

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 Coesfelder Weberei-Teil A 1

In der Fassung vom Oktober 2008

**Bereich**  
**„Ehemalige Coesfelder Weberei**  
**an der Dülmener Straße/Grimpingstraße“**

**Teil A 1**

Übersichtsplan



## **Inhalt**

### **1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

### **2. Größe des Plangebietes**

### **3. Derzeitige Nutzung**

### **4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5. Planungsanlass und Ziele**

### **6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen

Verkehrsflächen

Pflanzbindung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **7. Immissionsschutz**

### **8. Technische Infrastruktur**

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Abfallentsorgung

Löschwasserversorgung

### **9. Boden**

Altlasten

Bodendenkmäler

Kampfmittel

### **10. Flächenbilanz**

## **Anlagen**

Ingenieurgeologisches Gutachten Büro Dr. Börding vom 12.06.1996

Schallgutachten vom Büro Uppenkamp und Partner vom 04.04.2008

## 1. LAGE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt südlich der Coesfelder Innenstadt. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 23.08.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Coesfelder Weberei“ Teil A gefasst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 300 m. Das Bahnhofsquartier schließt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Das Plangebiet befindet sich zwischen der westlich gelegenen Dülmener Straße, der Grimpingstraße, die im Süden verläuft, der angrenzenden Liegenschaften des Landschaftsverbandes nördlich und östlich an die Grundstücke Zur Alten Weberei.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die nachstehend bezeichneten Flurstücke im Bereich der Dülmener Straße und der Grimpingstraße. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 20, Flurstücke 666, aus 529 und 648.

## 2. GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7.300 m<sup>2</sup>.

## 3. DERZEITIGE NUTZUNG

Die Fläche des Planungsgebietes wurde in der Vergangenheit gewerblich-industriell genutzt. Der Untergrund wurde unter gutachterlicher Begleitung in Teilbereichen saniert und die Fläche fast vollständig mit Recyclingmaterial geschottert. Der Gebäudebestand wurde vor einigen Jahren vollständig abgebrochen.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind geprägt:

Im Norden: durch das Wohngebiet Karlstraße und der angrenzenden Parkanlage  
Im Osten: durch die Wohnbebauung westlich der Straße „Am Roten Baum“ und durch die Neubebauung an der Straße „Zur Alten Weberei“  
Im Süden: durch die Grimpingstraße

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 7.600 m<sup>2</sup> und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (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 § 13a (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 m<sup>2</sup> 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.

Von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **5. PLANUNGSANLASS UND ZIELE**

Nach dem Bruchfall der bestehenden Industrie- und Gewerbenutzungen und deren vollständigen Rückbau auf dem Plangelände und den bereits durch die Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelten Teilbereiche soll dieser verbleibende Bereich in Innenstadtrandlage einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Wiederaufnahme der industriellen produzierenden Prägung des Geländes wird im Hinblick auf die Lage im Stadtgebiet, bestehende Gemengelage und die Nähe zu schutzbedürftiger Wohnnutzung in den gemischten Baustrukturen des Umfeldes als nicht zielführend angesehen.

Das Plangebiet soll zur Ergänzung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Coesfelder Innenstadt entwickelt werden.

Grundlage für diese Entwicklung bildet der Beschluss des Ausschusses Umwelt, Planen und Bauen vom 23.08.2007, in dem die Umsetzung der aus dem Einzelhandelskonzept resultierenden städtebaulichen Zielaussagen beschlossen wurde.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 115 ist somit eine Neuordnung der Bebauungsstruktur im Bereich der Dülmener Straße/Grimpingstraße sowie eine Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zuordnung zum Coesfelder Bahnhof, der Dülmener Strasse sowie zur Innenstadt. Die Planung soll zu einer Steigerung der Attraktivität als Mittelzentrum und zu einer weiteren Verbesserung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen führen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Coesfelder Weberei“ Teil A soll das Plangebiet insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt werden.

## **6. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Einzel- und Großhandel gem. § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Betriebsformen resultieren aus den Ergebnissen des städtebaulichen Vertrages vom 13.03.2008 und des Einzelhandelsgutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (GMA) über die Einzelhandelssituation in Coesfeld.

