nr. 88 “Dülmener Straße/ Bahnhofstraße“** westlich der Dülmener Straße (K 58) in Coesfeld wurde gemäß Auftrag vom 08.11.2006 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet beinhaltet die Ausweisung von Kern- und Gewerbegebieten.

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 Dülmener Straße – K 58 - mit

68 dB(A) tags 61 dB(A) nachts

zu erwarten – ohne die Störwirkung von Lichtsignalanlagen.

Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte, die für Mischgebiet mit 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts und Kern-/ Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind bis zu

8 dB(A) tags 11 dB(A) nachts Mischgebiet

bzw.

3 dB(A) tags 6 dB(A) nachts Kern-/ Gewerbegebiet

An den untersuchten Immissionsorten der geplanten MK- bzw. GE-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 im Zuge der Bahnhofstraße und der Lärmpegelbereich V im Zuge der Dülmener Straße auszuweisen ist.

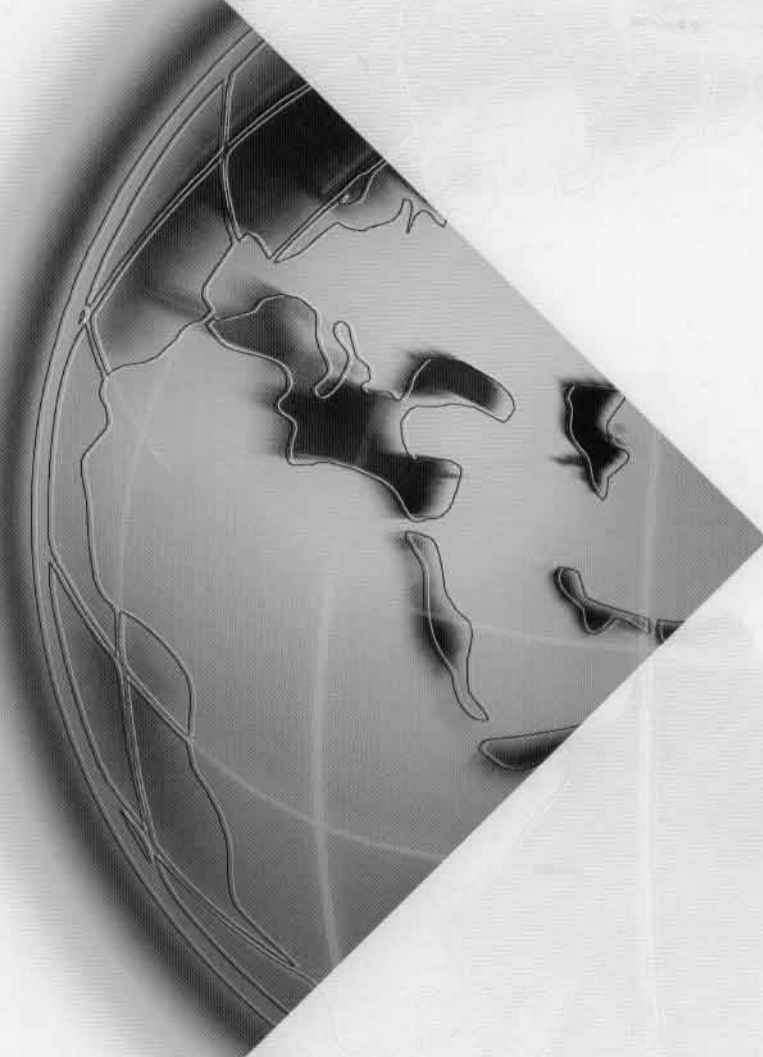
Gewerbelärm - ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die von den vorhandenen Tankstellen ausgehenden Lärmbelastungen wurden im Sinne der TA Lärm einer Überprüfung unterzogen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass an der schutzwürdigen Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Tankstellen (Vorbelastung), auch unter Berücksichtigung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 geplanten Einzelhandels (Zusatzbelastung) und die Immissionsrichtwerte (Gesamtbelastung) eingehalten werden.

Für die ausgewiesenen Gewerbeflächen werden entsprechende Festsetzungen unter Beachtung des Absterklassen des Landes NRW getroffen. Damit wird eine dem Immissionsschutz angemessene Einschränkung der Nutzungen innerhalb der Gewerbeflächen vorgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedarf es dennoch einer detaillierten Immissionsprognose im Sinne der TA Lärm. Dabei sind die Vorbelastungen bereits bestehender Gewerbebetrieb zu beachten, d.h. ggf. zu ermitteln.



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

