

Bebauungsplan Nr. 85
„Gaswerk“ – vereinf. Änderung

Begründung
- Entwurf -

Stadt Coesfeld März 2010

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	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6	
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	6	
3.3	Bauweise	6	
3.4	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
4.1	Ruhender Verkehr	7	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
5	Natur und Landschaft	7	
5.1	Bestehende Situation	7	
5.2	Pflanzbindung	8	
6	Ver- und Entsorgung	8	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	8	
6.2	Abwasserentsorgung	8	
6.3	Abfallbeseitigung	8	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
8	Immissionsschutz	9	
9	Denkmalschutz	9	
10	Verfahrenshinweise	9	

Anlagen

- Auszug aus: Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchung auf einer Altlastenverdachtsfläche
Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009
- Uppenkamp und Partner, Schallgutachten
Lärmeinwirkungen durch den Betrieb einer SB-Autowaschanlage an der Dülmener Straße in Coesfeld
Ahaus 27.01.2010

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.09.2008 den Beschluss zur vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ gefasst.

Der Änderungsbereich südlich des Stadtzentrum Coesfelds umfasst den mittleren Bereich des Bebauungsplanes.

Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte betreffen die Parzellen 184, 202 und 203, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

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 183.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Nach Aufgabe eines Lebensmitteldiscounters beabsichtigt der Eigentümer der südlich angrenzenden Tankstelle im bestehenden Gebäude des SB-Marktes ein Selbstbedienungs-Waschcenter einzurichten. Aufgrund der vorgegebenen Maße, die der funktionale Ablauf erfordert, wird die Halle nach Osten erweitert. Die dadurch notwendige Änderung der überbaubaren Fläche erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

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

1.3 Planverfahren

Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 (1) BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

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. Zt. 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 dem leer stehenden Gebäude eines Lebensmitteldiscounters und seinen Stellplätzen sowie mit der südlich angrenzenden Tankstellenanlage vollständig bebaut bzw. versiegelt.

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

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 neun 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 Einzel-

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

handelsstandort liegen nicht vor.

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernimmt mit der konkreten Nutzungsänderung die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wie im Folgenden erläutert. Auf die allgemeinen Ziele der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 wird somit ohne Wiederholung 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. Insgesamt entspricht diese Baugebiets-Kategorie dem Umfeld und dem allgemeinen Entwicklungsziel.

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes den Bereich B, für den verschiedene Nutzungen gemäß §§ 6 (2) und 6 (3) BauNVO zulässig bzw. nicht zulässig sind und weiterhin bleiben.

Die im Änderungsbereich liegende Tankstelle und geplante Waschanlage sind unter den folgenden weiterhin geltenden Voraussetzungen im Bebauungsplan zulässig:

„Gem. § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen von Tankstellen und KFZ-Waschanlagen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird.

Gem. § 1 (10) BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen KFZ-Waschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind.“

Hinsichtlich der Verträglichkeit wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

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 1**

Erhöhung der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 unterschreitet – u.a. wegen der bisherigen Wohnnutzung im nördlichen Teil des Bereiches B – die zulässige Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete.

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 der Waschanlage, der bestehenden Tankstellenanlage und der Stellplatzanlage ein höherer Anteil der Fläche versiegelt wird. Das konkrete Vorhaben benötigt die dann errechnete GRZ von 0,9. Diese weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaße ist zulässig und vertretbar im Hinblick auf die gegebene Grundstücksgröße und den Vorbedingungen aus dem Funktionsablauf des gesamten Projektes.

Die Geschossflächenzahl bleibt mit GFZ 0,8 unverändert.

3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

- **Änderungspunkt 2**

Änderung von Baulinie in Baugrenze auf den Parzellen 184, 203 und 202 – gleichzeitig Verschiebung der Baugrenze um 3,30 m nach Osten

Wie bereits geschildert muss aus funktionalen Gründen (Systembreite der Waschanlage) die überbaubare Fläche mit einer Baugrenze nach Osten bis an den Straßenverlauf der Dülmener Straße erweitert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht entlang der Dülmener Straße eine Baulinie vor. Die Festsetzung einer Baulinie ist im weiteren Verlauf der mit Gewerbebauten gesäumten Dülmener Straße ohne städtebaulich-raumbildenden Effekt. Somit ist die neu festgesetzte Baugrenze vertretbar.

Das mauerähnliche Heranrücken der Baugrenze an die Dülmener Straße kann mit Raumfassung zur gegenüberliegenden Straßeneinmündung Am Kupferhammer gerechtfertigt werden.

