

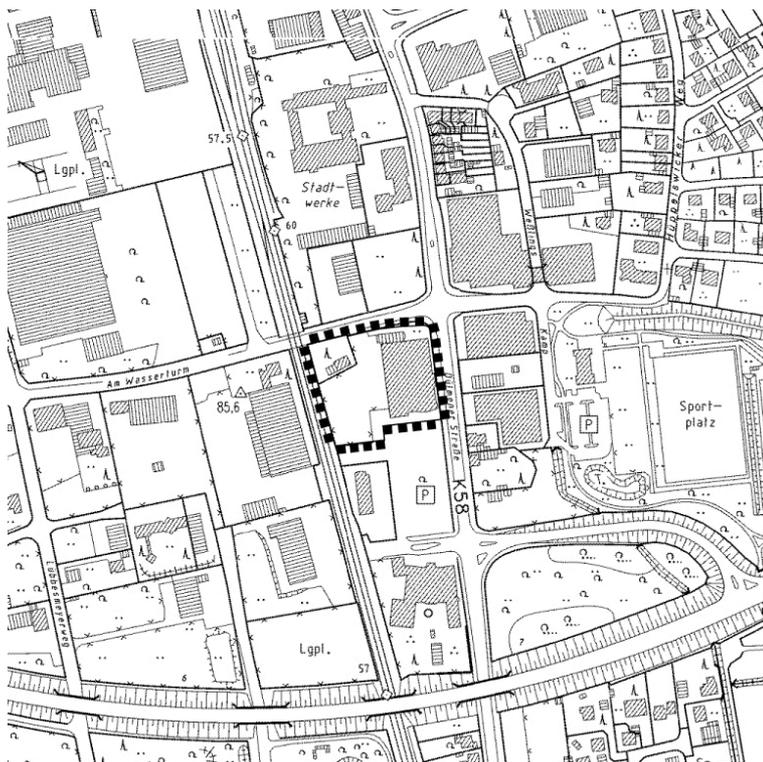
# Bebauungsplan Nr. 97

## 1. Änderung und Erweiterung

### „Sondergebiet Dülmener Straße“

## Begründung

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.2	Planverfahren	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	9	
4.2	Ruhender Verkehr	9	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	10	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
6.3	Immissionsschutz	10	
6.4	Denkmalschutz	10	
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>	

#### Anhang

- Liste der zulässigen Hauptsortimente
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, Wolters Partner
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB, Wolters Partner
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in Coesfeld, Brilon-Bondzio-Weiser

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 23.08.07 den Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtbereiches von Coesfelds. Es wird begrenzt durch

- die Dülmener Straße im Osten,
- die südliche Grenze der bisher festgesetzten Teilbereiche A und B des Sondergebietes im Süden,
- die Bahnstrecke Dortmund - Gronau im Westen sowie
- die Straße „Am Wasserturm“ im Norden.

### 1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der innerhalb des Änderungsgebietes gelegene Baumarkt entspricht im Hinblick auf die Größe der Verkaufsfläche und die angebotene Sortimentsstruktur mittlerweile nicht mehr den heutigen Marktanforderungen. Um den Betriebsstandort Coesfeld langfristig zu sichern, ist vorgesehen, das Verkaufsgebäude zu erweitern. Die Erweiterung des Marktes soll in östlicher Richtung auf den bisher als Lagerflächen bzw. Freiverkaufsflächen genutzten Flächen erfolgen. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 zur Art der baulichen Nutzung (Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur) und den überbaubaren Flächen lassen eine Erweiterung des Marktes in dem geplanten Umfang nicht zu, sodass die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 97 erforderlich wird.

Zwischen der Straße „Am Wasserturm“ und dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 wurde bisher ein schmaler Grundstücksstreifen durch den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Coesfeld überdeckt und dort als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Da diese Flächen künftig für die Erschließung des Baumarktes erforderlich sind, wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 an dieser Stelle nach Norden erweitert.

### 1.2 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Auf der Basis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)\* wurde zunächst festgestellt, dass von dem Vorhaben (Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu

\* Erweiterung des Hagebaumarktes in Coesfeld, 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Coesfeld, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, Wolters Partner, Coesfeld, Oktober 2007

befürchten sind. Das Vorhaben unterliegt damit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

Damit werden die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) Satz 4 BauGB erfüllt, die vorsehen, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens dann ausgeschlossen ist, wenn für ein Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 97 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von rund 20.000 m<sup>2</sup> ist darüber hinaus gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich, in der auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt\*. Auch diese Prüfung kam unter Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nicht zu erwarten ist.

Somit ist vorgesehen, dass Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für den Bebauungsplan daher entbehrlich.

\* 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Coesfeld, Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB, Wolters Partner, Coesfeld, Oktober 2007

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Verkaufsgebäude des Baumarktes, der westliche Teil des Plangebietes wird als Freiverkaufs- und Lagerfläche genutzt.

Das ehemals im Nordosten des Änderungsbereiches vorhandene Wohnhaus wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Die Erschließung für den Baumarkt erfolgt gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Fast-Food Restaurant und dem Gartenmarkt über den Kreuzungspunkt Dülmener Straße/B 525.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Bahnstrecke Coesfeld-Dülmen. Daran anschließend finden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Nördlich der Straße „Am Wasserturm“ befindet sich ein KFZ Reparaturbetrieb. Die Nutzungsstruktur östlich der Dülmener Straße wird überwiegend von großflächigen Handelsnutzungen durchsetzt mit einzelnen verbliebenen Wohnnutzungen geprägt.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 setzt für das Plangebiet „Sonstiges Sondergebiet“ mit unterschiedlichen Nutzungen fest. Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Nutzung als „Baustoffmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.100 qm und im westlichen

Teil die Nutzung als „Lagerplatz - Freiflächenverkaufslager“ bis zu einer Verkaufsfläche von 3.500 qm festgesetzt. Zentrentypische bzw. innenstadtschädliche Sortimente sind ausgeschlossen. Nebensortimente sind auf eine Größenordnung von 7,5 % der Verkaufsfläche begrenzt, wobei bezogen auf einzelne Sortimentsgruppen 100 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden dürfen. Eine Baukörperhöhenbegrenzung besteht im Bereich der Richtfunktrasse für Kamine und Antennenmasten mit 156 m ü. NN.

Die Grund- und Geschossflächenzahl sind gleichermaßen mit 0,9 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen umfassen mit Ausnahme eines 5,0 m breiten Streifens im westlichen Randbereich den gesamten Änderungsbereich.

Der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 89 „Stadtwerke“ abgedeckte Teil des Plangebietes unmittelbar südlich der Straße „Am Wasserturm“ war dort als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Für die nördlich der Straße „Am Wasserturm“ gelegenen Flächen trifft dieser Bebauungsplan ebenso wie der westlich der Bahnflächen angrenzende Bebauungsplan Nr. 77.1 „Lübbesmeyerweg I“ die Festsetzung als „Gewebegebiet“. Östlich der Dülmener Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 113 „Wesslings Kamp“, der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit detaillierten Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen festsetzt.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Auch im Bereich der Baumärkte ist vergleichbar mit der Entwicklung in anderen Segmenten des Einzelhandels eine zunehmende Ausweitung der Verkaufsflächengrößen der einzelnen Märkte festzustellen. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist daher auch für den bestehenden Baumarkt an der Dülmener Straße eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen durch Bebauung der östlich an das Marktgebäude angrenzenden bisher als Lagerplatz-/ Freiflächenverkaufslager genutzten Flächen vorgesehen. Der Erweiterungsbau wird sich in seiner Höhenentwicklung dem bereits bestehenden Markt unterordnen.

Im Zuge der Erweiterung des Marktgebäudes ist entlang der Grundstücksgrenze zu den Bahnflächen die Errichtung eines Kragarmregals mit 6 m Höhe vorgesehen. Die Anlieferung des Baumarktes ist künftig von der Straße „Am Wasserturm“ im Norden des Plangebietes vorgesehen.

Mit der Erweiterung des Baumarktes ist ebenfalls eine Anpassung der zulässigen Sortimente an die heutigen Anforderungen der Baumarktkette vorgesehen, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sortimente an dem Kernsortiment eines Baustoffmarktes ausgerichtet sind.

Neben den typischen Hauptsortimenten, die bei Baumärkten in der Regel nicht als innenstadtrelevant zu bezeichnen sind, werden dort regelmäßig sog. Rand- oder Nebensortimente vertrieben, die der Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Sortimentsstruktur dienen, von denen jedoch negative Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds ausgehen können.

Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds zu vermeiden, werden daher im Bebauungsplan auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachten\* der Stadt Coesfeld und der darauf aufbauenden Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Coesfeld (Beschluss vom 14.02.2002) detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Randsortimenten sowohl im Bezug auf die Verkaufsflächengröße als auch auf die im Plangebiet zulässigen Sortimente getroffen. Als Ergänzung des Angebotes ist im Eingangsbereich des Baumarktes die Errichtung eines Backshops vorgesehen.

\* Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Mai 2001

### **3 Änderungspunkte**

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Erweiterung des Baumarktes zu schaffen, ist die Änderung bzw. Aufhebung der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich:

#### **Änderungspunkt 1**

- **Änderung der Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem oben definierten Planungsziel wird für den Änderungsbereich die festgesetzte Zweckbestimmung von „Sonstiges Sondergebiet – Baustoffmarkt“ bzw. „Sonstiges Sondergebiet – Lagerplatz“ in „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt“ geändert.

Die zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend dem konkreten Vorhaben auf maximal 6.600 m<sup>2</sup> (incl. 1.800 m<sup>2</sup> Freiverkaufsfläche) begrenzt.

Das Hauptsortiment wird auf die im Anhang der Begründung dargestellten Sortimente begrenzt. In diesem Hauptsortiment sind keine gemäß des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Coesfeld als innenstadtrelevant eingestuft Sortimente enthalten.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachten wird die Verkaufsfläche der zulässigen Randsortimente auf eine Größenordnung von 7,5 % der Gesamtverkaufsfläche, d.h. insgesamt 495 qm, begrenzt.

Auch bei einer derartigen flächenmäßigen Begrenzung der Randsortimente besteht jedoch aufgrund der Größe dieser Verkaufsfläche die Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Coesfelder Innenstadt auftreten kann.

Von daher wird eine Unterteilung der Verkaufsfläche für Rand-

sortimente auf einzelne Sortimentsgruppen festgesetzt.

Zulässig sind demnach:

- Leuchten und Zubehör (Wohnraumleuchten, Spotstrahler/Seilzüge/Zubehör, Halogenstrahler Hochvolt, Einbau- und Aufbauleuchten, Außenleuchten, Langfeldleuchten, Ovalarmaturen/Handleuchten/Baustellen, Wand- und Deckenleuchten, Weihnachtsbeleuchtung, Partybeleuchtung) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 250 m<sup>2</sup>
- Möbel (d.h. Kleinmöbel foliert, Kleinmöbel (Kiefer massiv), Sonstige Kleinmöbel, Küchen, Systemmöbel, Stühle, Matratzen/Lattenroste) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup>.
- Hauhaltswaren (Töpfe und Pfannen, Tischdekorationen, Küchenzubehör, GPK (Glas – Porzellan – Keramik), Bestecke, Messer, Scheren, Einweggeschirr – Haushalt, Kunststoffartikel, Bügeltische, Wäschetrockner, Haushaltshelfer, Thermometer, Uhren, Waagen) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 75 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus dürfen 5 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für Randsortimente für Lebensmittelsortimente genutzt werden, um den heutzutage üblichen Verkauf von Süßigkeiten, Eis o.ä. in den Vorzonen der Kassen zu ermöglichen.

Die übrigen 65 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für Randsortimente dürfen für wechselnde Warenpräsentationen (Aktionsware) genutzt werden. Hier findet keine differenzierte Festlegung der Sortimente statt, um dem Betreiber die Möglichkeit zu eröffnen flexibel einzelne Aktionsartikel anzubieten.

Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Coesfelds zu vermeiden, werden für diese Verkaufsfläche bestimmte Sortimentsbeschränkungen festgesetzt:

Die folgenden Sortimentsgruppen, die wesentlich für das Einzelhandelsangebot der Innenstadt Coesfelds sind, werden ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Musikalien, Tonträger
- Schuhe und Lederwaren
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Kosmetik
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel

Die folgende Sortimentsgruppen, die ebenfalls für die Innenstadt Coesfelds von Bedeutung sind, gleichzeitig aber im weitesten Sinne heute zu dem in Baumärkten vertriebenen Randsortimenten gehören, dürfen innerhalb der Verkaufsfläche für Aktionsware auf bis zu 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden, wobei auf eine einzelne Sortimentsgruppe nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen dürfen.

