

Bebauungsplan Nr. 85 Begründung
„Gaswerk“ – Änderung – Entwurf –

Stadt Coesfeld

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben und sonstige Gutachten	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauweise	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
4.1	Ruhender Verkehr	7	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Natur und Landschaft	8	
6	Ver- und Entsorgung	9	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	9	
6.2	Abwasserentsorgung	9	
6.3	Abfallbeseitigung	9	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
8	Immissionsschutz	9	
9	Denkmalschutz	10	
10	Verfahrenshinweise	10	
11	Flächenbilanz	10	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... den Beschluss zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ gefasst. Der ca. 0,67 ha große Änderungsbereich südlich des Stadtzentrum Coesfelds umfasst den mittleren Bereich des Bebauungsplanes.

xx

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie umfassen die Parzellen 158, 159, 183, 184, 202 und 203, Flur 15, Gemarkung Coesfeld (xx).

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Osten von der Dülmener Straße / K 58
- im Westen vom Bundesbahngelände der Bahnlinie Coesfeld – Dülmen / bzw. dem Verlauf des Tüskenbaches
- im Süden vom Hornebach
- im Norden von der Südgrenze der mit einem Wohnhaus bebauten Parzelle 157.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Änderungsanlass ist das konkrete Vorhaben – nach Aufgabe bzw. Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in den Bereich des Bahnhofs – an diesem Standort Dülmener Straße einen neuen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Dazu werden drei leer stehende Wohngebäude Nr. 34, 36 und 38 an der Dülmener Straße abgerissen und die Stellplatzanlage des bisher ansässigen Discounter umorientiert.

Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird damit nicht geändert (s. Pkt 2).

1.3 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.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,9 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher

Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet – 1,5 km südlich des Stadtkerns – wird derzeit entlang der Dülmener Straße / K 58 durch eine verdichtete gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Die Dülmener Straße fungiert als südliche Zubringerstraße zur Innenstadt mit Anschluss an die B 474 / B 525 Richtung Autobahn A 43.

Die heterogene Struktur Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen verändert sich z. T. deutlich Richtung Dienstleistung. Es verstärken sich auch Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen, die jedoch als „Sondergebiet“ oder als Einrichtungen unterhalb der so genannten Großflächigkeit jeweils auf ihre Stadtkernverträglichkeit geprüft wurden.

Der Änderungsbereich ist mit drei leer stehenden Wohnhäusern älteren Datums, mit dem derzeitigen Lebensmitteldiscounter und seinen Stellplätzen sowie mit der südlich angrenzenden Tankstellenanlage vollständig genutzt.

Die Erschließung erfolgt mit Einzelzufahrten direkt von der östlich tangierenden Dülmener Straße K 58.

Die Gärten der Wohngrundstücke liegen bereits seit einigen Jahren brach, so dass sich eine junge Ruderalvegetation entwickelt hat.

Entlang der Bahnlinie im Westen des Änderungsbereiches besteht teilweise ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Sträuchern und Bäumen.

Entlang der Dülmener Straße im Osten und am Hornebach im Süden stocken insgesamt 9 Linden

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben und sonstige Gutachten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und somit auch für den Änderungsbereich „Mischgebiet“ dar.

Auf die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im Folgenden noch detailliert eingegangen.

Das Plangebiet liegt nicht in dem vom Rat der Stadt Coesfeld nach den Vorgaben des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms am 13.03.2008 beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich“. Die kommunalen Planungsentscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung basieren auf verschiedenen gutachterlichen Aussagen, insbesondere die Zusammenstellung von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbranchen (s. Pkt. 3)^{x)}. Spezielle Aussagen für das Plangebiet als Einzelhandelsstandort liegen nicht vor.

^{x)} Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen der Stadt Coesfeld, GMA, Köln, Dez. 06

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernimmt mit dem konkreten Bauvorhaben die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wie im Folgenden erläutert. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 wird somit Bezug genommen. Das gilt insbesondere für zulässige bzw. unzulässige Nutzungen (s. Pkt. 3.1).

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich weiterhin „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, auch wenn die bisher vorhandene Wohnnutzung aufgegeben wird. Insgesamt entspricht diese Baugebiets-Kategorie dem Umfeld und dem allgemeinen Entwicklungsziel.