Das mit Gewerbegebiet gekennzeichnete Plangebiet ermöglicht die Ansiedlung von Betriebsflächen mit nachfolgenden Nutzungsbausteinen (gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 13.03.2008).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nicht zulässig:

- Nahrungsmittel- und Genussmittel, Tabakwaren
- Reinigungsmittel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Bücher / Zeitschriften
- Papier-/ Büro- und Schreibwaren
- Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe / Lederwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
- Ton- / Bildträger
- Telekommunikation
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Antiquitäten / Kunst(-gewerbe) inkl. Spiegel
- Foto
- Optik, Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikinstrumente und Musikalien

Zulässig sind nach dem städtebaulichen Vertrag vom 13.03.2008 folgende Sortimente des Einzelhandels:

- Möbel, Büromöbel, soweit die zentrentypischen Sortimente wie Glas / Porzellan / Keramik, Heimtextilien, Geschenkartikel, Lampen und Leuchten max. 7,5% der Verkaufsfläche nicht überschreiten
- Autozubehör- und Reifenhandel mit Reparatur und Service
- Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Gartenbedarf / Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel und Gartenteiche)
- Kamine
- Kraftfahrzeuge
- Markisen
- Saunaanlagen / Schwimmbadanlagen
- Werkzeuge / Maschinen
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- Bankfiliale
- Dienstleister, Freiberufler, Ärzte, Apotheke
- Imbiss
  
- Zooartikel / Heim- und Kleintierfutter
- Lebende Tiere (als Haupt- oder Randsortiment eines Zoofachmarktes, mit einer Verkaufsfläche von max.. 75 m<sup>2</sup>)
- Matratzen / Bettwaren / Gardinen
- Getränke
- Fahrräder / -zubehör
- Elektroinstallation / -zubehör
- Computer, Computerteile und Software
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Sportgroßgeräte
- Reitsportbedarf (Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente, insb. Bekleidung, Sportbekleidung, Schuhe, Bücher, Zeitschriften max. 7,5 % Verkaufsfläche)
- Sanitätsartikel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
- Kindermöbelfachmarkt (Verkaufsfläche max. 800 m<sup>2</sup>)
- Drogeriemarkt (Verkaufsfläche max. 200 m<sup>2</sup>)
- Bäcker

Soweit nach dem städtebaulichen Vertrag vom 13.03.2008 ausgeschlossene innenstadtrelevante Sortimente zum typischen Randsortiment der beantragten Nutzungseinheit gehören, werden diese Randsortimente zugelassen, soweit sie insgesamt 10% der Verkaufsfläche der jeweiligen Nutzungseinheit nicht überschreiten. Weiter dürfen die Randsortimente insgesamt 7,5% der Gesamtverkaufsfläche aller Nutzungseinheiten nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine maximale Gebäudehöhe bestimmt. Diese Regelungen sind notwendig, um so die Anforderungen an eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche zu ermöglichen und gleichzeitig die Einfügung in die bestehende baulich-räumliche Situation der Bebauung entlang der städtebaulich übergeordneten Dülmener Straße zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Situation an der Höchstgrenze für Kerngebiete nach BauNVO und lässt sich aus der bestehenden städtebaulichen Situation ableiten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, um eine sinnvolle und ausreichende Ausstattung mit den für den Betrieb der geplanten Flächen erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Diese sind nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dülmener Straße, die im Westen angrenzend an das Plangebiet verläuft.

Durch den Ausbau der Ladestraße wird insbesondere die Dülmener Straße nördlich der Ladestraße sowie die Wiesenstraße und die Bahnhofsstraße westlich der Dülmener Straße entlastet. Die geplante Ladestraße ist bereits im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Coesfeld berücksichtigt. Der durch die Neuansiedlung der Betriebe entstehende Verkehr wird durch die Dülmener Straße und Ladestraße aufgenommen und abgeführt.

Eine aktuelle Verkehrsuntersuchung hat nachgewiesen, dass die Planung und der Bau der Ladestraße zu einer verkehrstechnischen Verbesserung – insbesondere für die Dülmener Straße und den Kreuzungsbereich mit der Bahnhofsstraße – führen wird. Die neue Ladestraße wird die bislang stark frequentierten Straßenzüge Bahnhofsstraße im Bereich westlich der Dülmener Straße und vor allem die Dülmener Straße selbst im Bereich zwischen Bahnhofsstraße und Ladestraße entlasten können.

