

# Stadt Coesfeld



– Begründung –

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93  
„Gewerbegebiet Südwest III“**

Stand: 24.11.2011

## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und allgemein städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Bestandssituation	3
1.3	Übergeordnete Planungen	3
1.4	Geltendes Planungsrecht	4
1.5	Erfordernis der Planung, Planverfahren	4
1.6	Ziele der Planung	6
<b>2.</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
2.4	Stellplätze und Ein- / Ausfahrten	9
2.5	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	10
2.6	Versorgungsflächen	10
2.7	Grünordnung; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
2.8	Gestalterische Festsetzungen	11
<b>3.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Anhang</b> Verträglichkeitsanalyse	<b>18</b>

## **Begründung**

### **1. Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Coesfeld in Nordrhein-Westfalen. Coesfeld übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und gehört dem Regierungsbezirk Münster an. Die Stadt Coesfeld liegt rund 30 km westlich des Oberzentrums Münster.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Gewerbegebietes Dreischkamp in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 474 „Konrad-Adenauer-Ring“. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße Dreischkamp,
- im Westen durch einen parallel zur Bundesstraße B 474 „Konrad-Adenauer-Ring“ verlaufenden Grünstreifen,
- im Süden und Osten durch die Straße „Rottkamp“ sowie daran anschließenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 24.570 m<sup>2</sup> umfasst in der Gemarkung Coesfeld Kirchspiel Flur 36, die Flurstücke 210, 333, 339 und 340.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist durch das ansässige Möbelhaus Boer geprägt. Das Möbelhaus Boer nimmt derzeit rd. 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein. Neben dem Gebäudekomplex des Möbelhauses befinden sich im Plangebiet Besucherparkplätze sowie Anlieferbereiche.

Unmittelbar nördlich schließen die Straße Dreischkamp sowie ein Autohaus mit entsprechenden Außenbereichen für die Ausstellung von Fahrzeugen an das Plangebiet an. Im Übrigen ist das Umfeld des Plangebiets durch die vorhandenen Straßen, die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet sowie durch die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

#### **1.3 Übergeordnete Planungen**

##### Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Regionalplan (GEP) der Bezirksregierung Münster, Teilabschnitt Münsterland, im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan (Stand: Entwurf 2010) stellt ebenfalls den Bereich als GIB dar.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel max. Verkaufsfläche 17.000 m<sup>2</sup>“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die geplante Verkaufsfläche 17.000 m<sup>2</sup> überschreiten soll. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel max. Verkaufsfläche 17.000 m<sup>2</sup>“ wird geändert in „großflächiger Möbeleinzelhandel max. Verkaufsfläche 22.000 m<sup>2</sup>“. Alle anderen Planzeichen bleiben von der Berichtigung unberührt.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Landschaftsplanes des Kreises Coesfeld.

### Einzelhandelskonzept

Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld - Endbericht (Stand: 16.03.2011), Ratsbeschluss 14.04.2011- ist der Standort des Möbelhauses Boer explizit genannt. Für den Standort wird grundsätzlich eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich empfohlen. Ferner sollen die „zentrenrelevanten Randsortimente [...] zum Schutz des Innenstadtzentrums in der Summe weiterhin auf 7 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt bleiben“<sup>1</sup>.

## **1.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“, 3. Änderung. Das Plangebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 17.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben dem zulässigen Kernsortiment Möbel wird das Randsortiment auf insgesamt 7 % begrenzt. Dabei sind Begrenzungen weiterer Sortimente vorgenommen. Innerhalb des Sondergebietes ist ferner eine Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Cafeteria) bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Zudem ist als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Darüber hinaus sind eine besondere Bauweise und eine max. Gebäudehöhe festgesetzt. Weitere Festsetzungen bestehen zu der Anordnung der Stellplätze sowie zu grünordnerischen und gestalterischen Fragestellungen.

## **1.5 Erfordernis der Planung, Planverfahren**

Das Möbelhaus Boer konnte sich in den zurückliegenden Jahren erfolgreich am Standort etablieren. Um sich jedoch langfristig am Standort behaupten und weiterhin wirtschaftlich agieren zu können ist eine Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche erforderlich. Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld haben die Gutachter grundsätzlich eine Erweiterung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (u. a. Möbel) empfohlen.<sup>2</sup> Derzeit sind bereits 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Um das bestehende Möbelhaus den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist eine Neuorganisation sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Verkaufsfläche auf 22.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt bereits eine Sonderbaufläche dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“, 3. Änderung, setzt analog ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ fest. Jedoch kann die geplante Erweiterung des Möbelhauses auf Grund der Begrenzung der Verkaufsflächen nicht durch das bestehende Baurecht ermöglicht werden.

Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer bedarfsgerechten Versorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, Endbericht (Stand: 16.03.2011), S.139f.

<sup>2</sup> Stadt + Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, Endbericht (Stand: 16.03.2011), S.139.