Dies sind:

- Sport, Spielwaren
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Büroartikel, Elektrohaushaltswaren

Vor dem Hintergrund, dass die o.g. Sortimente nur zeitlich begrenzt und dann nur auf einer geringen, eng umgrenzten Verkaufsfläche präsentiert werden dürfen, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Coesfelder Innenstadt auszugehen.

Im Eingangsbereich des Baumarktes ist die Errichtung eines Backshops mit Café auf einer Fläche von 130 m<sup>2</sup> vorgesehen, um während des Einkauf im Baumarkt eine Verweilmöglichkeit zu schaffen. Dieser kann zudem für die umgebenden gewerblichen Bauflächen eine – wenn auch geringe – Versorgungsfunktion übernehmen.

### **Änderungspunkt 2**

- **Änderung einer bisher als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Fläche in „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt“**

Um die Erschließung des Baumarktes von der Straße „Am Wasserturm“ zu ermöglichen, erfolgt die Einbeziehung der im Bebauungsplan Nr. 89 „Stadtwerke“ bisher als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Fläche in das „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt“.

### **Änderungspunkt 3**

- **Änderung der Baukörperhöhe**

Die Baukörperhöhe wird für den Bereich des Verkaufsgebäudes (Bestand und Planung) mit 94,0 m ü. NN, dies entspricht bezogen auf das Niveau der Dülmener Straße einer Höhe von max. ca. 11,50 m, festgesetzt.

Entlang der Bahn wird die maximal zulässige Baukörperhöhe auf 90,5 m ü. NN begrenzt, um die Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Kragarmregals zu schaffen. Dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau der Bahnlinie einer Höhe von ca. 6,50 m.

### **Änderungspunkt 4**

- **Änderung der Abgrenzung der überbaubaren Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden auf der Grundlage des geplanten Vorhabens im Norden angepasst und nach Westen bis an die Grundstücksgrenze zur Bahn erweitert.

## Änderungspunkt 5

- **Aufhebung einer bisher festgesetzten Fläche zur Anpflanzung.**

Mit der Erweiterung des Marktgebäudes und Errichtung des Kragarmregals entfällt der am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs bisher festgesetzte 5,0 m breite Streifen zur Anpflanzung im Sondergebiet, da diese Flächen künftig als Rangierflächen zur Erschließung des Baumarktes erforderlich sind.

## 4 Erschließung

### 4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Kundenverkehr wie bisher über die südlich gelegene Zufahrt der Stellplatzanlage am Kreuzungspunkt Dülmener Straße B 525. Für den Lieferverkehr ist darüber hinaus eine Zufahrt von der Straße „Am Wasserturm“ vorgesehen.

### 4.2 Ruhender Verkehr

Die zentrale Stellplatzanlage für Gartenmarkt, Fast-Food Restaurant und Baumarkt besitzt eine Kapazität von 190 Stellplätzen von denen 26 teilweise durch ein Verkaufszelt genutzt werden. Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung\* wurde geprüft, ob diese Stellplatzanlage auch nach Erweiterung des Baumarktes ausreichend dimensioniert ist. Zu diesem Zweck wurde die Belegung der vorhandenen Stellplatzanlage durch Zählung ermittelt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden durch ergänzende Zählungen im Januar und Februar 2008\*\* bestätigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Parkplatz derzeit an Werktagen nur zu ca. 50 % und an Samstagen zu maximal zwei Drittel belegt ist. Im Falle der Erweiterung des Baumarktes ist im ungünstigsten Fall lediglich eine Auslastung von maximal 76,2 % zu erwarten, sodass auch künftig ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist.

### 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist durch die auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## 5 Natur und Landschaft

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche werden im Änderungsbereich keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen getroffen.

\* Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in Coesfeld, Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, Oktober 2007

\*\* Dokumentation der Verkehrserhebung am Bau- und Gartenmarkt in Coesfeld, Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, Februar 2008

Da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,9) innerhalb des Sondergebietes unverändert bleibt, wird diesbezüglich kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorliegende Änderung vorbereitet.

Hinsichtlich der künftig zulässigen Überbaubarkeit der derzeit als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Größe und nachrangigen ökologischen Qualität dieser Fläche durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls kein Ausgleichserfordernis erzeugt wird.

## **6 Sonstige Belange**

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Aus dem Trinkwassernetz in der Dülmener Straße und der Straße Am Wasserturm können 192 m<sup>3</sup>/h für die Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

### **6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 Teile des Plangebietes gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Ein Sanierungskonzept wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Auch im Bezug auf die Beeinflussung durch Kampfmittel wurde das Plangebiet bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für den realisierten Baumarkt betrachtet. Weitere Maßnahmen sind auch hier nicht erforderlich.

### **6.3 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **6.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

**7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,89 ha	-	100,0 %
davon:			
Sonstiges Sondergebiet	0,89 ha	-	100,0 %

Coesfeld, im März 2008

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang

### Sonstiges Sondergebiet

#### „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Heimwerkermarkt“

#### Liste der zulässigen Hauptsortimente

<b>Warengruppe 1</b>	156	Teichpumpen, -beleuchtung, Zubehör
<b>Gartenbereich</b>	157	Zimmerspringbrunnen
<b>11 Weitere Artikel</b>	158	Hydrogefäße +Hydrozubehör
111 Rindenprodukte	159	Beton- und Steinbrunnen
118 Brennstoffe		
<b>12 Holz im Garten</b>		
121 Sichtschutzzäune	<b>16 Gartenmöbel</b>	
122 Pergolen	161 Gartenmöbel Kunststoff	
123 Vorgartenzäune	162 Gartenmöbel Holz	
124 Pfosten und Palisaden	163 Gartenmöbel Metall	
125 Konstruktionsholz (Gartenbau-kasten)	164 Gartenmöbel Korb, Rattan	
126 Kinderspielgeräte – Großgeräte	165 Auflagen	
127 diverse Fertigartikel und Montage-sätze	166 Pavillons u. Schirme	
128 Gartenhäuser und Zubehör	167 Gartenmöbel + Zubehör	
129 Carports	682 Tischdekoration - Garten	
<b>13 Gartenhandgeräte</b>	<b>17 Gartenausstattung</b>	
131 Gartenhandgeräte	171 Keramik Pflanzgefäße außen	
132 Scheren- / Schneidewerkzeuge	172 Keramikpflanzgefäße innen	
133 Frühanzucht	173 Kunststoffpflanzgefäße innen und außen	
134 Gartensprühgeräte +Zubehör	174 Sonstige Pflanzgefäße	
135 Gartentransportgeräte	175 Gartendekoration + Figuren + Pflanzenroller, Vogelhäuser	
136 Kompostgefäße, -siebe	176 Geräte- u. Gewächshäuser (kein Holz)	
137 Gartenhilfe / Bindematerial	177 Pfähle, Wäschespinnen (Metall)	
<b>14 Gartenmotorgeräte</b>	178 Zäune + Zubehör	
141 Rasenmäher, Vertikutierer	697 Korbwaren	
142 Hächsler	<b>19 Düngemittel + Erden</b>	
143 Trimmer, Sensen, Scheren	191 Düngemittel	
144 Heckenscheren	192 Erden, Torf, Pflanzensubstrate	
145 Kettensägen	193 Pflanzenschutzmittel	
147 sonstige Motorgeräte	194 Pflanzengranulate	
<b>15 Gartenbewässerung, Teich</b>		
151 Gartenschläuche		
152 Gartenbewässerungszubehör		
153 Regentonnen, Tanks, Zubehör		
154 Fertigteiche, Teichfolien, Zubehör		
155 Be- und Entwässerungspumpen + Zubehör		

**Warengruppe 2**

**Baustoffe**

**20 Gartenbaustoffe**

- 201 Pflaster
- 202 Gehwegplatten/Gartenplatten
- 203 Zierkies
- 204 Findlinge, Lavasteine
- 205 Rasenkanten/Betonpalisaden
- 206 Spielsand
- 207 Ziersplitt / Streugut
- 208 Pflanzgefäße / Hang-  
befestigung

**21 Dach- und Fassaden-  
baustoffe**

- 211 Bitumenwellplatten
- 212 Faserzementplatten
- 213 Lichtwell-/Stegdoppelplatten  
+ Zubehör
- 214 Dachschindeln
- 215 Bitumen Dachbahnen
- 216 Schweißbahnen
- 217 Verglasungsfolie
- 218 Polyester Rollenware / Bau-  
folie

**22 Hochbaustoffe**

- 221 Verblender, Sparverblender,  
Klin-ker
- 222 Ziegelsteine, KS-Steine
- 223 Gasbeton-Steine, Planblöcke
- 224 Dachsteine und Zubehör  
(Formsteine)
- 225 Glasbausteine
- 226 Verblender Imitate

**23 Bindemittel, Mörtel**

- 231 Putz- und Mauermörtel
- 232 Zementmörtel
- 233 Estrichbeton
- 234 Reparaturspachtel,  
Universalspachtel, etc.
- 235 Schnellzement
- 236 Quarzsand, Gips
- 237 Zement
- 238 Sonstige Mörtelprodukte

**24 Innenausbaustoffe**

- 241 Gipskartonplatten
- 242 Gipskartonverbundplatten
- 243 sonstige Ausbauplatten
- 244 Trockenestrichelemente
- 245 Ständerwerk / Putzleisten /  
Befestigungselemente

- 246 Füllspachtel, Ansatzbinder,  
Ausgleichsschüttung

- 247 Gipsfaserplatten
- 248 Feuchtraumplatten

**25 Dämmstoffe**

- 251 Baustyropor
- 252 sonstige Styroporartikel
- 253 Alu-Randleistenmatten,  
Sperrbahnen
- 254 Dämmkeile, Klemmfalz
- 255 Estrich Dämmplatten
- 256 Kerndämmplatten
- 257 Glaswolle lose
- 258 Trennwandplatten

**26 Putze**

- 261 Grundierungen
- 262 Reibeputz
- 263 Spachtelputz
- 264 Rollputz
- 265 Rauhputz
- 266 Haftputze (mineralisch)

**27 Chem. Baustoffe, Klebe- u.  
Spachtelmasse**

- 271 Fliesenkleber
- 272 Fugenmörtel, Fugenfarbig
- 273 Oberflächen-Fassadenschutz
- 274 Dichtungsmassen
- 275 Montageschäume
- 276 Bitumenanstriche
- 277 Pflegemittel
- 278 Nivellier- und Ausgleichs-  
masse

**28 Lüftung und Zubehör**

- 281 Flachkanal
- 282 Ventilatoren, Motorlüfter
- 283 Lüftungszubehör
- 284 Lüftungsgitter
- 285 Lüftungsflügel
- 286 Dehnungsfugenbleche

**Warengruppe 3**

**Holz**

**30 Parkett**

- 301 Mosaik- / Stabparkett  
(klebene Verlegung)
- 302 Schiffsboden etc.  
(schwimmende Verlegung)
- 303 Laminat-Boden
- 304 Zubehör für Parkett / Laminat
- 305 Kommissionsware (Studio)

**31 Bauholz**

- 311 Sägerauhe Ware
- 312 Gehobelte Ware
- 313 Schalltafeln

**32 Leisten**

- 321 Holzleisten roh
- 322 Holzleisten furniert oder  
lackiert
- 323 Leisten ummantelt
- 324 Bilderrahmenleisten
- 325 Kunststoffleisten
- 326 Schnitzleisten + Rund-  
und Riffelstäbe

**33 Leimholz, Möbelbauplatten**

- 331 Leimholzböden
- 332 Regalböden, Möbelbau-  
platten kunststoffbeschichtet
- 333 Lamellentüren, Möbelfronten

**34 Profilholz**

- 341 Profilholz A-Sort.
- 342 Profilholz B- Sort.
- 343 Profilholz endbehandelt
- 344 Profilholz Systemlängen
- 345 Blockhaus, Stülp-schaltung,  
Rauhspund

**35 Paneele, Kassetten**

- 351 Echtholz-Paneele
- 352 Dekor-Paneele (Spanplatte)
- 353 Dekor-Paneele (MDF)
- 354 Federn / Spiegelfedern für  
Paneele
- 355 Kassetten Echtholz
- 356 Kassetten KS