Die Zufahrten zum Grundstück erfolgen von der Dülmener Straße aus, an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen. Hierfür ist es notwendig, dass der bestehende Fuß- und Radweg bzw. die Grünanlagen in diesem Bereich des Straßenkörpers umgebaut werden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung für das geplante Gebäude wurde der Straßenbaulastträger vonseiten der Stadt Coesfeld beteiligt. Anregungen oder Bedenken gegen die geplante Erschließung wurden nicht vorgetragen.

Sichtfelder im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,60m, gemessen von der Straßenoberkante, freizuhalten.

Die Erschließung des Grundstückes von der Grimpingstraße ist aufgrund der vorgetragenen Anregungen aus der Bürgerschaft nicht vorgesehen.

### **Pflanzbindung**

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen ist erforderlich, um eine Begrünung und eine damit verbundene gestalterische Gliederung von Stellplatzanlagen zu erreichen.

Darüber hinaus soll die Festsetzung der getroffenen Anpflanzmaßnahmen den Versiegelungsgrad auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die bei Umsetzung als Stellplatzanlagen gestaltet werden sollen, auf ein erforderliches Minimum reduzieren und zu einer Durchgrünung des festgesetzten Gewerbegebietes beitragen.

An den vorgesehenen, in der Zeichnung dargestellten Stellen sind nachstehende Baumarten anzupflanzen: Säulenhainbuche, StU. 20-25 cm, 4x mit Ballen.

Die in der Zeichnung dargestellten Grünflächen sind durch Unterpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen, insbesondere Blütenesseln, Rosen und Stauden einheitlich zu gestalten und flächendeckend zu begrünen.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und ggf. nachzupflanzen.

Falls eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, sind Maßnahmen zu wählen, die dem vom Gutachter ermittelten ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Der Wert des Baumes oder des Gehölzes ist nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln. Die Ersatzpflanzung muss an gleicher Stelle erfolgen.

Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Die Ersatzmaßnahmen sowie die Beauftragung des Gutachters sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen. Die Anpflanzungen sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Dülmener Straße/Grimpingstraße ist die Errichtung von Fahnenmasten (max. 7 Einzelmasten) bis zu einer Höhe von 9,00 m (bezogen auf Erdgeschoßfußboden OKFF des Baukörpers) sowie die Errichtung eines gemeinsamen Werbepylons im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz mit einer max. Höhe von 6,70 m (bezogen auf Erdgeschoßfußboden OKFF des Baukörpers) zulässig. Die Größe der Einzelwerbeflächen des Pylons ist begrenzt auf eine maximale Kantenlänge von 1,95 m.

Am Baukörper ist die Anbringung firmenbezogener Eigenwerbung bis zu einer Gesamtgröße je Nutzungseinheit von 4,50 m x 0,80 m, abgestimmt auf die Fassadenproportion unmittelbar mittig über dem Eingangsbereich der jeweiligen Nutzungseinheit zulässig. Diese ist innerhalb der Nischen im Vordach flächenbündig anzubringen. Werbeanlagen oberhalb des Baukörpers sind unzulässig. Materialien und Farben, welche eine hochglänzende, grelle Oberfläche oder Signalwirkung haben, sind nicht zulässig.

Alle anderen Außenwandflächen des Baukörpers sind von der Anbringung von Werbeanlagen freizuhalten.

Fensterflächen sollen als solche erkennbar bleiben. Daher wird eine vorderseitige Beklebung der Gläser mit blickdichten Folien oder Transparenten nicht zugelassen. Transparente bzw. lichtdurchlässige Folien sind auf der Rückseite der Verglasungen zulässig.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen des Bauantragverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Uppenkamp und Partner (vom 04.04.2008) durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass entlang der Dülmener Straße mit einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags und 37 bzw. 38 dB(A) nachts sowie entlang der Grimpingstraße mit einem Beurteilungspegel von 39 bzw. 42 dB(A) tags und 26 bzw. 27 dB(A) nachts zu rechnen ist. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Beiblatt 1, Teil 1) betragen für das Gewerbegebiet 55 bzw. 60 dB(A) tags und 40 bzw. 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden demnach tagsüber um 6 dB im Bereich der Wohnnutzungen im Mischgebiet und um 16 dB im Bereich der Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie nachts um 7 dB im Mischgebiet und um 14 dB im Allgemeinen Wohngebiet unterschritten.