3.3 Bauweise

Es verbleibt bei der bisher festgesetzten „besonderen“ Bauweise, nach der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Lt. Definition der BauNVO erfolgt die Festsetzung als „abweichende“ Bauweise.

3.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bleiben unberührt. Danach ist entlang der Dülmener Straße im Bereich B als Fassadenmaterial mindestens 30 % Vormauerziegel oder Putzflächen mit deutlich gegliedertem Fassadenrhythmus festgesetzt bzw. sind die Ausnahmeregelungen anzuwenden.

4 Erschließung

Die Erschließung der Stellplatzanlage / Zufahrt Waschanlage und die Tankstellenzufahrt erfolgt weiterhin über die derzeitigen Zufahrten der Dülmener Straße / K 58.

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

4.1 Ruhender Verkehr

Die für die Nutzung der Tankstelle und der Waschanlage erforderlichen privaten Stellplätze müssen innerhalb der nicht bebauten Flächen ausreichend nachgewiesen werden.

Ein neuer Stellplatzbedarf wird nicht ausgelöst.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit den auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Diese Tatsache ist für die Nutzungsänderung allerdings nicht relevant.

5 Natur und Landschaft

5.1 Bestehende Situation

Im Norden des Änderungsbereiches befinden sich 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 bisherigen Discountmarkt und der Tankstelle großflächig versiegelt.

An der Dülmener Straße befinden sich Linden, die mit dem Vorrücken der Baugrenze an die Dülmener Straße entfallen.

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 bzw. realistischer Weise auch nicht mehr herstellbar.

5.2 Pflanzbindung

Es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzflächen (1 Baum je 4 Stellplätze) sowie bei der Vorgabe nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Ein neuer Stellplatzbedarf wird durch die Waschanlage nicht ausgelöst.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Netz der Stadtwerke Coesfeld sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung stehen ergänzend die angrenzenden Gewässer Hornebach und Tüskenbach zur Verfügung. Eine verpflichtende Löschwasserversorgung ist nicht über das leitungsgebundene Trinkwassernetz sichergestellt. Hilfsweise steht der Tüskenbach zur Löschwasserentnahme 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

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches wurden innerhalb von Geländeauffüllungen erhebliche Schadstoffgehalte festgestellt.

Daher wurde für das Plangebiet das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft.

Das vorliegende Gutachten* kommt zu dem Ergebnis, dass kein Anfangsverdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern besteht. Bei baubedingtem Bodenaushub sind Deklarationsanalysen durchzuführen, um den Aushub einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen. Somit bestehen keine Einschränkungen für die geplante Nutzung aus bodenschutzrechtlichen Aspekten. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Für das erweiterte Baufeld der Waschanlage wird eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen durchgeführt.

* Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009

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 Planungsänderung (Waschanlage) zusätzlich nicht mehr vorgesehen.

Für die im Norden an die geplante Waschanlage anschließende Wohnbebauung (Mischgebiet) entstehen lt. Gutachten* durch die Umstrukturierung keine zusätzlichen Belastungen.

Die Immissionsrichtwerte, auch für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen werden zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

* Uppenkamp + Partner,
Schallgutachten – Lärmeinwirkungen durch den Betrieb einer SB-Autowaschanlage an der Dülmener Straße in Coesfeld, Ahaus 27.01.2010

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

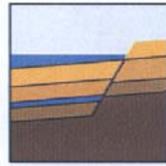
Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Verfahrenshinweise

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 2 bzw. 3 BauGB.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im März 2010

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



DR. THOMAS

Probenahme- und Analysen-Bericht

orientierender Untersuchungen auf einer
Altlastenverdachtsfläche
im Projekt „Coesfeld, Dülmenerstr. 34 – 38“

Teilprojekt	Orientierende Bodenuntersuchungen mit chemischen Analysen
Projekt - Nr.	08 – 387
Auftraggeber	Architekturbüro Bodem Wahrkamp 2d 58653 Coesfeld
Berichtersteller	Dr. rer. nat. W. Thomas
Datum	08. Januar 2009

Es zeigt sich, dass der in der Mischprobe MP 1 festgestellte PAK-Gehalt nicht auf einen einzelnen Extremwert zurückzuführen ist. Die PAK-Konzentrationen der Einzelproben weisen zum Teil ebenfalls Gehalte in jener Größenordnung auf, so dass die Mischproben-Konzentration einen durchschnittlichen PAK-Wert der künstlichen Auffüllung darstellt.