**36 Plattenware**

- 361 Verlege- und Verkleidungs-  
platten
- 362 Arbeitsplatten
- 363 Fensterbänke

- 364 Abschlussleisten und Zube-  
hör

- 365 Schaumstoffplatten
- 366 Glasplatten

**37 Regale**

- 371 Fertigregal
- 372 Systemregal

**38 Zuschnitt**

- 381 Zuschnitt Platten roh
- 382 Zuschnitt Platten beschichtet
- 383 Zuschnitt sonstige Platten
- 384 Zuschnitt Bilderrahmen
- 385 Zuschnitt Schaumstoff
- 386 Arbeitsplatten
- 387 Fensterbänke

**39 Holzzubehör**

- 391 Umleimer / Furnire
- 392 Balkonbretter
- 393 Holzbauteile massiv

**Warengruppe 4**

**Fertigelemente**

**41 Kellerfenster, Licht-  
schächte, Roste**

- 411 Kellerfenster
- 412 Lichtschächte
- 413 Roste/Matten
- 414 Zubehör Kellerfenster

**42 Außentüren**

- 421 Haustür Holz
- 422 Haustür KS
- 423 Haustür Alu
- 424 Haustür Zubehör
- 425 Vordächer und Seitenteile
- 426 Nebeneingangstür

**43 Innentüren**

- 431 Innentüren Holz + Zubehör
- 432 Zargen Holz
- 433 Innentür Metall + Zubehör
- 434 Zargen Metall
- 435 Falttüren und Zubehör
- 436 Glastüren und Zubehör
- 437 Lichtausschnitte

**44 Fenster, Dachfenster**

- 441 Fenster Kunststoff + Zubehör
- 442 Fenster Holz + Zubehör

443	Dachfenster+Eindeckrahmen	<b>52</b>	<b>Bade- und Brausewannen</b>
444	Dachfensterzubehör / Sonnenschutz	521	Brausewanne und Ausguss- becken Stahlblech
<b>46</b>	<b>Treppen</b>	522	Brausewanne Acryl
461	Bodentreppen	523	Badewanne Stahlblech
462	Fertigtreppe + Zubehör	524	Badewanne Acryl
463	Kommissionstreppen	525	Komplettduschen
<b>47</b>	<b>Sauna, Solarium</b>	526	Whirlpool + Zubehör
471	Saunabausätze Element	527	Dusch- und Wannenträger
472	Saunaöfen	528	Kommissionsverkauf Bade- und Brausewannen
473	Zubehör Sauna	<b>53</b>	<b>Duschabtrennungen</b>
474	Solarium	531	Abtrennung für Brausewanne Kunststoffglas
475	Zubehör Solarium	532	Abtrennung für Brausewanne Echtglas
476	Saunabausätze Block Bohle	533	Abtrennung Badewannen Kunststoffglas
<b>48</b>	<b>Innenkamine, Ofenrohre</b>	534	Abtrennung für Badewannen Echtglas
481	Kaminöfen	535	Abtrennungen für Brause- wannen Markenware
482	Innenkamine	536	Abtrennungen für Bade- wannen Markenware
483	Ofenrohre + Zubehör	537	Kommissionsverkauf Duschabtrennungen
484	Kaminausstattung	538	Zubehör
485	Kachel, Kamine	<b>54</b>	<b>Armaturen</b>
486	Brennstoffe	541	Armaturen-Einhebelmischer
<b>49</b>	<b>Sonstige Fertigelemente</b>	542	Armaturen-Niederdruck
491	Fertigaragen	543	Armaturen- Zweigriff
492	Garagentore und Zubehör	544	Armaturen Einhebelmischer Marke
<b>Warengruppe 5</b>		545	Armaturen Niederdruck Marke
<b>Fliesen / Sanitär</b>		546	Armaturen Zweigriff Marke
<b>50</b>	<b>Fliesen</b>	547	Kommissionsverkauf Armaturen
501	Wandfliesen	548	Thermostat Batterien
502	Bodenfliesen	<b>55</b>	<b>Sanitärzubehör</b>
503	Kommissionsverkauf Fliesen	551	Messingfittings und Rohre
504	Mosaik	552	verchr. Fittings und Rohre
505	Spaltplatten und Spalttriemchen	553	Tempergußfittings und Rohre
506	Natur- und Kunststein	554	Kupferfittings und Rohre
507	Fliesenzubehör	555	Installations- und Dichtungs- material
508	Dekore	556	Handbrausen, Schläuche, Wandstangen, Zubehör
<b>51</b>	<b>Sanitärkeramik</b>	557	Wassersparprogramm
511	Porzellan-Waschtisch	558	Wasseraufbereitung
512	Porzellan-Waschtisch Markenware	559	Vorwand-Installation
513	Porzellan- WC´s		
514	Porzellan WC´s Markenware		
515	Sonstige Keramik		
516	Sonstige Markenware		
517	Kommissionsverkauf Sanitärkeramik		

- 56 Badausstattung**  
 561 Ausstattungsserien Kunststoff weiß  
 562 Ausstattungsserien Kunststoff farbig  
 563 Ausstattungsserien Metall  
 564 Duschvorhänge  
 565 Badteppiche,  
 Badtextilien (662)  
 566 Sicherheitseinlagen  
 567 Klebehaken  
 568 Ausstattungsserien Keramik

**57 Heizung, Heißwasser**

- 571 Heizkörper  
 572 Heizungszubehör  
 573 Raumheizer (elektrisch)  
 574 Gasheizgeräte  
 575 Warmwassergeräte  
 576 Rohrisolierung  
 577 Kohleöfen  
 578 Ölheizung

**58 Be- und Entwässerung**

- 581 HT-Rohre und Formteile  
 582 KG-Rohre und Formteile  
 583 Abläufe  
 584 Be- und Entwässerung  
 585 Wasserleitung PVC Kaltwasser  
 586 Dachrinne + Zubehör  
 587 Wasserleitung PVC Thermwasser

**59 Badeinrichtung**

- 591 Badmöbel  
 592 Spiegelschränke Kunststoff  
 593 Spiegelschränke Alu  
 594 Spiegelschränke Holz  
 595 Spiegel, Leuchtspiegel  
 596 Spülkästen  
 597 WC-Sitze  
 598 Einbau- /Aufbauspülen,  
 Unterbauten + Zubehör

**Warengruppe 6  
 Freizeit / Wohnen**

**60 Kfz**

- 601 Kfz-Zubehör  
 602 Pflegemittel / Kfz-Sprühlacke  
 603 Kfz-Radio und Antenne  
 604 Öle und Additive  
 605 Sitzbezüge/ Automatten/  
 Kindersitze  
 606 Kfz-Technik/Kfz-  
 Verschleißteile  
 607 Lastenträger/Anhänger

**63 Wohnaccessoires**

- 632 Bilderrahmen und Paspertout  
 635 Klebe- und Lackfolien /  
 Wachstücher  
 695 Kerzen

**64 Elektrogeräte**

- 642 Weiße Ware Großgeräte  
 645 Tisch- und Decken-  
 ventilatoren  
 646 Klimageräte

**65 Camping, Freizeit**

- 656 Swimmingpool und Zubehör  
 657 Camping und Zubehör  
 658 Kinderspielgeräte-Großgerä-  
 te (Metall/Kunststoff)

**66 Heimtextilien**

- 661 Tischwäsche / Accessoires  
 für Gartenmöbel  
 663 Kissen und Hüllen für  
 Gartenmöbel  
 664 Bodenbelag  
 665 Wandbelag  
 669 Schaumstoffe

**67 Arbeitsschutz**

- 671 Arbeitsschutzbekleidung  
 672 Arbeitsschutzschuhe und  
 Zubehör  
 673 Winter- und Regen-  
 bekleidung (Arbeitsschutz)  
 674 Arbeitsschutz  
 675 Arbeitsschutzhandschuhe  
 676 Schuhreparatur

**68 Party + Zubehör**

- 686 Grill, Gartenkamin  
 687 Grillzubehör

**Warengruppe 7**

**Eisenwaren / Werkzeuge /  
 Elektrowerkzeuge**

**70 Befestigung/Dübel**

- 701 Drahtstifte
- 702 Dekostifte + Haken
- 703 Dübel
- 704 Profilbrettkralen und  
Zubehör
- 705 Sonstige Befestigungsteile

**71 Bauwerkzeuge, Baugeräte**

- 711 Baugeräte / Baustellenab-  
sicherung
- 712 Transportgeräte
- 713 Bauwerkzeuge
- 714 Seilzüge
- 715 Betonmischer
- 716 Gerüste/sonstige Steiggeräte
- 717 Anlegeleitern
- 718 Schiebeleitern
- 719 Mehrzweckleitern

**72 Handwerkzeuge**

- 721 Hand- /Maschinenwerkzeuge
- 722 Maurer- /Fliesenwerkzeuge
- 723 Sägen
- 724 Löten / Feinmechanik
- 725 Messwerkzeuge / Winkel
- 726 Werkstatteinrichtung

**73 Schrauben**

- 731 Holzschrauben
- 732 Gewindeschrauben /-stangen
- 733 Universal- und Spax-  
schrauben
- 734 Einzelschrauben (lose)
- 735 Muttern/Unterlegscheiben

**74 Holzverbinder /  
 Torbeschläge**

- 741 Winkel, Winkelverbinder  
verzinkt
- 742 Winkel, Winkelverbinder  
farbig
- 743 Ladenbänder, Tor- und Zaun-  
beschläge
- 744 Pfostenträger
- 745 Zier- und Gitterstäbe,  
Fenstergitter
- 746 Fahrradständer
- 747 Sonstige Verbinder

**75 Kleineisenwaren**

- 751 Seile und Zubehör
- 752 Ketten und Zubehör
- 753 Draht und Fliegengaze
- 754 Briefkästen und Zeitungs-  
boxen
- 755 Profile (Alu, Messing, Stahl)
- 756 Rollen und Räder
- 757 Schilder und Hausnummern
- 758 Tresore und Geldkassetten

**76 Elektrohandwerkzeuge**

- 761 Bohrmaschinen
- 762 Akku-Geräte
- 763 Elektrosägen
- 764 Hobel und Schleifwerkzeuge
- 765 Winkelschleif- und Trennge-  
räte
- 766 Tacker
- 767 Farbspritzgeräte, Tapetenlö-  
ser
- 768 Heißluftgeräte / Klebepistolen

**77 Elektrowerkzeugzubehör**

- 771 Säge- und Fräszubehör
- 772 Schleif- und Trennzubehör,  
Tackerzubehör
- 773 Bohrer
- 774 Universaltische, Bohrstände  
und Geräte

**78 Bau- und Möbelbeschläge**

- 781 Zimmertür- und Haustür-  
beschläge
- 782 Einsteckschlösser, PZ-  
Zylinder
- 783 Sicherheitstechnik
- 784 Riegel und Scharniere
- 785 Möbeltechnik
- 786 Konsolen und Möbelfüße
- 787 Knöpfe, Griffe, Haken (Holz)
- 788 Knöpfe, Griffe, Haken  
(Metall)
- 789 Knöpfe, Griffe, Haken  
(sonstige)

**79 Maschinen und Zubehör**

- 791 Allzwecksauger
- 792 Kompressoren und Druck-  
luftwerkzeuge
- 793 Großmaschinen Metallverar-  
beitung
- 794 Großmaschinen Holzverar-  
beitung

- 795 Hochdruckreiniger
- 796 Stromerzeuger
- 797 Garagentoröffner

**Warengruppe 8  
Malerartikel**

**80 Haushalt**

- 802 Besen, Bürsten, Fußmatten
- 803 Reiniger und Reinigungsgeräte
- 807 Kunststoffbeutel, Müllbeutel
- 808 Haushaltsregale
- 809 Haushaltsleitern / Klapptritte

**81 Tapeten**

- 811 Papiertapeten
- 812 Vinyl-/Acryl-Schaumtapeten
- 813 Textiltapeten
- 814 Glasfasertapeten
- 815 Rauhfaser
- 816 Wandkork
- 817 Isoliertapete
- 818 Tapetenborten

**82 Wand- und Fassadenfarbe**

- 821 Innenfarbe
- 822 Fassadenfarbe
- 823 Abtönfarbe
- 824 Feste Farbe
- 825 Spezialfarben
- 826 Tiefengrund