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwei Bereiche (A und B), für die verschiedene Nutzungen gemäß §§ 6 (2) und 6 (3) BauNVO im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen zulässig bzw. nicht zulässig waren.

Der aufzugebende Lebensmitteldiscounter liegt im Bereich B und war hier zulässig, jedoch gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO als „Einzelobjekt“ mit maximal 770 m² Verkaufsfläche.

Die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters erfolgt nach Norden verschoben teilweise im derzeitigen Bereich A. Hier waren Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Es folgt daher die folgende Änderung:

- **Änderungspunkt 1**

Die Grenze des Nutzungsbereiches B wird um die Parzelle 158 / 159 nach Norden verschoben.

Der neue Markt verbleibt mit seiner Verkaufsfläche unter 800 m². Zusätzlich wird ein Backshop eingerichtet.

Die sonstigen für den Bereich B zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bleiben als Festsetzung unverändert – abgesehen vom folgenden Änderungspunkt 2.

- **Änderungspunkt 2**

Aufnahme der sogenannten „Coesfelder Liste“ hinsichtlich Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Die für den Änderungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bereich B allgemein geltende Liste von unzulässigen – da innenstadt-relevanten – Einzelhandelsnutzungen und Branchengruppen wird nach neuerer Rechtsprechung durch die spezielle „Coesfelder Liste“ auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsgutachten (GMA, Köln, Dez. 2006) ersetzt.

Zulässig bleibt – wie oben aufgeführt – der Lebensmitteldiscounter mit Backshop.

Da keine sonstigen Einzelhandelsflächen im Änderungsbereich vorhanden sind, entstehen nachträglich keine Einschränkungen.

Auch der Tankstellenshop ist davon nicht betroffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Unverändert ist eine maximal II-geschossige Bebauung zulässig.

Die festgesetzten Traufhöhen bleiben ebenfalls unverändert.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

- **Änderungspunkt 3**

Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,6.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 unterschreitet (u.a. wegen der bisherigen Wohnnutzung) die zulässige Obergrenze gem. § 17 BauNVO.

Die zulässige Obergrenze GRZ von 0,6 (zuzüglich zulässiger Überschreitung um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze, Zufahrten, etc. ist erforderlich, da mit der Realisierung des Discountmarktes, der bestehenden Tankstellenanlage und der Ausdehnung der Stellplatzanlage ein höherer Anteil der Fläche versiegelt wird.

Die Geschossflächenzahl bleibt mit GFZ 0,8 unverändert.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

- **Änderungspunkt 4**

Änderung der überbaubaren Fläche entsprechend dem konkreten Vorhaben.

Die überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich entsprechend dem konkreten Vorhaben Lebensmitteldiscounter und der Tankstellenanlage angepasst.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien sollen die Fassung des Straßenraums der Dülmener Straße aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich sichern. Das geplante Vorhaben für den Lebensmitteldiscounter berücksichtigt die Baulinie.

Festzustellen ist, dass die beabsichtigte straßenräumliche Fassung zwangsweise durch die geplante Stellplatzanlage unterbrochen wird. Insbesondere aufgrund der gegenüber einmündenden Straße „Am Kupferhammer“ soll durch Mauer- und Baumfassung zumindest ein andeutungsweiser Ersatz für eine bauliche Raumkante geschaffen werden.

3.4 Bauweise

Es verbleibt bei der bisher festgesetzten besonderen Bauweise, nach der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

3.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (einschl. Werbeanlagen) werden für den Neubau des Lebensmitteldiscounters beachtet. Entlang der Dülmener Straße wird als Fassadenmaterial Vormauerziegel mit gegliedertem Fassadenrhythmus vorgesehen.

4 Erschließung

Die Erschließung der Stellplatzanlage / Anlieferung und die Tankstellenzufahrt erfolgt weiterhin über die Dülmener Straße / K 58.^{x)}

Zur Bahnlinie erfolgt – wie bisher festgesetzt – eine lückenlose Einfriedung.

^{x)} Abstimmung Baulasträger erfolgt noch!