Im Bebauungsplan werden Einschränkungen der Warensortimente für Einzelhandelsbetriebe getroffen. Somit kann sichergestellt werden, dass im Sondergebiet keine Einzelhandelsbetriebe entstehen, die in Konkurrenz zu den Betrieben der Innenstadt stehen. Somit soll den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – die Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Orteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – Rechnung getragen werden. Die Innenstadt bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld sowie benachbarter Gemeinden können somit in ihrer Funktion als Handelsstandorte berücksichtigt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB, als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt werden. Mit der Planung wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine Nachverdichtung des Plangebietes und damit auch die Innenentwicklung forciert. Damit werden der Schutz des Außenbereiches und eine verstärkte Lenkung der weiteren baulichen Entwicklung in die innerörtlichen Bereiche als wesentliche städtebauliche und umweltpolitische Ziele unterstützt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschreitet, darin sind die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und überbauten Flächen berücksichtigt worden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Coesfeld sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“ als gegeben. Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Nachverdichtung sowie die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Voraussetzungen erfüllt:

- die Nachverdichtung und
- die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.

Daher ist die Anwendung des § 13 a BauGB in diesem Bauleitplanverfahren möglich. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Durch den Bebauungsplan ist jedoch nach § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem sonstigen Sondergebiet überschritten wird. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wird unter Kapitel 3 weiter ausgeführt. Im Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte ausweist, die beeinträchtigt werden könnten. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Ferner werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) begangen (siehe 3. Umweltverträglichkeit).

Auch wenn der § 24a LEPro mittlerweile nicht mehr als Ziel sondern als Grundsatz der Raumplanung zu bewerten ist, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt, um die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld und darüber hinaus auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden zu überprüfen.

Daraus resultiert, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld sowie der Umlandkommunen nicht gefährdet sind. Hierbei zeigt sich, dass keine städtebaulichen oder landesplanungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Ferner sind keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

## 1.6 Ziele der Planung

Es ist vorgesehen das vorhandene Möbelhaus an der Straße Dreischkamp zu modernisieren und den heutigen Ansprüchen des Marktes anzupassen. In diesem Zusammenhang ist eine neue innere Aufteilung des Möbelhauses geplant, es sollen für die Erweiterung der Verkaufsflächen hauptsächlich vorhandene Neben- und Lagerräume in Anspruch genommen werden, wodurch zusätzliche Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind. Es ist in der Summe eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 22.000 m<sup>2</sup> konzipiert.

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ mit maximal 22.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Zulässigkeit des Möbelhauses zu regeln und eine verträgliche Erweiterung zu ermöglichen.

## 2 Begründung der Planinhalte

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Entwurfsintention und analog zum Bestand ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Durch die beabsichtigte Planung wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet<sup>3</sup>. Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedeutet eine Erweiterung der Verkaufsflächen um 5.000 m<sup>2</sup> und ist im Rahmen der landesplanerischen Anpassung mit der Bezirksregierung Münster abzustimmen.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ ist ausschließlich **ein** Möbelhaus mit Möbeleinzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel) zulässig. Damit wird der beabsichtigten Betriebserweiterung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Verträglichkeitsgutachtens Rechnung getragen.

Gemäß § 24a Abs. 1 LEPro können grundsätzlich Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb eines von der Gemeinde beschlossenen noch faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß § 24a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete mit nicht zentrenrelevanten Kernsorti-

<sup>3</sup> Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

menten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn „der Standort [des Vorhabens] innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt“<sup>4</sup>. Letztgenannte Vorgabe des § 24a Abs. 3 LEPro kann durch das Vorhaben eingehalten werden, jedoch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Das Plangebiet ordnet sich *in den* derzeit *wirksamen* Regionalplan innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ein. Im *wirksamen* Regionalplan heißt es in der textlichen Darstellung, Kapitel 1.2, Randnummer 246, dass Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Gebietsentwicklungsplans u.a. folgende städtebauliche Flächen umfassen können: „Sonderbauflächen für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, soweit die Standorte in das örtliche Zentrengefüge räumlich integriert sind und die Vorhaben aus städtebaulichen Gründen nicht innerhalb der Wohnsiedlungsbereiches untergebracht werden sollen,...“<sup>5</sup>