4. Zusammenfassung

Auf der Liegenschaft in Coesfeld, Dülmenerstraße 34 – 38 ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant. Die Planung sieht derzeit vor, den Untergrund als vorhandene Basis zur Anfüllung des Geländes auf Umgebungsniveau zu nutzen. Die Errichtung des Marktes soll ohne Keller erfolgen.

Die **chemischen Bodenanalysen** zeigten anhand von Mischproben in der anthropogenen Auffüllung einen PAK-Gehalt von 68,90 mg/kg auf. Die natürlichen Bodenschichten waren ohne Befund, weshalb eine vertikale Verlagerung der PAK nicht auftritt. Anhand der PAK-Einzelproben konnte aufgezeigt werden, dass der PAK-Gehalt der Mischprobe MP 1 ein Mittelwert der Gehalte in der künstlichen Auffüllung darstellt, da die Einzelproben ebenfalls zum Teil in jener Größenordnung liegen.

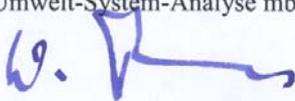
Daher besteht hier kein Anfangsverdacht auf eine **Gefährdung der Schutzgüter**, sowohl in Hinsicht auf Boden – Mensch Direktkontakt als auch hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser.

Bei baubedingtem Bodenaushub (Fundamente, etc.) sind Deklarationsanalysen gemäß LAGA-Richtlinie durchzuführen um den Aushub einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen.

Nach **bodenschutzrechtlichen Aspekten** bestehen keine Einschränkungen für die geplante Nutzung des Grundstücks gemäß BBodSchV.

Schwerte, 08. Januar 2009

Dr. Thomas Gesellschaft für
Umwelt-System-Analyse mbH



Dr. rer. nat. Wolfgang Thomas

SCHALLGUTACHTEN NR. 03 0036 10

vom 27.01.2010

Lärmeinwirkungen durch den Betrieb einer SB-Autowaschanlage
an der Dülmener Straße
in Coesfeld

Gutachterliche Untersuchung
im Auftrag von:

Herrn
Stefan von Bronk
Am Schloßgarten 42
48249 Dülmen

Ausfertigung als Pdf-Dokument

Text: 28 Seiten
Dokument mit Anhang I bis VIII: 62 Seiten



Deutscher
Akkreditierungs-
Rat
für Geräusche (Emissionen/Immissionen)
Geräusche am Arbeitsplatz
Geräusche in der Nachbarschaft

für Geräusche und Gerüche

Hauptsitz

Postfach 10 15 50
Kapellenweg 8
42687 Altsiefen

Niederlassung

Postfach 10 99 62
Zeughofstr. 21
10997 Berlin

info@uppenkamp-partner.de

INHALT

Zusammenfassung	3
1 Aufgabenstellung.....	4
2 Immissionsrichtwerte	5
3 Anlagen- und Betriebsbeschreibung.....	9
4 Beschreibung der Emissionsansätze	12
4.1 Fahrbewegungen der Pkw	12
4.2 Zentralstaubsaugeranlage	13
4.3 SB-Waschplätze	17
5 Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen	20
5.1 Beschreibung des Berechnungsverfahrens	20
5.2 Ergebnisse und Beurteilung.....	22
5.3 Schalltechnische Rahmenbedingungen	24
6 Qualität der Prognose	26

Anhang

I	Grundlagen
II	Legenden
III	Emissionskataster
IV	Berechnung der Schallemission
V	Schallausbreitungsberechnung
VI	Schallimmissionsplan
VII	Lagepläne
VIII	Windstatistik

Zusammenfassung

Herr von Bronk plant die Errichtung und den Betrieb einer SB-Autowaschanlage mit Zentralstaubsaugeranlage auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstück 229, *Dülmener Straße 40*, in Coesfeld. Der Betrieb erfolgt werktags im Tageszeitraum (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die SB-Waschanlage mit Zentralstaubsaugeranlage ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchung zu den gewerblichen Schallimmissionen nach Vorgaben der TA Lärm soll Aufschluss darüber geben, wie sich die Schallimmissionssituation an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen darstellt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben Folgendes ergeben:

- Die Immissionsrichtwerte werden für MISCHEGEBIETE (MI) an den untersuchten Immissionsorten IP 1, IP 2 und IP 4 sowie der Immissionsrichtwert für ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA) am entsprechenden Immissionsort IP 3 zur Tageszeit unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 8 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 90/85 dB(A) in MISCHE-/ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN (MI/WA) werden an den entsprechenden Immissionsorten deutlich unterschritten.
- Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit um deutlich mehr als 6 dB wird nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 •Gaswerk•

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- A** Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts und Bürogebäude sowie gem. § 1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe, wenn sie ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahmen nachweisen.
Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Metallbauhandwerksbetriebes Dülmener Straße 28 allgemein zulässig sind.