**83 Lacke**

- 831 Vorlacke
- 832 Weißlacke
- 833 Lacke (lösemittelfrei)
- 834 Lacke (lösemittelhaltig)
- 835 Sprühlacke
- 836 Naturfarben
- 837 Speziallacke / Zubehör

**84 Holzanstriche**

- 841 Holzschutzgrundierung
- 842 Holzlasur (lösemittelfrei)
- 843 Holzlasur (lösemittelhaltig)
- 844 Holzdeckfarbe
- 845 Dickschichtlasuren
- 846 Zaunlasuren
- 847 Holzwachse
- 848 Beizen / Spezial / Holzanstriche

**85 Malerwerkzeug und Zubehör**

- 851 Füllstoffe
- 852 Malerhilfsstoffe
- 853 Malerwerkzeuge + Zubehör
- 854 Tapezierhilfen und -tische
- 855 Abdeckfolien

**86 Leime und Kleber**

- 861 Holzleim
- 862 Tapetenkleister
- 863 Flüssigkleber (Kork, Tebo)
- 864 Hartschaumkleber
- 865 Klebebänder
- 866 Dichtungsbänder

**87 Gardinen,-zubehör,  
Sonnenschutz**

- 871 Gardinen Fertigware
- 872 Gardinenschienen und Zubehör
- 873 Stilgarnituren und Zubehör
- 874 Jalousien, Vertikallamellen
- 875 Rollos
- 876 Markisen
- 877 Rolläden und Zubehör
- 878 Insektenschutz

**88 Bodenbeläge**

- 881 Velours
- 882 Schlinge, Druckschlinge
- 883 Tip-Sheard, Cut-Loop
- 884 PVC
- 885 Rips
- 886 Zubehör
- 888 Kunstrasen
- 889 Fußbodenkork

**89 Deckenplatten**

- 891 geschäumte Deckenplatten
- 892 geschäumte Leisten
- 893 geschäumte Paneele
- 894 Heizkörperisolierung
- 895 Geschäumte Deckendeko

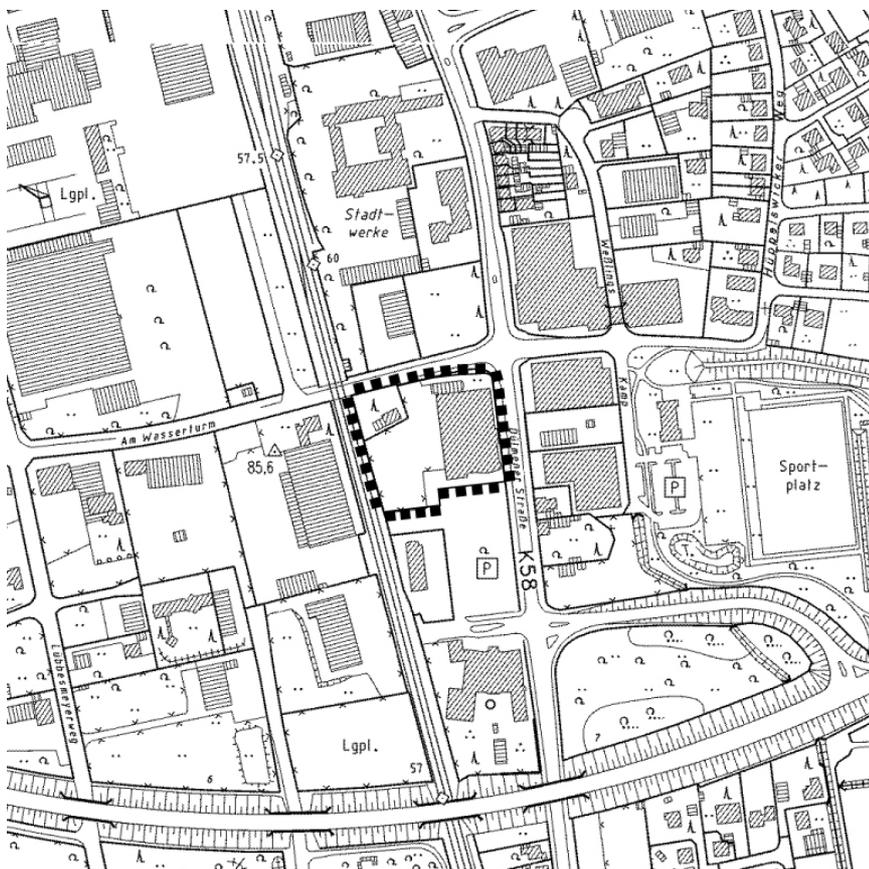
**Warengruppe 9**  
**Elektro**

- 90 Kommunikationstechnik-  
zubehör**
- 901 Wechsel- und Türsprechanlagen
  - 902 Sicherheitstechnik
  - 903 Telefon-, Fax-, Anrufbeantworterzubehör
  - 904 Antennen, Audio-, Video-, TV-Zubehör
  - 905 Schaltuhren
  - 906 Gongs + Zubehör
- 91 Elektroinstallation**
- 911 Schalterserien AP/UP
  - 912 Feuchtraum-Schalterserien AP/UP
  - 913 Steckvorrichtungen
  - 914 Elektrozubehör
  - 915 Installations- + Schütztechnik
- 92 Elektrokabel**
- 921 Kabel SB
  - 922 Kabel Zuschnitt
  - 923 Verlängerungen + Tischsteckdosen
  - 924 Kabeltrommeln
  - 925 Kabelschutz
  - 926 Kabelringe (Ringware)
- 94 Leuchtmittel + Batterien**
- 941 Leuchtmittel Allgebrauch
  - 942 Leuchtmittel Halogen
  - 943 Leuchtmittel Energiesparen
  - 944 Leuchtmittel Leuchtstoffröhren
  - 945 Leuchtmittel dekorativ
  - 946 Batterien
  - 947 NV-Akku / Ladegeräte / Zubehör
  - 948 Taschenlampen + Zubehör

# BP Nr. 97, 1. Änderung und Erweiterung „Sondergebiet Dülmener Straße“

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG  
DES EINZELFALLS

Stadt Coesfeld



Vorwort

1.	Merkmale des Vorhabens	4
2.	Standort des Vorhabens	6
2.1	Nutzung des Vorhabens	6
2.2	Reichtum, Qualität, Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter	7
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	8
3.	Merkmale möglicher Auswirkungen	9
4.	Gesamtergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	11

## **Vorwort**

Der im Süden der Stadt Coesfeld zwischen Dülmener Straße, Bahntrasse und der Straße „Am Wasserturm“ gelegene Hagebaumarkt plant eine Erweiterung der baulichen Nutzung sowie eine Ausdehnung des Warensortiments.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird eine 1. Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ erforderlich.

Aufgrund der Erweiterung der baulichen Nutzung mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> besteht gem. Pkt. 18.6 Anlage 1 zu § 3 UVPG i.V.m. § 3b (2) UVPG die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“.

Im Folgenden werden die Vorgaben gemäß Anlage 2 zu § 3c UVPG hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft (Screening).

Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Die Merkmale des Vorhabens werden aus der Begründung zum Bebauungsplan\* übernommen. Die Informationen über den Standort basieren auf einer Analyse des Gebietes vor Ort. Die Qualität der einzelnen Schutzgüter wird der nachfolgenden vierstufigen Bewertungsskala zugeordnet.

- Sehr hochwertige ökologische Empfindlichkeit
- Hochwertige ökologische Empfindlichkeit
- Mittlere ökologische Empfindlichkeit
- Nachrangige ökologische Empfindlichkeit

Abschließend erfolgt eine Abschätzung, inwieweit die einzelnen Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabens erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn ein Schutzgut eine sehr hochwertige Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit (vgl. Kapitel „Standort des Vorhabens“) aufweist und durch die Realisierung anlagebedingt entfernt oder betriebsbedingt in seiner Funktion erheblich nachteilig beeinträchtigt wird (vgl. Kapitel „Merkmale des Vorhabens“). Bei erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen, die durch Vermeidungs-

\* Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97, 1. Änderung und Erweiterung „Sondergebiet Dülmener Straße“, Wolters Partner, Coesfeld, 2007

und Verminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und i.V.m. § 2a BauGB die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

## **1. Merkmale des Vorhabens**

Die ehemalige Nutzung des Sondergebietes als Baustoffmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 und einem Lagerplatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 wird in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.600 m<sup>2</sup> geändert.

Um im Nordwesten des Änderungsbereiches die Erweiterung der Gebäude planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde hier die Baugrenze nach Norden und Westen ausgedehnt.

Eine ehemals als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche wurde in die überbaubare Fläche des Sondergebietes einbezogen und eine ehemals im Sondergebiet festgesetzte Anpflanzfestsetzung aufgehoben.

Aus einem Verkehrsgutachten\* geht hervor, dass die im Süden angrenzende, bestehende Stellplatzanlage ausreichend dimensioniert ist und keiner Erweiterung bedarf.

Die Auswirkungen der zu erwartenden emissionsbedingten Belastungen wurden gutachterlich geprüft. Es wurde festgestellt, dass diese im Rahmen der zulässigen Immissionsgrenzwerte liegen und entsprechend keine zusätzlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden.

Zusätzlich zu den plangrafischen Änderungen erfolgte eine Anpassung des festgesetzten Warensortiments entsprechend den Vorgaben des Coesfelder Einzelhandelskonzept.

\* Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in Coesfeld, Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, Oktober 2007

Tab.1: Merkmale des Vorhabens

<b>1. MERKMALE DES VORHABENS</b>		
1.1	Größe (Verkaufsfläche)	6.6000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 festgesetzte überbaubare Fläche von 90 % (GRZ 0,9) wird im Änderungsbereich übernommen. Ergänzend werden hier lediglich die derzeit als Verkehrsgrünfläche bzw. als Fläche zur Anpflanzung festgesetzten Flächen in die überbaubare Fläche einbezogen.</li> <li>– Sonstige umweltrelevante Festsetzungen werden nicht erforderlich.</li> <li>– Das Angebot an Stellplätzen ist bereits mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 ausreichend dimensioniert - Ergänzungen werden nicht erforderlich.</li> </ul>
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Entwässerung ist über bestehende Netze gesichert.</li> <li>– Die zu erwartende SB-Markt-Nutzung bewirkt keine Erzeugung stark verschmutzter, behandlungsbedürftiger Abfälle bzw. Sonderabfälle. Es ist mit einer Erhöhung der bisher bereits anfallenden Wertstoffe wie Kartonagen, sonstigen Verpackungsmaterialien und organischen Abfallstoffen zu rechnen.</li> <li>– Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein Entsorgungsunternehmen.</li> </ul>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da sich die Emissionen im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bewegen, werden im Rahmen der Änderung keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.</li> </ul>
1.5	Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch die geplante Nutzung des Gebietes sind keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten.</li> </ul>

## 2. Standort des Vorhabens

Die Ausprägung des Standortes ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97 -im nördlichen Bereich auch durch den Bebauungsplan Nr. 98- beschrieben.

Die Fläche ist als Sondergebiet festgesetzt, in dem derzeit die Nutzungen Baustoffmarkt und Lagerplatz und eine maximale Überbauung von 90 % (GRZ 0,9) der Fläche zulässig sind.

Im Westen ist eine im Sondergebiet überlagernde Anpflanzung vorgesehen und im Norden befindet sich eine Fläche, die als Teil des Bebauungsplan BP Nr. 98 als Verkehrsgrünfläche festgesetzt ist.

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird die Empfindlichkeit der Schutzgüter eingeschätzt.