Die Immissionsbeiträge sind somit als nicht relevant zu bezeichnen.

(siehe Anlage: Schallgutachten vom Büro Uppenkamp und Partner vom 04.04.2008)

## **8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das Plangebiet wird an das Kanalnetz der Stadt Coesfeld angeschlossen.

Das im Plangebiet auf den Stellplatzanlagen und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Kategorie III verschmutztes Niederschlagswasser zugeordnet (gem. Runderlass des MUNLV vom 26.04.2004). Eine Versickerung des verschmutzten Regenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund der Einstufung in die Kategorie III nicht möglich. Das auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in der vorhandenen bzw. geplanten Schmutz- bzw. Mischwasserkanal zu sammeln, abzuführen und einer Abwasserbehandlung zu unterziehen.

Das Kanalnetz der umliegenden Straßen verfügt über ausreichend hydraulische Kapazitäten, um die zusätzlichen Schmutz- und Niederschlagswassermengen aufzunehmen.

Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten Nr. 960416 vom 12.06.1996 des Ingenieurbüros Börding ist eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

(siehe Anlage: Ingenieurgeologisches Gutachten Büro Dr. Börding vom 12.06.1996)

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

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

### **Abfallentsorgung**

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

### **Löschwasserversorgung**

Als Grundschatz ist für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung/-menge von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Für das Objekt ist kein Löschwasserbedarf erforderlich, der über den von der Gemeinde sicherzustellenden Grundschatz hinausgeht. Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Wassernetz der Stadtwerke Coesfeld sichergestellt.

## **9. BODEN**

### **Altlasten**

Das Baugrundstück ist als Altstandort „ehemalige Coesfelder Weberei“ lfd. NR. 214 – CO 40 AS im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld gekennzeichnet.

Der Beginn von Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld-Abt. 70), schriftlich anzuzeigen.

Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß §18 Bundesbodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren.

Dem Kreis Coesfeld-Abt. 70-Umwelt ist der verantwortliche Gutachter vor Ausführung der Arbeiten schriftlich zu benennen. Die Dokumentation der Erdarbeiten ist dem oben genannten Fachbereich vor Abnahme der Baumaßnahme vorzulegen.

Sollte während der Baumaßnahme kontaminiertes Material bei den Erdarbeiten festgestellt werden oder sich anderweitig der Verdacht auf eine mögliche nicht bekannte Verunreinigung im Erdreich ergeben, ist dieses unverzüglich bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld anzuzeigen.

### **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**

Aufgrund von Kriegseinwirkungen ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet noch mit Kampfmitteln belastet ist. Dieser Tatsache wurde bereits bei den Abbrucharbeiten Rechnung getragen. Bei begründetem Verdacht oder tatsächlichem Fund sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.



## 10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	7.300,00 m <sup>2</sup>	100 %
davon		
Gewerbe-Gebiet:	6735,00 m <sup>2</sup>	92,26 %
Private Grünfläche:	565,00 m <sup>2</sup>	7,74 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, Oktober 2008

Andreas Bodem, Architekt BDA, Dipl.-Ing.  
Wahrkamp 2d  
48653 Coesfeld  
Tel. 02541-3002  
Fax 02541-6147

- I. **Anlage zur Begründung**  
Ingenieurgeologisches Gutachten Büro Dr. Börding vom 12.06.1996
- II. **Anlage zur Begründung**  
Schallgutachten vom Büro Uppenkamp und Partner vom 04.04.2008

Dr. rer. nat. L. Börding

Diplom-Geologe BDG

Umweltgeologie    Hydrogeologie    Ingenieurgeologie    Pedologie  
Erdlaboratorium

49301 Nottuln    Mürmistraße 12    Tel.: 02502/7126    Fax: 02502/9788

---

Ingenieurgeologisches Gutachten Nr.: 96 04 16

Bodenuntersuchungen für das Gebiet des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Ehem. Coesfelder Weberei": Prüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 138

Dr. rer. nat. L. Börding

Diplom-Geologe BDG

Umweltgeologie      Hydrogeologie      Ingenieurgeologie      Pedologie  
 Erdlaboratorium

48301 Nottuln      Nurmistraße 12      Tel.: 02502/7126      Fax: 02502/9788

-----  
 "Ehem. Coesfelder Weberei", Projekt-Nr.: 96 06 10  
 -----

### 1. Vorbemerkungen

-----

Die Fa. Fresia-Immobilienhandelsgesellschaft, Siemensstraße 15 in 48488 Emsbüren, ist daran interessiert, im Zuge der Erstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Ehem. Coesfelder Weberei" die Fragestellung zu prüfen, ob das in diesem Gebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des untersuchten Plangebietes entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 138 versickert werden kann. Die vorliegende Untersuchung dient dem Zweck, die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu beurteilen. Über die Ergebnisse wird im folgenden berichtet.