Sonstige Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr. 3

- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

und Nr. 5 - 8

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sowie Abs.3 BauNVO

- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

B Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von insges. 850 m² Verkaufsfläche, als Einzelobjekt jedoch max. 770 m², zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen von Tankstellen und KFZWaschanlagen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahme nachgewiesen wird.

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen KFZWaschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO)

ausgeschlossen.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen:

- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Pharmazie, Drogerie, Parfümerie
- Blumen, Samen, Zoo, Tiernahrung, Gartenbedarf
- Oberbekleidung
- sonstige Textilien, Raumausstattung
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Foto
- Spielwaren, Sportartikel
- Eisenwaren, Haushalt, Porzellan
- Radio, TV, Hifi, Elektrowaren
- Kunst, Antiquitäten
- Einrichtungsgegenstände
- Teppiche (ohne Teppichboden)

- C** Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe, die zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen, mit einer maximalen Ausstellungs- und Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen:

- Nahrungs und Genussmittel (ausgenommen: bereits bestehender Getränkemarkt)
- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Pharmazie, Drogerie, Parfümerie
- Blumen, Samen, Zoo, Tiernahrung, Gartenbedarf
- Oberbekleidung
- sonstige Textilien, Raumausstattung
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Foto
- Spielwaren, Sportartikel
- Eisenwaren, Haushalt, Porzellan
- Radio, TV, Hifi, Elektrowaren
- Kunst, Antiquitäten
- Einrichtungsgegenstände
- Teppiche (ohne Teppichboden)

Ferner sind nach § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BauNVO)

Sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO sind gem. § 1 Abs.4 BauNVO nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahme nachgewiesen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe neu zu errichtender Gebäude muss ein Mindestmaß von 6.0 m einhalten und darf das Höchstmaß von 8.0 m nicht überschreiten. Das Maß berechnet sich nach dem Abstand zwischen fertigem Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Außenwandflächen / Dachhaut des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Gebäudehöhe anzusetzen.

Im rückwärtig gelegenen Teil der Grundstücke sind Ausnahmen zulässig. Die Mindesttraufhöhe darf hier bis zu 3 m unterschritten werden.

3. Bauweise

In der besonderen Bauweise (b) sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung NW bleibt davon unberührt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs.2 BauNVO können Gebäudeteile bis zu 30 % der gesamten Baukörperlänge von der Baulinie bis zu einem Abstand von 10 m zurücktreten.

5. Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zugunsten der Stadt Coesfeld für die verrohrte Führung des Tüskembaches.

6. Ausgleichsmaßnahme

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden dem angrenzenden Bauland zugeordnet.

7. Pflanzgebot

Parkplätze und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sind durch Baumpflanzungen zu gliedern, wobei für 4 Stellplätze mind. 1 Baum zu pflanzen ist. Für die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Baumreihen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

8. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Einfriedigungen

Zum Gelände der Deutschen Bahn AG hin sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor wirksam durch einen etwa 2 m hohen Zaun einzufriedigen.

2. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insges. 2 m². Dabei ist von der äußeren Kante der Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m² zugelassen werden.

3. Äußere Gestaltung der Baukörper

- a) Im Gebiet **A** müssen die Fassaden zur Dülmener Straße von neu zu errichtenden Gebäuden mit Vormauerziegeln oder in Putz gestaltet werden.
- b) Abs. a) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.
- c) In den Gebieten **B** und **C** sind die Fassaden neu zu errichtender Gebäude deutlich zu gliedern, wobei mind. 30 % der Flächen mit Vormauerziegeln oder als Putzflächen zu gestalten sind.
- d) Abs. c) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.
- e) Von den Festsetzungen nach Abs. c) und d) sind Ausnahmen zulässig in der Art, dass Fassaden in Stahl, Glas oder Aluminium gestaltet werden können, wobei es zulässig ist, den Anteil der Vormauerziegel/Putzflächen zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN

Für das Plangebiet wurde das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft. Es besteht kein Anfangsver dacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern. Bei baubedingtem Bodenaushub sind Deklarationsanaly sen durchzuführen, um in Absprache mit der Bodenschutzbehörde den Aushub einem geeigneten Entsor gungsweg zuzuführen. Eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet durchzu führen.

Gutachten Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009