Tab.2: Standort des Vorhabens

2. STANDORT DES VORHABENS				
2.1 Nutzung des Gebietes			Empfindlichkeit*	
			ja	nein
Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet kommen keine für die Wohnumfeldfunktion des Menschen hochwertigen Strukturen vor.</li> <li>– Im Westen befinden sich Mischgebiete für die der Immissionsschutz zu gewährleisten ist.</li> </ul>		X	
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebiet weist keine Bedeutung für die Nah- oder Fernerholung auf.</li> </ul>			X
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet befinden sich keine</li> </ul>			X
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebiet wird derzeit als Nahversorgungsstandort (Verkaufsfläche, Parkplatz) genutzt.</li> <li>– Westlich an den Änderungsbereich angrenzend verläuft die Bahnstrecke Dülmen – Coesfeld.</li> </ul>			X

\* Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

Fortsetzung Tab.2: Standort des Vorhabens

## 2. STANDORT DES VORHABENS

2.2 Reichtum, Qualität, Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter		Empfindlichkeit*	
		ja	nein
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weder im Änderungsbereich noch im nahen Umfeld kommen Oberflächengewässer vor</li> <li>– Die Grundwasserbildung ist infolge des hohen Versiegelungsgrades deutlich reduziert.</li> </ul>		X
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Infolge des zulässigen Versiegelungsgrads ist im Änderungsbereich und im Umfeld nicht mehr von naturnah entwickelten Böden auszugehen.</li> </ul>		X
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das im besiedelten Bereich gelegene Änderungsgebiet ist aufgrund der Versiegelungen den stark vorbelasteten Bereichen zuzuordnen.</li> </ul>		X
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die versiegelten Flächen stellen keine Bereiche mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.</li> <li>– Die Verkehrsgrünfläche wie auch die 10 % unversiegelt zu gestaltende Fläche im Sondergebiet (inkl. der Anpflanzfläche) weisen eine eher unbedeutende Funktion für Arten und Lebensgemeinschaften auf.</li> </ul>		X
Landschaft (-sbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Änderungsbereich ist den stark anthropogen überformten Siedlungsbereichen zuzuordnen.</li> </ul>		X

\* Empfindlichkeit: „ja“, wenn sehr hochwertige Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

Fortsetzung Tab.2: Standort des Vorhabens

<b>2. STANDORT DES VORHABENS</b>				
<b>2.3</b>	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter</b>		<b>Betroffenheit*</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
	Gebietskulisse NATURA 2000	– Keine Schutzausweisung im Änderungsbereich und im auswirkungsrelevanten Umfeld		X
	Naturschutzgebiete	– Keine Schutzausweisung im Änderungsbereich und im auswirkungsrelevanten Umfeld		X
	Nationalparks	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Wasserschutzgebiete Heilquellschutzgebiete Gesetzliche ÜSG	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Gebiete, in denen Um- weltqualitätsnormen be- reits überschritten sind	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	– Keine Schutzausweisung gegeben		X
	Denkmale, Bodendenkma- le, archäologisch bedeut- same Landschaften oder Landschaftsteile	– Keine Schutzausweisung gegeben		X

\*Betroffenheit: „ja“, wenn Ausprägung des Schutzgutes / Schutzstatus mind. in Teilen gegeben

### 3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Bereich, der bereits von hoher anthropogener Nutzung gekennzeichnet ist in Anspruch genommen.

Gem. der Vorgabe der UVPG ist im Folgenden eine Einschätzung insbesondere hinsichtlich Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben zu beurteilen.

Tab.3: Merkmale möglicher Auswirkungen

<b>3. MERKMALE MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN</b>		
<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität</b>	
	<b>Erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>	<b>Keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>
<b>Nutzung des Gebietes</b>		
Siedlung		X
Erholung		X
Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft		X
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen		X
<b>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter</b>		
Wasser		X
Boden Die Inanspruchnahme des als hochwertig einzustufenden Boden im Südwesten wird aufgrund der Vorbelastung landwirtschaftlicher Nutzung sowie der geringen Flächengröße nicht als erheblich eingestuft.		X
Klima / Luft		X
Flora / Fauna		X
Landschaft (-sbild)		X

\*Erhebliche Beeinträchtigung bei sehr hochwertiger Ausprägung der Empfindlichkeit und anlagebedingter oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung

Fortsetzung Tab.3: Merkmale möglicher Auswirkungen

<b>3. MERKMALE MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN</b>		
<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität</b>	
	<b>Erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>	<b>Keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung*</b>
<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten</b>		
Gebietskulisse NATURA 2000		X
Naturschutzgebiete		X
Nationalparks		X
Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete		X
Besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer		X
<b>Wasserschutzgebiete / Heilquellschutzgebiete / Gesetzliche ÜSG</b>		
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
Gebiete mit hoher Siedlungsdichte		X
Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile		X

\*Erhebliche Beeinträchtigung bei hochwertiger Ausprägung der ökologischen Empfindlichkeit, anlage- oder betriebsbedingter und nicht kompensierbarer Beeinträchtigung

#### **4. Gesamtergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls**

**Da die gem. Anhang 2 UVPG zu überprüfenden Schutzgüter im Bereich des Vorhabens infolge der anthropogenen Nutzung von nachrangiger Qualität sind, werden mit der Realisierung keine erheblichen Beeinträchtigung vorbereitet. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im Oktober 2007

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**Bebauungsplan Nr. 97,  
1. Änderung und Erweiterung  
„Sondergebiet Dülmener Straße“**

Vorprüfung des  
Einzelfalls gem.  
13a (1) Nr. 2  
BauGB

Stadt Coesfeld

<b>1</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>

## **Anlass**

Der im Süden der Stadt Coesfeld an der Dülmener Straße gelegene Hagebaumarkt plant eine Erweiterung der baulichen Nutzung sowie eine Ausdehnung des Warensortiments.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird eine 1. Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ erforderlich.

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage Coesfeld zwischen Dülmener Straße, Bahntrasse und der Straße „Am Wasserturm“.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 97 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von rund 20.000 m<sup>2</sup> ist gem. § 13a (1) Nr. 2 eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

In dieser werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf vorbereitete erheblich nachteilige Umweltauswirkungen gegeben.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass mit der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Lage des Plangebietes und derzeitiger Stand der Planung, an dem sich die Vorprüfung des Einzelfalls orientiert, sind im Übersichtsplan im Anhang dargestellt.

<b>1 Merkmale des Bebauungsplanes</b>			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG setzt.</b>	Vorprüfungsrelevante Änderungspunkte des Bebauungsplanes sind: - Integration einer bislang als Verkehrsgrün genutzten, rund 200 m <sup>2</sup> großen Verkehrsgrünfläche im Norden (BP Nr. 89). - Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Norden des Plangebietes und Rücknahme einer Fläche zur Anpflanzung (5 m x 65 m) (im Rahmen der rechtskräftigen überbaubaren Fläche (GRZ 0,9)		X	
	- Die ehemalige Nutzung des Sondergebietes als Baustoffmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 und einem Lagerplatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 wird in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt“ mit einer VK max. von 6.600 m <sup>2</sup> geändert.		X	
	- Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Dieses kann über das umgebende leistungsfähige Straßennetz abgewickelt werden. Eine erhebliche Steigerung der Verkehrsemissionen auf der Dülmener Straße ist damit nicht verbunden. Innerhalb des Plangebietes ist eine ausreichende Zahl an Stellplätzen nachzuweisen.		X	
	- Anpassung des Warensortiments gem. den Vorgaben des Coesfelder Einzelhandelskonzepts		X	
<b>1.2 Einwirkungen auf Pläne und Programme</b>	- Da die Änderungen aus den übergeordneten Plänen und Programmen (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan, Einzelhandelskonzept) entwickelt werden, werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt. - Durch die Integration der „Verkehrsgrünfläche“ in den Bebauungsplan Nr. 97 verliert die ehemalige Festsetzung als Verkehrsgrün im Bebauungsplan Nr. 89 ihre Gültigkeit.		X	
<b>1.3 Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene, gesundheitsbezogene Auswirkungen (insbes. im Hinblick auf Förderung der nachhaltigen Entwicklung)</b>	- Das Plangebiet unterliegt gem. den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ und Nr. 89 der anthropogenen Nutzung. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung (GRZ 0,9) überformt und von nachrangiger Bedeutung für die Umwelt.		X	
	- Die Anpflanzfläche und die Verkehrsgrünfläche sind durch umgebende Nutzungen verinselt und weisen eher eine nachrangige bis mittlere ökologische Funktion auf – mit der Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.		X	
<b>1.4 Umwelt- oder gesundheitsbezogene Probleme</b>	- Mit den Änderungen (vgl. Pkt. 1.1) werden überwiegend keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. - Unter der Voraussetzung, dass der mit der Überplanung der Verkehrsgrünfläche und der Anpflanzfläche vorbereitete Eingriff auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeglichen wird, entstehen keine umweltbezogenen Probleme.		X	
<b>1.5 Bedeutung im Hinblick auf nationale und europäische Umweltvorschriften – NATURA 2000 – FFH-Gebiete</b>	- Das nächstgelegene Gebiet mit nationalem / europäischen Schutzstatus ist das nördlich der Stadt Coesfeld gelegene FFH-Gebiet „Berkelaue“ (DE-4008-301). Aufgrund der Entfernung (rund 2 km) und den dazwischen gelegenen Nutzungen werden mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt.		X	

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
insbesondere in Bezug auf				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind aufgrund des geringen Flächenanteils und der geringen Qualität der Schutzgüter bis auf die Inanspruchnahme der festgesetzten Pflanzfläche und des Verkehrsgrüns nicht zu erwarten.		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind aufgrund des geringen Flächenanteils und der geringen Qualität der Schutzgüter nicht zu erwarten. Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wurde, bestehen auch hier keine Auswirkungen durch die Änderungen		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Mit der Planung werden keine oder sonstige Gesundheitsrisiken vorbereitet.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Inanspruchnahme einer planungsrechtlich festgesetzten Anpflanzfläche von ca 330 m <sup>2</sup> , bzw. von Verkehrsgrün ca. 200 m <sup>2</sup> Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets	Die voraussichtlich betroffenen Bereiche weisen unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten keine besondere Sensibilität hinsichtlich der genannten Kriterien auf.		X
2.6	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen auf folgende Gebiete</b>			
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete (gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemacht)	Nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.4	Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.5	geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)	Nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG) Heilquellenschutzgebiete (§ 16 LWG NRW) Überschwemmungsgebiete (§ 31b WHG)	Nicht betroffen		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte / Siedlungsschwerpunkte (gem. § 2(2) Nr. 2 und 5 ROG),	Nicht betroffen		X
2.6.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften	Nicht betroffen		X

• **Fazit**

Aufgrund der bestehenden Nutzung im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ sind mit der vorgesehenen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ausschließlich deutlich vorbelastete Schutzgüter betroffen. Ergebnis der „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist, dass keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch die Überplanung einer Verkehrsgrünfläche und einer Anpflanzfläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen.

**3 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der zulässigen Grundfläche von rund 20.000 m<sup>2</sup> wurde gem. § 13a (1) Nr.2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt.

Bei den relevanten Änderungspunkten handelt es sich um

- die Integration einer derzeit als Verkehrsgrün genutzte Fläche von rund 200 m<sup>2</sup>,
- die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Nordwesten und Westen sowie die damit einhergehende Inanspruchnahme der derzeitigen Verkehrsgrünfläche sowie einer festgesetzten Fläche zur Anpflanzung (rund 330 m<sup>2</sup>) sowie
- die Änderung der Zweckbestimmung der baulichen Nutzung im Sondergebiet („Baustoffmarkt“ und „Lagerfläche“ in „Großflächiger Einzelhandel Bau- und Heimwerkermarkt“) sowie Erweiterung / Anpassung des Sortimentangebots.