### 2. Bearbeitungsunterlagen

-----

- Lageplan, Maßstab ca. 1 : 1.000
- Ergebnisse der Bohrungen
- Ortsbesichtigung/Besprechungen
- Geologische Karte 1 : 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen
- Hydrogeologische Karte 1 : 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen
- Bodenkarte 1 : 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen
- Bodenkarte 1 : 50.000, Blatt L 4108 Coesfeld

### 3. Untergrundverhältnisse

-----

Zur Erkundung der Untergrundbeschaffenheit wurden am 10.06.1995 6 Rammkernsondierungen (50 mm) bis in eine Teufe von max. 3,20 m unter GOK niedergebracht. Die vorgesehene Bohrendteufe von 4 m konnte wegen des oberflächennah anstehenden Kreidemergels mit dem angewandten Sondierbohrverfahren nicht erreicht werden.

Die Lage der Aufschlußpunkte ist dem Lageplan in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen und die Schichtenverzeichnisse sind in der Anlage 2 dargestellt.

#### 3.1 Bodenschichtung

-----

Unter einer sandigen Mutterbodenschicht (Esch, Holozän) die z.T. in jüngster Zeit angeschüttet worden ist, folgen Fein- bis Mittelsande mit mehr oder weniger schluffigen Beimengungen (Niederterrassenablagerungen, Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit). In die Sandfolge sind stellenweise Schluffe und Tone eingeschaltet. Die Quartärablagerungen werden vom kreidezeitlichen Mergelstein, der unterschiedlich intensiv verwittert oder zersetzt ist, unterlagert. Im zersetzten Zustand ist der Mergel als feinsandiger, toniger Schluff anzusprechen.

#### 3.2 Grundwasser

-----

Grundwasser konnte in RKS 3 innerhalb einer Sandschicht im Mergel in einer Tiefe von 1,84 m unter GOK nachgewiesen werden. Staunässe bzw. Schichtenwasser ist oberhalb des kreidezeitlichen Verwitterungshorizontes in einer Reihe von Sondierungen zu beobachten. Mit Staunässe muß grundsätzlich dort gerechnet werden, wo bindige Böden anstehen.

Dr. rer. nat. L. Börding

Diplom-Geologe BDG

Umweltgeologie

Hydrogeologie

Ingenieurgeologie

Pedologie

Erdlaboratorium

48301 Nottuln

Nurmstraße 12

Tel.: 02502/7126

Fax: 02502/9788

-2-

"Ehem. Coesfelder Weberei", Projekt-Nr.: 96 06 10

Im Mittel liegt der Grund- bzw. Stauwasserspiegel, im unbeeinflussten Zustand (keine Dränagen, Grundwasserabsenkungen etc.) bei ca. 0,8 m unter GOK. Unter sehr ungünstigen Bedingungen kann aber ein Anstieg des Grundwasser-/Stauwasserspiegels bzw. -druckspiegels bis in den Oberboden nicht ausgeschlossen werden.

#### 4. Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden

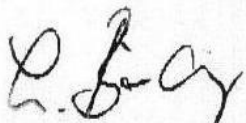
Im Zuge der Bodenuntersuchungen sollte die Fragestellung geprüft werden, ob die anstehenden Böden eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Entsprechend ATV Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren  $k_f$ -Werte im Bereich von  $5 \times 10^{-3}$  bis  $5 \times 10^{-6}$  m/s liegen. Weiter ist die Dicke der oberhalb des Grundwasserspiegels anstehenden Deckschichten von Bedeutung.

An den Sondierpunkten stehen Sande mit schluffigen Beimengungen und z.T. Schluffe und Tone der Quartärzeit an. Diese werden von kreidezeitlichem Mergel unterlagert (detaillierte Beschreibung der Boden- und Wasserverhältnisse s.o. bzw. Schichtenverzeichnisse).