4.1 Ruhender Verkehr

Die für die Nutzung des Lebensmitteldiscounters und der Tankstelle erforderlichen privaten Stellplätze werden ausreichend mit 68 Stellplätzen nachgewiesen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit den auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft

Im Norden des Änderungsbereiches liegen die bereits genannten leer stehenden Wohngebäude mit ihren brach liegenden Gärten und den nach Westen und Süden hin eingrünenden Hecken aus bodenständigen Gehölzen.

Der südlich angrenzende Bereich ist mit der Stellplatzanlage, dem Discountmarkt und der Tankstelle großflächig versiegelt.

An der Dülmener Straße und an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches befinden sich insgesamt 9 Linden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt entlang der Bahnlinie fast durchgehend einen schmalen Streifen „private Grünfläche“ als Ausgleichsfläche fest.

Die festgesetzte Grünfläche westlich der im Süden vorhandenen Tankstelle ist versiegelt und somit nicht vorhanden.

- **Änderungspunkt 5**

Anpassung der vorhandenen und geplanten privaten Grünflächen und Flächen mit Erhaltungs- bzw. Pflanzbindung an das konkrete Vorhaben bzw. an die derzeit vorhandene Situation

Die im Änderungsbereich entlang der Bahnlinie festgesetzten privaten Grünflächen werden in ihren Abmessungen dem Vorhaben angepasst.

Die bisher festgesetzte Grünfläche im südlichen Bereich mit der Änderung des Bebauungsplanes wird aufgegeben, da sie weder mit der bestehenden Nutzung noch mit der künftigen Planung sinnvollerweise zu realisieren ist.

Die vorhandenen Einzelbäume entlang Dülmener Straße und am Hornebach werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Auch der im Westen bestehende Gehölzstreifen wird als „zu erhalten“ festgesetzt – hier ist die Ergänzung des Gehölzstreifens durch einzelne Bäume vorgesehen.

Im Norden wird zwischen bestehenden Wohngebäuden und dem künftige Discounter ein Grünstreifen mit der Festsetzung zur Anpflanzung bodenständiger, großkroniger Einzelbäume festgesetzt.

Es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzflächen (1 Baum je 4 Stellplätze) sowie bei der Vorgabe nur ein-

Rü. Stadt Coesfeld: Welche Maßnahmen wurden umgesetzt?

(Ausgleichsfunktion aufgeben)

heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die geringe Reduzierung der Grünstrukturen und Erhöhung der GRZ ist vertretbar, da Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser (einschließlich Löschwasser) wird über das bestehende Netz der Stadtwerke Coesfeld sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung stehen ergänzend die angrenzenden Gewässer Hornebach und Tüskenbach zur Verfügung.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für das Plangebiet über die in der Dülmener Straße vorhandene ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation. Lediglich das Dach der südlich gelegenen Tankstelle entwässert direkt in den westlich verlaufenden Tüskenbach.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Coesfeld.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Über Altlasten sowie Kampfmittel vorkommen liegen keine Kenntnisse vor.

8 Immissionsschutz

Als Emittenten für die vorhandenen Nutzungen bestehen die Verkehrslärmbelastungen durch die Bahnlinie und den Verkehr auf der Dülmener Straße (K 58).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischgebiet wird eine „nicht wesentlich störende“ gewerbliche Nutzung ermöglicht. Schützenswerte Wohnnutzungen sind aufgrund der konkreten Planung nicht mehr vorgesehen, nachdem die drei älteren Wohnhäuser abgerissen und für den Standort des Lebensmitteldiscounters benötigt werden.

Für die im Norden an den geplanten SB-Markt anschließende Wohnbebauung (Mischgebiet) entstehen durch die Umstrukturierung keine

zusätzlichen Belastungen, da der geplante Baukörper die Stellplatzanlage sowie die auf dieser südlichen Seite vorgesehenen Anlieferung von den Wohngrundstücken abschirmt.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Verfahrenshinweise

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung gem. § 13 a BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 (2) Nr. 2 bzw. 3 BauGB.

11 Flächenbilanz

Größe Änderungsbereich	6721 qm ²
davon	
Mischgebiet	6282 qm ²
Private Grünfläche	439 qm ²

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im August 2008

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