Nach Prüfung der in Anlage 2 BauGB benannten Prüfkriterien der „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Nutzung und der Lage des Änderungsbereiches voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

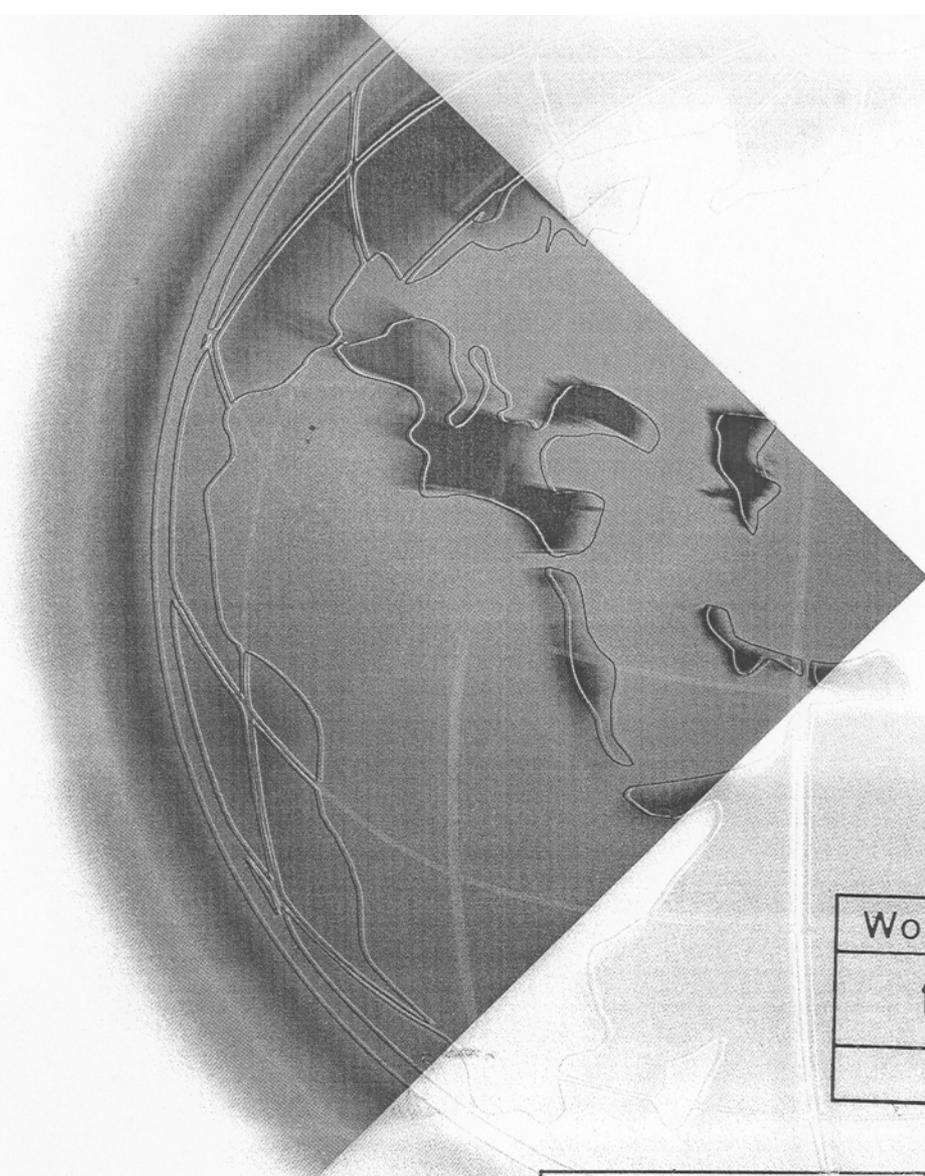
Da die zulässige Überbaubarkeit (GRZ 0,9) des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Nutzungen weitestgehend übernommen werden, entsteht lediglich mit der Überplanung der Anpflanzfläche und der Verkehrsgrünfläche ein Eingriff, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und auszugleichen ist.

Coesfeld, im Oktober 2007

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



Wolters Partner
17. Okt. 2007
<i>Case</i>

<b>R</b> 16. OKT. 2007 <b>D</b>
N. Wortmann-Architekt

## Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in Coesfeld

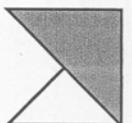
Auftraggeber:  
Kurt und Lilly Ernsting Stiftung,  
Coesfeld-Lette

### Schlussbericht

Oktober 2007

Dr.-Ing. L. Bondzio  
Dipl.-Ing. (FH) Tania Mönnich

Brilon  
Bondzio  
Weiser



Ingenieurgesellschaft

#### 4. Zusammenfassung und gutachterliche Empfehlung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, inwieweit der vorhandene Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes an der Dülmener Straße in Coesfeld auch noch nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche um 1.800 m<sup>2</sup> noch ausreichend ist. Der Parkplatz wird ebenfalls durch Kunden des McDonalds Schnellrestaurants und des Ernstings Blumenparadies genutzt.

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen an einem Donnerstag und an einem Samstag wurde die aktuelle Parkraumnachfrage sowie die Stellplatzbelegung ermittelt. Dabei zeigte sich, dass der Parkplatz an einem Werktag nur zu etwa 50% genutzt wird. An einem Samstag ist der Parkplatz zu maximal zwei Drittel belegt.

Auch bei einer Zunahme der Verkaufsfläche um 1.800 m<sup>2</sup> besteht noch eine ausreichende Stellplatzkapazität. An einem Samstag ist eine Auslastung zwischen 76,2% (mit Zelt) und 65,8% (ohne Zelt) zu erwarten. Der Neubau von Stellplätzen ist nicht erforderlich.

Brilon Bondzio Weiser  
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH  
Bochum, Oktober 2007



# Dokumentation der Verkehrserhebung am Bau- und Gartenmarkt in Coesfeld

Auftraggeber:  
Kurt und Lilly Ernsting Stiftung  
Coesfeld-Lette

## Schlussbericht

Februar 2008

Dr.-Ing. Lothar Bondzio  
Dipl.-Ing. (FH) Tanja Mönnich

Brilon  
Bondzio  
Weiser 

Ingenieurgesellschaft  
für Verkehrswesen mbH

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Heutige Parkraumnachfrage.....</b>	<b>3</b>
2.1 Zählung.....	3
2.2 Auswertung Freitag, 25.01.2008 .....	3
2.2.1 Zufluss- und Abflussganglinie.....	3
2.2.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung .....	4
2.2.3 Bewertung.....	4
2.3 Auswertung Samstag, 26.01.2008 .....	5
2.3.1 Zufluss und Abflussganglinien.....	5
2.3.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung .....	6
2.3.3 Bewertung.....	6
2.4 Auswertung Freitag, 08.02.2008 .....	7
2.4.1 Zufluss- und Abflussganglinie.....	7
2.4.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung .....	8
2.4.3 Bewertung.....	8
2.5 Auswertung Samstag, 09.02.2008 .....	9
2.5.1 Zufluss- und Abflussganglinie.....	9
2.5.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung .....	10
2.5.3 Bewertung.....	10
<b>3. Zusammenfassung und gutachterliche Empfehlung.....</b>	<b>11</b>



## **1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung**

Die Ernsting Stiftung plant eine Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes Hagebau in Coesfeld an der Dülmener Straße. Der Markt soll in westlicher Richtung um 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Der Parkplatz weist insgesamt 190 Stellplätze auf. Von diesen Stellplätzen sind 26 zeitweise von einem Zelt des Bau- und Gartenmarktes überbaut.

Bereits im Oktober 2007 wurde in einer Untersuchung geprüft, ob die vorhandene Stellplatzanzahl auf dem gemeinsamen Parkplatz mit dem Ernstings Blumenparadies und dem McDonalds mit Drive-In-Schalter ausreichend ist.

Um die Zahlen der letzten Untersuchung noch einmal zu überprüfen, wurden zu Beginn diesen Jahres weitere Erhebungen durchgeführt.



## 2. Heutige Parkraumnachfrage

### 2.1 Zählung

Um die heutige Stellplatznachfrage des Geschäftsbereichs bestimmen zu können, wurden vier ergänzende Verkehrszählungen durchgeführt. Die Zählungen fanden jeweils Freitags (25.01.08 und 08.02.08) sowie Samstags (26.01.08 und 09.02.08) statt. Der Zählzeitraum erstreckte sich dabei Freitags über 5 Stunden (14:00 – 19:00 Uhr) und Samstags über 6 Stunden (10:00 – 16:00 Uhr). Diese reduzierten Zählzeiträume sind ausreichend, da die bisherigen Erhebungen bereits gezeigt haben, dass in diesen Zeiträumen die Hauptverkehrsnachfrage zu erwarten ist. Die Erfassung erfolgte in 5-Minuten-Intervallen.

### 2.2 Auswertung Freitag, 25.01.2008

#### 2.2.1 Zufluss- und Abflussganglinie

Die folgende Ganglinie zeigt den Zu- und Abfluss während des Erhebungszeitraums. In rot ist die Ganglinie der Ausfahrt dargestellt und in blau die der Zufahrt. Hieraus kann man erkennen, dass das Verkehrsaufkommen in den späteren Nachmittagsstunden am höchsten ist. Die Zufahrt erreicht um 17:00 Uhr ihren Spitzenwert von 25 Kfz/5 Minuten. Die Ausfahrt hat ihren Spitzenwert von 24 Kfz/5 Minuten um 10 Minuten nach hinten versetzt, also um 17:10 Uhr.

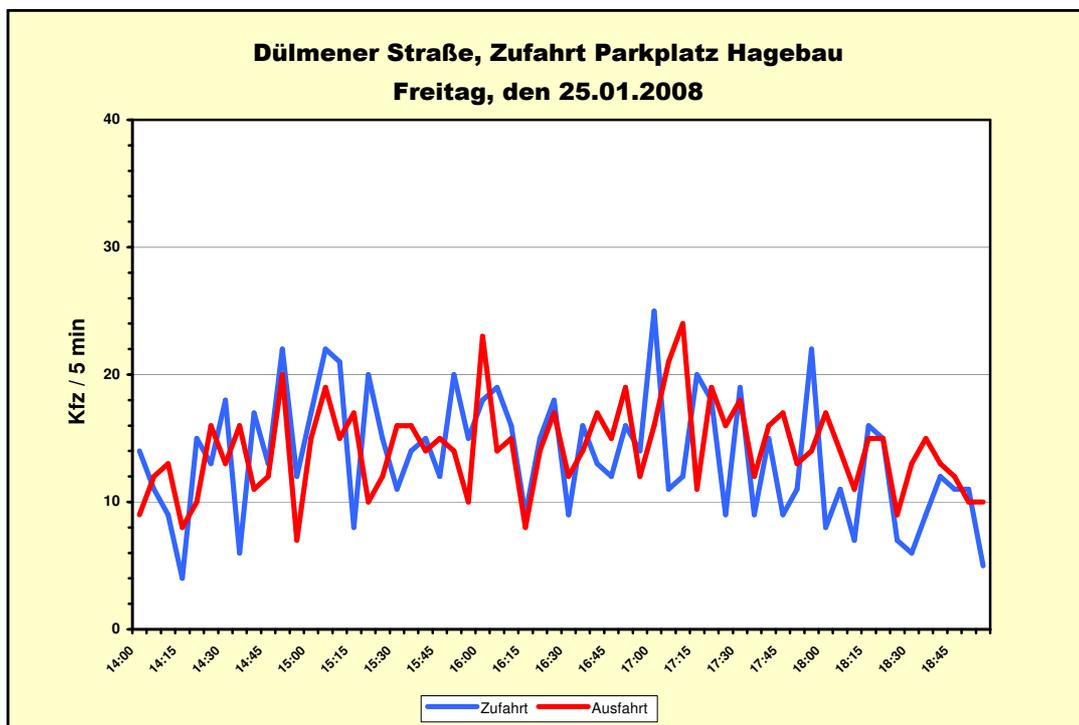


Abbildung 1: Zu- und Abflussganglinie am Freitag



### 2.2.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung

Die folgende Abbildung zeigt die Ganglinie der Parkplatzbelegung. Es zeigt sich, dass die höchste Belegung mit bis zu 101 belegten Stellplätzen am Nachmittag im Zeitraum zwischen 16:00 und 17:00 Uhr erreicht wird. Dargestellt ist auch die Kapazität des Parkplatzes mit 164 Stellplätzen mit Zelt des Bau- und Gartenmarktes (orangene Linie) bzw. 190 Stellplätze ohne Zelt (rote Linie). Für Freitag, den 25.01.08 ist die rote Linie zu Grunde zu legen, da kein Zelt aufgebaut war.