Tonige Schluffe und besonders Tone aber auch der kreidezeitliche Mergel sind für Versickerungszwecke entsprechend ATV- Arbeitsblatt nicht geeignet, da der Durchlässigkeitsbeiwert unterhalb der angegebenen Versickerungsgrenze liegt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der  $k_f$ -Wert von Sanden aus der Kornsummenkurve abgeleitet werden. Diese Voraussetzungen sind bei den oberflächennah entnommenen Sandproben nur bei Mischprobe BP 5 gegeben. Der ermittelte  $k_f$ -Wert liegt bei  $6,1 \times 10^{-5}$  m/s. Der geschätzte  $k_f$ -Wert der anderen kornanalytisch untersuchten Bodenproben liegt bei ca.  $1 \times 10^{-5}$  bis ca.  $7 \times 10^{-6}$  m/s. Für Versickerungszwecke sind sie somit noch, aber teilweise nur eingeschränkt, geeignet. Bindige Ablagerungen innerhalb der Sande können die Durchlässigkeit lokal noch deutlich weiter herabsetzen.

Aus Sicht des Gutachters wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Untersuchungsfläche in Versickerungsanlagen entsprechend ATV Arbeitsblatt A 138 für problematisch gehalten, da der maximal anzusetzende Grundwasser- bzw. Stauwasserspiegel/-druckspiegel einen Abstand von mindestens 1 bzw. 1,5 m (Schachtversickerung) zur Sohle möglicher Versickerungsanlagen bei den derzeitigen Geländeverhältnissen nicht gewährleistet.

Nottuln, den 12.06.1996



Dr. L. Börding  
Dr. rer. nat. Ludger Börding  
Diplom-Geologe  
Nurmstraße 12 - 48301 Nottuln  
Telefon 02502/7126 - Fax 9788

Anlagen

## SCHALLGUTACHTEN NR. 3 226 08

vom 04. April 2008

Lärmeinwirkungen durch  
ein geplantes Fachmarktzentrum  
in Coesfeld

Gutachterliche Untersuchung  
im Auftrag der:  
Fresia Immobilienhandelsgesellschaft mbH  
Helschen 9  
48488 Emsbüren

Ausfertigung als pdf-Dokument

Text: 22 Seiten  
Dokument mit Anhang I bis VII: 59 Seiten



## INHALT

Zusammenfassung .....	3
1 Aufgabenstellung.....	4
2 Immissionsrichtwerte .....	5
3 Anlagen- und Betriebsbeschreibung.....	9
4 Beschreibung der Emissionsansätze .....	11
4.1 Ermittlung der Geräuschemissionen von Parkplätzen .....	11
5 Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen .....	16
5.1 Beschreibung des Berechnungsverfahrens .....	16
5.2 Ergebnisse und Beurteilung.....	18
6 Qualität der Prognose .....	20

## Anhang

I	Grundlagen
II	Legenden
III	Emissionskataster
IV	Berechnung der Schallemission
V	Schallausbreitungsberechnung
VI	Schallimmissionspläne
VII	Lagepläne

## Zusammenfassung

Die Fresia Immobilienhandelsgesellschaft mbH plant in Coesfeld die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit verschiedenen Ladenlokalen.

Der geplante Standort befindet sich in Coesfeld an der *Dülmener Straße*. Das Umfeld ist durch weitere Gewerbegebiete und Wohnhäuser geprägt. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich in direkter Nachbarschaft in östlicher, südlicher und südwestlicher Richtung.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens war durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung zu prüfen. Das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH (nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Messstelle) wurde im Auftrag der Fresia Immobilienhandelsgesellschaft mbH mit der Erstellung und der Ausarbeitung des Schallgutachtens beauftragt.

### Ergebnis

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für ALLGEMEINE WOHNGBIETE und MISCHGBIETE (WA/MI) zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bedingungen um mindestens 6 dB unterschritten werden. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls unterschritten. Die Unterschreitungen betragen im ALLGEMEINEN WOHNGBIET mindestens 14 dB, im MISCHGBIET mindestens 7 dB.

Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm sind die ermittelten Beurteilungspegel somit als nicht relevant zu bezeichnen. Auf die Vorbelastungsermittlung wurde daher verzichtet.