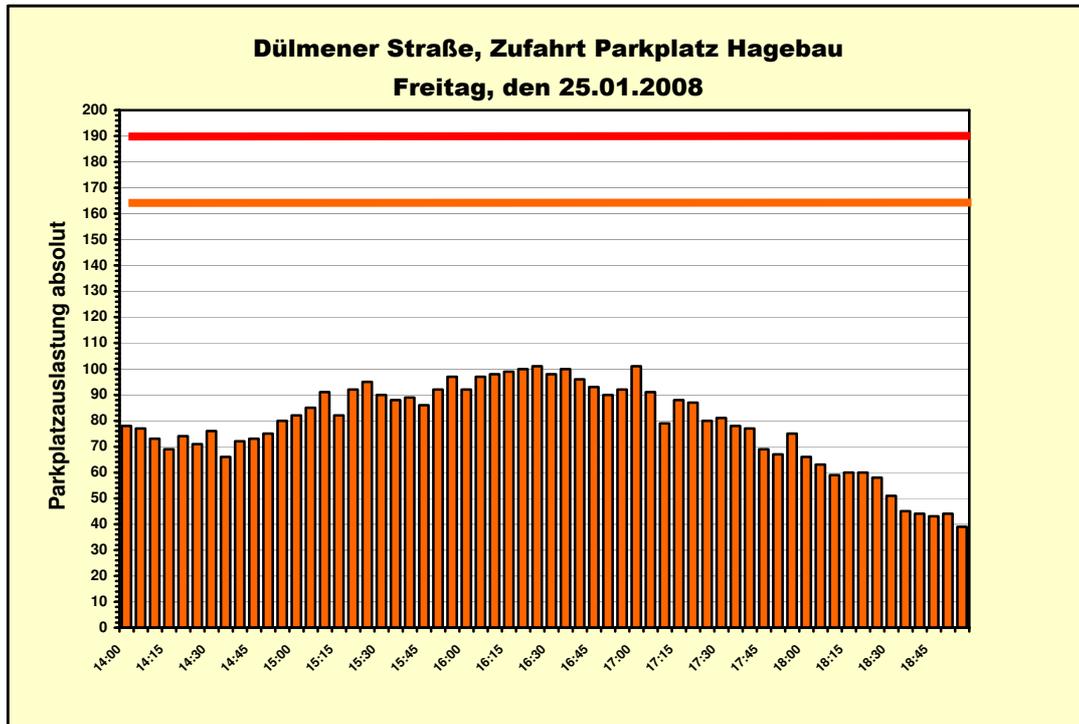


Abbildung 2: Belastungsganglinie am Freitag

### 2.2.3 Bewertung

Insgesamt zeigt sich, dass selbst in der Nachmittagsspitze noch ausreichende Kapazitätsreserven bestehen. Die Belegung von 101 Stellplätzen am Nachmittag entspricht einer Auslastung von 53,2%, wenn man eine Stellplatzanzahl von 190 Stellplätzen zu Grunde legt. Stünde das Zelt, könnte nur die reduzierte Stellplatzanzahl von 164 Stellplätzen genutzt werden. Dann läge die Auslastung bei 61,6% an diesem Freitag.

Für den Freitag wäre die vorhandene Anzahl an Stellplätzen selbst bei einer reduzierten Anzahl von 164 Stellplätzen ausreichend.



## 2.3 Auswertung Samstag, 26.01.2008

### 2.3.1 Zufluss und Abflussganglinien

Die folgende Ganglinie zeigt den Zu- und Abfluss am Samstag. Grundsätzlich ist das Verkehrsaufkommen höher als am Freitag.

Die Zufahrt erreicht um 13:15 Uhr ihren ersten Spitzenwert von 28 Kfz/5 Minuten und um 15:20 Uhr einen weiteren Spitzenwert von 29 Kfz/5 Minuten. Die Ausfahrt hat ihren Spitzenwert von 30 Kfz/5 Minuten ebenfalls um 13:15 Uhr.

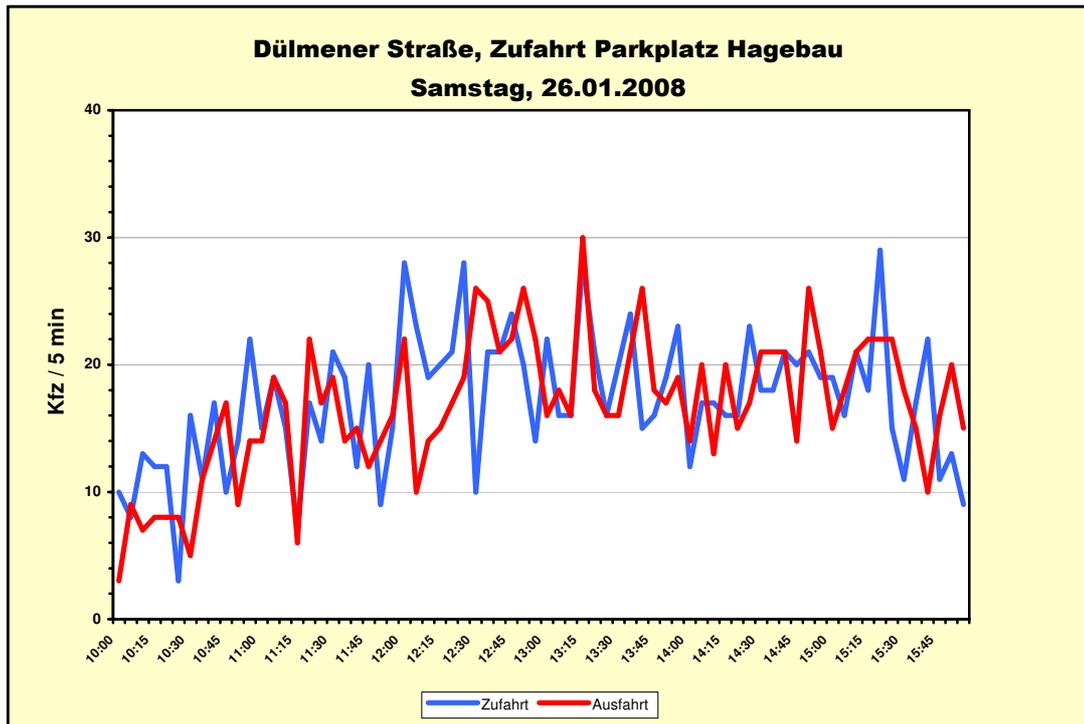


Abbildung 3: Zu- und Abflussganglinie Samstag



### 2.3.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung

Es zeigt sich, dass die höchste Belegung mit bis zu 112 belegten Stellplätzen am Mittag im Zeitraum zwischen 12:05 und 13:35 Uhr erreicht wird. Danach ist die Parkplatzauslastung fast konstant bei etwa 80 belegten Stellplätzen. Dargestellt ist auch die Kapazität des Parkplatzes mit 164 Stellplätzen mit Zelt des Bau- und Gartenmarktes (orangene Linie) bzw. 190 Stellplätze ohne Zelt (rote Linie). Für Samstag, den 26.01.08 ist die rote Linie zu Grunde zu legen, da kein Zelt aufgebaut war.

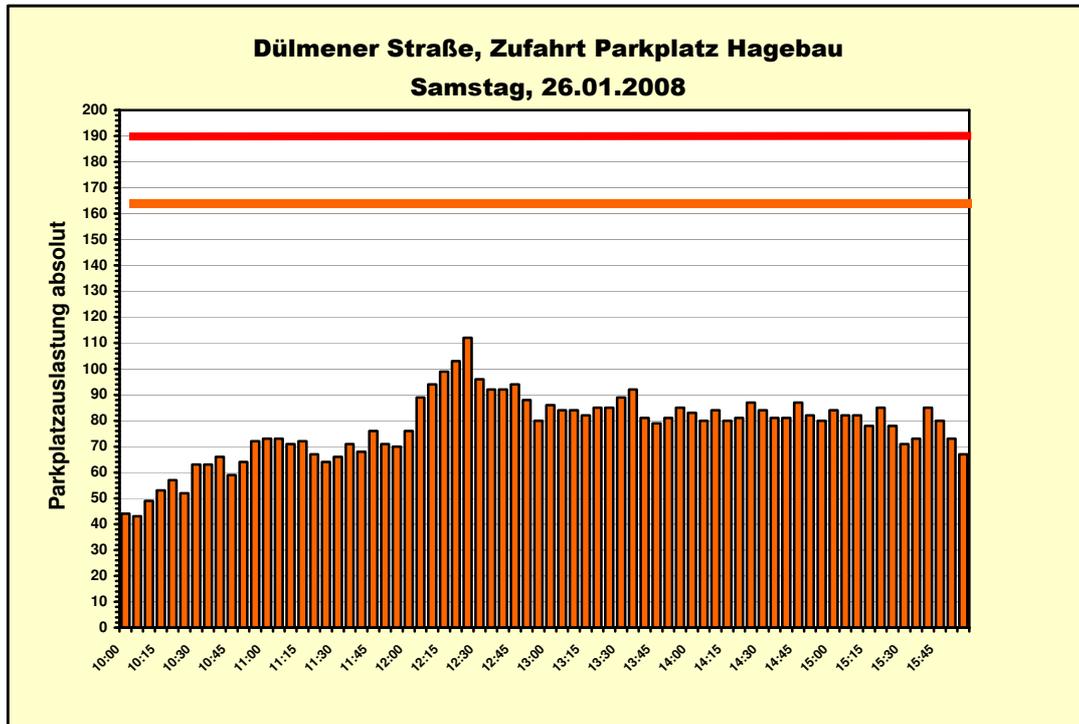


Abbildung 4: Belastungsganglinie am Samstag

### 2.3.3 Bewertung

Die Untersuchungen zeigen, dass das Stellplatzangebot selbst in der Mittagsspitze noch ausreichende Kapazitätsreserven aufweist. Die Belegung von 112 Stellplätzen am Mittag entspricht einer Auslastung von 58,9%, wenn man eine Stellplatzanzahl von 190 Stellplätzen zu Grunde legt. Stünde das Zelt, könnte nur die durch das Zelt reduzierte Stellplatzanzahl von 164 Stellplätzen genutzt werden. Dann läge die Auslastung bei 68,3% an einem Samstag.

Auch für den Samstag wäre die vorhandene Anzahl an Stellplätzen selbst bei einer reduzierten Anzahl von 164 Stellplätzen ausreichend.



## 2.4 Auswertung Freitag, 08.02.2008

### 2.4.1 Zufluss- und Abflussganglinie

Die folgende Ganglinie zeigt den Zu- und Abfluss am Freitag. Grundsätzlich hat sich das Verkehrsaufkommen zu Freitag, 26.01.08 kaum verändert. Lediglich die Verteilung des Verkehrs verlagert sich mehr auf die frühen Abendstunden.

Die Zufahrt erreicht um 17:20 Uhr ihren Spitzenwert von 25 Kfz/5 Minuten. Die Ausfahrt hat ihren Spitzenwert von 26 Kfz/5 Minuten um 18:00 Uhr.

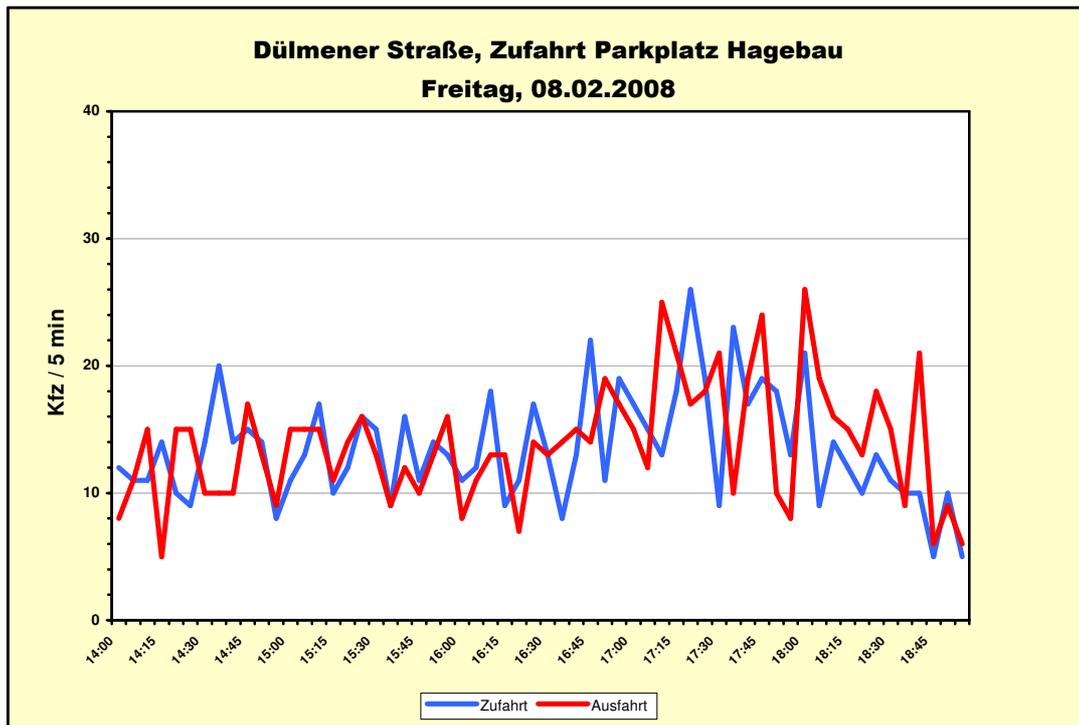


Abbildung 5: Zu- und Abflussganglinie am Freitag



### 2.4.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung

Es zeigt sich, dass die höchste Belegung mit bis zu 83 belegten Stellplätzen am späteren Nachmittag gegen 18:00 Uhr auftritt. Im Zeitraum zwischen 16:05 und 17:05 Uhr wird ebenfalls eine konstante Auslastung von ca. 75 Stellplätzen mit Spitzenwerten von bis zu 82 belegten Stellplätzen erreicht. Dargestellt ist auch die Kapazität des Parkplatzes mit 164 Stellplätzen mit Zelt des Bau- und Gartenmarktes (orangene Linie) bzw. 190 Stellplätze ohne Zelt (rote Linie). Für Freitag, den 08.02.08 ist die orangene Linie zu Grunde zu legen, da ein Zelt aufgebaut war.

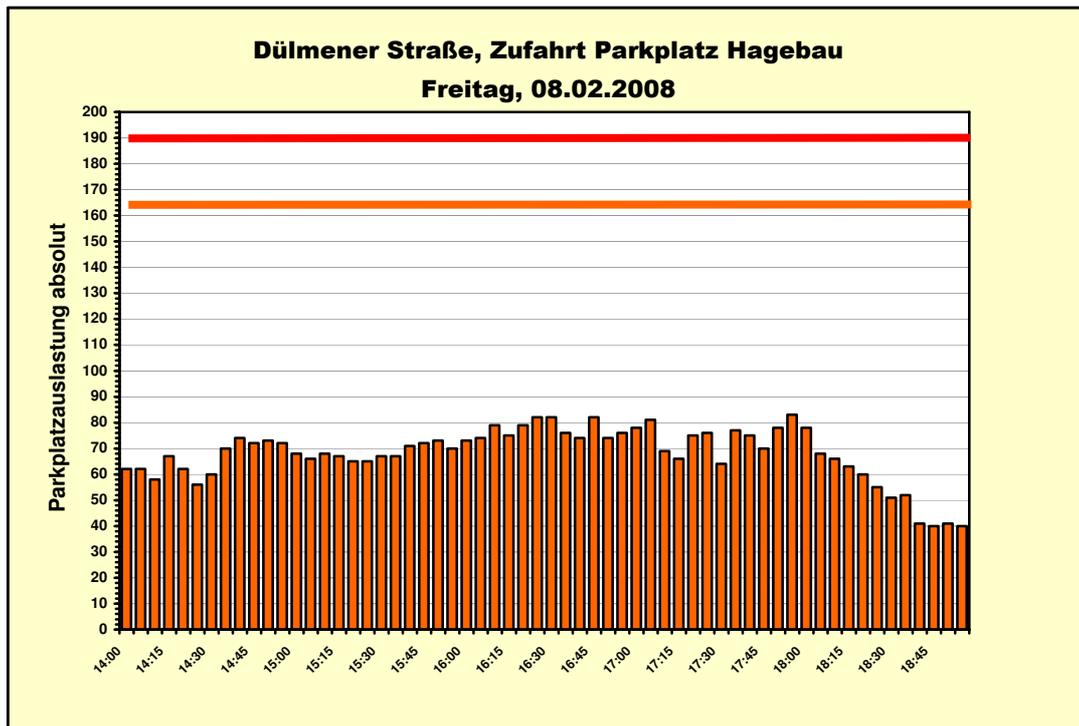


Abbildung 6: Belastungsganglinie am Freitag

### 2.4.3 Bewertung

Die Untersuchungen zeigen, dass das Stellplatzangebot selbst in der Nachmittagsspitze noch ausreichende Kapazitätsreserven aufweist. Die Belegung von 83 Stellplätzen am Nachmittag entspricht einer Auslastung von 50,6%, wenn man eine durch das Zelt reduzierte Stellplatzanzahl von 164 Stellplätzen zu Grunde legt. Stünde das Zelt nicht, kann die gesamte Stellplatzanzahl von 190 Stellplätzen genutzt werden. Dann läge die Auslastung bei 43,7% an diesem Freitag.

Auch für diesen Freitag ist die vorhandene Anzahl an Stellplätzen selbst bei einer reduzierten Anzahl von 164 Stellplätzen ausreichend.



## 2.5 Auswertung Samstag, 09.02.2008

### 2.5.1 Zufluss- und Abflussganglinie

Die folgende Ganglinie zeigt den Zu- und Abfluss am Samstag. Grundsätzlich ist das Verkehrsaufkommen höher als am Freitag, 08.02.08. Im Vergleich zu dem anderen erfassten Samstag ist ebenfalls eine leichte Steigerung im Verkehrsaufkommen ersichtlich, was auf das gute Wetter zurückzuführen ist.

Die Zufahrt erreicht um 14:45 Uhr ihren Spitzenwert von 30 Kfz/5 Minuten. Die Ausfahrt hat ihren Spitzenwert von 30 Kfz/5 Minuten um 15 Minuten verschoben um 15:00 Uhr.

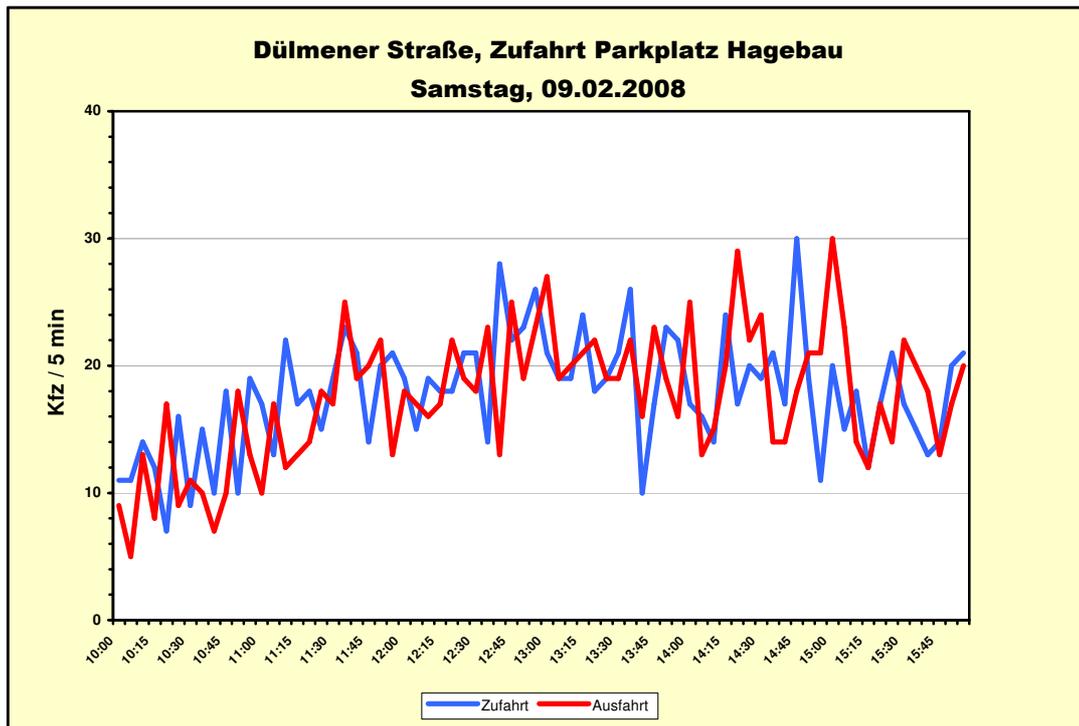


Abbildung 7: Zu- und Abflussganglinie am Freitag



### 2.5.2 Ganglinie der Parkplatzbelegung

Es zeigt sich, dass die höchste Belegung mit bis zu 110 belegten Stellplätzen während der Mittagszeit zwischen 12:40 und 13:40 Uhr auftritt. Eine weitere nicht so ausgeprägte Spitze gibt es noch mal zwischen 14:40 und 15:00 Uhr. Hier werden Werte von ca. 100 belegten Stellplätzen erreicht. Dargestellt ist auch die Kapazität des Parkplatzes mit 164 Stellplätzen mit Zelt des Bau- und Gartenmarktes (orangene Linie) bzw. 190 Stellplätze ohne Zelt (rote Linie). Für Samstag, den 09.02.08 ist die orangene Linie zu Grunde zu legen, da ein Zelt aufgebaut war.

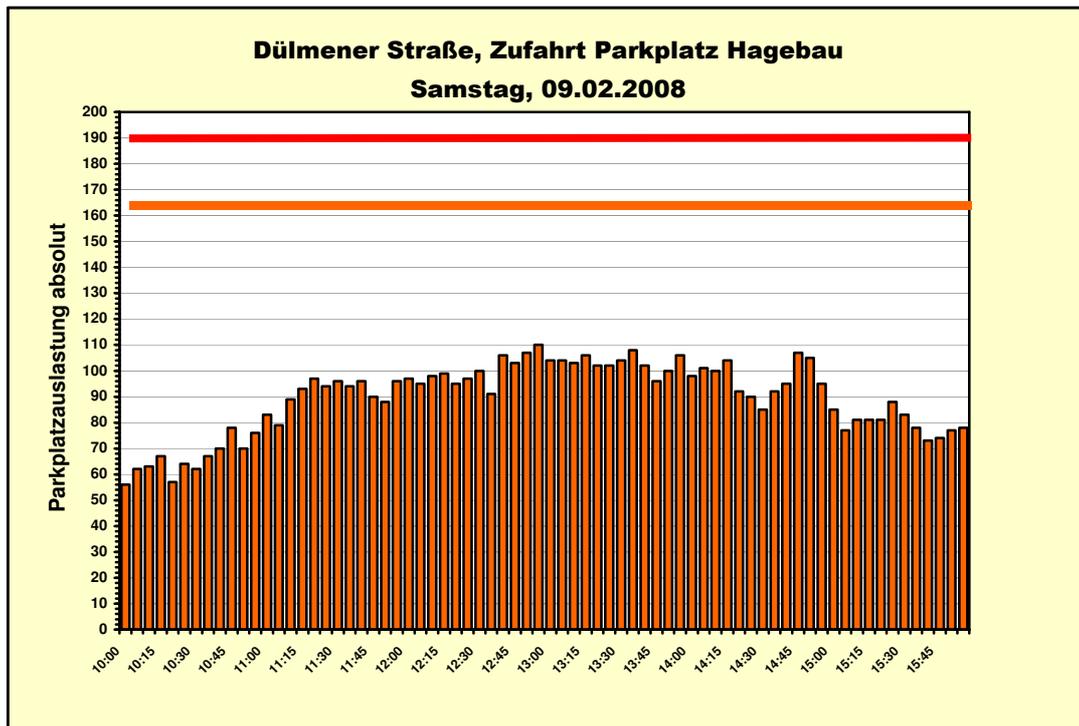


Abbildung 8: Belastungsganglinie am Samstag

### 2.5.3 Bewertung

Die Untersuchungen zeigen, dass das Stellplatzangebot selbst in der Mittags- und Nachmittagsspitze noch ausreichende Kapazitätsreserven aufweist. Die Belegung von 110 Stellplätzen am Mittag entspricht einer Auslastung von 67,1%, wenn man eine durch das Zelt reduzierte Stellplatzanzahl von 164 Stellplätzen zu Grunde legt. Stünde das Zelt nicht, kann die gesamte Stellplatzanzahl von 190 Stellplätzen genutzt werden. Dann läge die Auslastung bei 57,9% an diesem Freitag.

Auch für diesen Freitag ist die vorhandene Anzahl an Stellplätzen selbst bei einer reduzierten Anzahl von 164 Stellplätzen ausreichend.



### 3. Zusammenfassung und gutachterliche Empfehlung

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung im Januar und Februar 2008. Vergleichend sind noch einmal die Ergebnisse der Untersuchung von Oktober 2007 gegenübergestellt.

<b>Datum</b>	<b>Max. belegt</b>	<b>Auslastung bei 190 Stellplätzen</b> [%]	<b>Auslastung bei 164 Stellplätzen</b> [%]
Fr. 25.01.2008	101	53,2	61,6
Sa. 26.01.2008	112	58,9	68,3
Fr. 08.02.2008	83	43,7	50,6
Sa. 09.02.2008	110	57,9	67,1
Do. 30.08.2007	79	41,6	48,2
Sa. 01.09.2007	108	56,8	65,9

Die Ergebnisse der Untersuchung von 2007 werden durch die aktuellen Zählwerte bestätigt. Auch bei der geplanten Zunahme der Verkaufsfläche um 1.800 m<sup>2</sup> besteht somit noch eine ausreichende Stellplatzkapazität.

Brilon Bondzio Weiser  
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH  
Bochum, Februar 2007