## 5 Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen

### 5.1 Beschreibung des Berechnungsverfahrens

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen werden die in den Abschnitten 3 und 4 beschriebenen Untersuchungsgrundlagen für den Tageszeitraum (6<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup> Uhr) und für den Nachtzeitraum (22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr) verwendet.

Die Schallausbreitungsberechnung wird mit Oktav-Schallpegeln im Frequenzbereich von 63 Hz bis 4000 Hz, teilweise mit A-bewerteten Schallpegeln für eine Schwerpunktfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Die Abschirmung sowie die Reflexion durch Gebäude sowie die Abschirmung durch natürliche und künstliche Geländeformen werden berücksichtigt. Die Topografie des Untersuchungsgebietes wird auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen in das Berechnungsmodell eingestellt. Die örtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen eines Ortstermins am 31. März 2008 durch den Berichtsersteller besichtigt.

Für die zu beurteilende Geräuschsituation im Einwirkungsbereich wird die Berechnung der einzelnen Schalldruckpegel nach der DIN ISO 9613-2 für den Tageszeitraum und den Nachtzeitraum mit dem Programmsystem SAOS-NP (Version 2007.74) der Kramer Software GmbH durchgeführt:

$$L_{AT}(DW) = L_W + D_C - A \quad \text{in dB(A)}$$

Hierbei ist

- L<sub>AT</sub>(DW)**    der A-bewertete Mitwindpegel am Immissionsort
- L<sub>W</sub>**            der Schalleistungspegel der Geräuschquelle
- D<sub>C</sub>**            die Richtwirkungskorrektur
- A**                = **A<sub>div</sub>** + **A<sub>atm</sub>** + **A<sub>gr</sub>** + **A<sub>bar</sub>**
- A<sub>div</sub>**            die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
- A<sub>atm</sub>**            die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
- A<sub>gr</sub>**            die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes
- A<sub>bar</sub>**            die Dämpfung aufgrund von Abschirmung





Für die Ermittlung des Langzeit-Mittelungspegels  $L_{AT}(LT)$  an den Immissionsorten wird gemäß Formel (6) der Norm DIN ISO 9613-2:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met} \quad \text{in dB(A)}$$

eine meteorologische Korrektur  $C_{met}$  berücksichtigt. Diese meteorologische Korrektur wird gemäß Formeln (21) und (22) der Norm DIN ISO 9613-2 bestimmt:

$$\begin{aligned}
 C_{met} &= C_0 (1 - 10 \cdot (h_s + h_r) / d_p) && \text{wenn } d_p > 10 \cdot (h_s + h_r) \\
 C_{met} &= 0 && \text{wenn } d_p \leq 10 \cdot (h_s + h_r)
 \end{aligned}$$

Hierbei ist

- $h_s$  die Höhe der Quelle in Meter
- $h_r$  die Höhe des Aufpunktes in Meter
- $d_p$  der Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt, projiziert auf die horizontale Bodenebene in Meter
- $C_0$  ein von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie vom Temperaturgradienten abhängiger Faktor in dB

Der meteorologische Faktor  $C_0$  wird vereinfachend mit dem Faktor 2,0 für alle Windrichtungen angesetzt.

Die einzelnen Geräuschquellen mit deren Emissionspegeln und die Parameter der Schallausbreitungsberechnung können dem Anhang entnommen werden. Die von den einzelnen Emittenten verursachten Schalldruckpegel an den untersuchten Immissionsorten werden in der Spalte  $L_{AT}$  in Abhängigkeit der unterschiedlichen Zeiteinwirkungen (Spalte Einw.-T) jedes einzelnen Emittenten wiedergegeben.



## 5.2 Ergebnisse und Beurteilung

Die energetische Summe aller Schalldruckpegel ( $L_{AT}$ ) ergibt die Beurteilungspegel  $L_{r,T}$  und  $L_{r,N}$  in dB(A) für die Tages- und Nachtzeit:

Immissionsort	IRW <sub>T</sub>	L <sub>r,T</sub>	IRW <sub>N</sub>	L <sub>r,N</sub>
IP-Nr./ Bezeichnung, Geschoss, Fassade	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP1/ Whs Grimpingstraße 11 West-Fassade 1. OG	55	39	40	26
IP2/ Whs Grimpingstraße 6 Nord-Fassade 1. OG	60	42	45	27
IP3/ Whs 1 Dülmener Straße Nord-Fassade 1. OG	60	54	45	37
IP4/ Whs 2 Dülmener Straße Ost-Fassade 1. OG	60	54	45	38

Wie die Ergebnisse der Berechnung zeigen, werden die Immissionsrichtwerte für ALLGEMEINE WOHNGBIETE und MISCHGBIETE (WA/MI) zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bedingungen unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 6 dB im Bereich der Wohnnutzungen im Mischgebiet, an den Wohnnutzungen im ALLGEMEINEN WOHNGBIET werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 16 dB unterschritten.

In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls unterschritten. Die Unterschreitungen betragen im ALLGEMEINEN WOHNGBIET mindestens 14 dB, im Mischgebiet mindestens 7 dB.

Die Immissionsbeiträge sind somit nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen von tagsüber 85/90 dB(A) und nachts 60/65 dB(A) in ALLGEMEINEN WOHN-/MISCHGBIETEN (WA/MI) werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.

### Vorbelastung

Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit von mindestens 6 dB wird nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet.

### **Zuzurechnender Fahrverkehr im öffentlichen Verkehrsraum**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen Anschluss im Nordwesten des Plangebietes an die Dülmener Straße.

Für den anlagenbezogenen Verkehr im übergeordneten Verkehrsraum kann von einer Vermischung mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

## 6 Qualität der Prognose

### Allgemein

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer Schallquelle und einem Aufpunkt ausbreitet, fluktuiert aufgrund der Schwankungen in den Witterungsbedingungen auf dem Ausbreitungsweg sowie durch Dämpfung oder Abschirmung des Schalls durch Boden, Bewuchs und Hindernisse.

Die geschätzten Genauigkeitswerte beschränken sich auf den Bereich der Bedingungen, die für die Gültigkeit der entsprechenden Gleichungen der DIN ISO 9613-2 festgelegt sind (werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt), und sind unabhängig von Unsicherheiten in der Bestimmung der Schallemissionswerte.

Für das Prognoseverfahren der DIN ISO 9613-2 wird eine geschätzte Unsicherheit für die Berechnung der Immissionspegel  $L_{AT}(DW)$  unter Anwendung der Gleichungen 1 bis 10 mit breitbandig emittierenden Geräuschquellen angegeben. Die Unsicherheit wird in Abhängigkeit der mittleren Höhe von Schallquelle und Immissionsort in Tabelle 5 der Norm wie folgt beziffert:

mittlere Höhe von Quelle und Immissionsort (m)	Genauigkeit bei einem Abstand zwischen Quelle und Empfänger von $0 < d < 100$ m (dB)	Genauigkeit bei einem Abstand zwischen Quelle und Empfänger von $100 \text{ m} < d < 1000$ m (dB)
$0 < h < 5$	$\pm 3$	$\pm 3$
$5 < h < 30$	$\pm 1$	$\pm 3$

Bei einem Prognoseverfahren der Genauigkeitsklasse 2 kann davon ausgegangen werden, dass sich die Schätzung der Unsicherheit auf einen Bereich von  $\pm 2$  Standardabweichungen bezieht. Somit entspricht die Genauigkeitsschätzung der DIN ISO 9613-2 einer Standardabweichung  $\sigma_{\text{Prognose}}$  von 0,5 dB bzw. 1,5 dB.

### **Schallemissionspegel**

Die im Rahmen dieser Prognose eingesetzten Schallpegel basieren auf Angaben der einschlägigen Fachliteratur bzw. eigenen Messungen. Im Sinne der schutzbedürftigen Nutzungen werden in der Regel konservative Ansätze gewählt.

### **Betriebsbedingungen**

Die Angaben über die Betriebsbedingungen basieren auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Gewerbebetrieben. Im Rahmen eines konservativen Ansatzes wurden bspw. die Fahrzeugbewegungen relativ hoch angesetzt.

### **Prognosesicherheit**

Die Prognosesicherheit wird im Hinblick auf die oben genannten Randbedingungen summarisch mit +1/-3 dB(A) abgeschätzt.

Die Unterzeichner erstellten dieses Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen der Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten erwähnten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Ahaus, 04. April 2008

Erstellt durch:



Dipl.-Ing. Matthias Brun

Geprüft und freigegeben durch:



Dipl.-Ing. Peter Wenzel