Somit wird in der Zielaussage des Regionalplanes verdeutlicht, dass u.a. Sonderbauflächen mit Handelsstandorten sich innerhalb der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche einordnen sollen bzw. können. *Folglich* kann grundsätzlich mit dem Vorhaben den Vorgaben des *geltenden* Regionalplanes entsprochen werden, es werden jedoch die Vorgaben des § 24a LEPro Abs. 3 nicht erfüllt. *An dieser Stelle wird jedoch angeführt, dass aufgrund aktueller Rechtsprechung der § 24a LEPro nicht mehr als Ziel der Raumplanung, sondern allenfalls als Grundsatz der Raumplanung zu berücksichtigen ist und ihm somit eine Abwägungsrelevanz zukommt. In dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan ordnet sich das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) ein. Die Regionalplanung greift die aktuelle Rechtsprechung zum § 24a LEPro über den Grundsatz 10, des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes auf: „Die nachfolgende Bauleitplanung soll ihre Einzelhandelsentwicklung auf ihre Zentren sowie ihre Standorte der wohnortnahen Versorgung ausrichten und bei der Planung darauf achten, dass durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben weder die Zentren bzw. die wohnortnahe Versorgung geschädigt werden. Dabei sind die Vorgaben des § 24a LEPro als Grundsatz in die städtebauliche Abwägung einzustellen.“*<sup>6</sup> Ebenfalls wird dem Ziel 4, dass sich Einzelhandelsentwicklungen auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren sollen, als sonstiges Erfordernis der Raumplanung des in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplanes, nicht entsprochen. *Infolgedessen hat sich die Stadt Coesfeld mit diesem Sachverhalt eingehend auseinandergesetzt und abgewogen. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Coesfeld das Möbelhauses Boer am in Rede stehenden Standort langfristig zu sichern und ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion im Sinne der Coesfelder Bevölkerung wahr zu nehmen und zu stärken. Bei diesen Überlegungen ist der Standort innerhalb des GIB und außerhalb des ASB sowie des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt worden. Dieser hat sich in der Vergangenheit aus stadtplanerischer und für das Unternehmen aus wirtschaftlicher Sicht als gesichert und etabliert erwiesen. Ferner entspricht die Entwicklungsmöglichkeit am vorhandenen Standort dem Ziel einer flächenschonenden Innentwicklung und somit einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 13a. Der Stadt Coesfeld ist bewusst, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht den Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Da der § 24a LEPro jedoch als Grundsatz der Abwägung zugänglich ist, sieht die Stadt Coesfeld zuvor genannte gewichtige Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, kommt die Stadt*

<sup>4</sup> §24a Abs. 3 LEPro NRW

<sup>5</sup> Bezirksregierung Münster, Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Stand: 06.12.1999, Seite 47

<sup>6</sup> Bezirksregierung Münster, Fortschreibung des Regionalplans Münsterland -Entwurf-, Stand. 20.09.2011, Seite 33

Coesfeld zu dem Ergebnis einer ausgewogenen Planung. Ferner sind keine städtebaulich oder landesplanungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde und benachbarter Kommunen zu erwarten. Durch die Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche und die Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente, ist eine exakte Steuerung des Sortimentumfanges gewährleistet. Damit kann sowohl den Belangen der Raumordnung, der städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden. Im Ergebnis der Abwägung ist festzustellen, dass die Erweiterung des Möbelmarktes erklärtes Ziel der Stadt Coesfeld ist, um dem vorhandenen Markt Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten um diesen am Standort langfristig zu sichern.

„Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegen“.<sup>7</sup>

Als Regelvermutung der Nicht-Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird im LEPro NRW in § 24 a Absatz 2 Satz 4 das Umsatz-Kaufkraftverhältnis als wesentliches Kriterium angeführt. Demnach wäre für geplante Einzelhandelsvorhaben regelmäßig von einer Verträglichkeit auszugehen, wenn der Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft im funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht überschreitet.

Auch wenn der § 24a LEPro mittlerweile durch die aktuelle Rechtsprechung nicht mehr als Ziel, sondern lediglich als Grundsatz zu bewerten ist, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung mit dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Coesfeld und den zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Gemeinden zu überprüfen.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsgutachtens kann festgehalten werden, dass die Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Coesfeld sowie der Umlandkommunen nicht gefährdet sind. Ferner wurden im Rahmen des Gutachtens die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich einer absatzwirtschaftlichen Wirkungseinordnung der Randsortimente vorgenommen. Hierbei zeigt sich, dass keine städtebaulichen oder landesplanungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse sind Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente und deren jeweiligen Verkaufsflächen aufgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche des zulässigen Möbelhauses (einschließlich Leuchtenfachmarkt) wird im Sondergebiet in der Summe auf maximal 22.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 6 % (1.320 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Für die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wird die maximal zulässige Verkaufsfläche einzelner Sortimente wie folgt begrenzt:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - Glas/ Porzellan/ Keramik  | max. 425 m <sup>2</sup> (2%)   |
| - Wohneinrichtungsbedarf    | max. 300 m <sup>2</sup> (1%)   |
| - Haushaltswaren (Hausrat)  | max. 220 m <sup>2</sup> (1%)   |
| - Heimtextilien             | max. 110 m <sup>2</sup> (0,5%) |
| - Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | max. 110 m <sup>2</sup> (0,5%) |

<sup>7</sup> §24a Abs. 3 LEPro NRW



- Bettwaren max. 210 m<sup>2</sup> (1%)

Zusätzlich ist ein Leuchtenfachmarkt innerhalb des Möbelhauses mit max. 255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Diese 255 m<sup>2</sup> machen ca. 1 % der zentrenrelevanten Randsortimente aus, wodurch die gemäß Einzelhandelskonzept maximal 7 % zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente gegeben sind.

Der Umfang der nicht zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Zulässig ist ausschließlich das Sortiment Teppiche (ohne Teppichböden).

Die zuvor benannte Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Durch die genaue Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente kann den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – die Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Orteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – Rechnung getragen werden. Ferner können durch die Festsetzung Entwicklungspotenzial für das vorhandene Möbelhauses vorgehalten werden, so dass sich das Möbelhaus auch langfristig am Standort etablieren und fortbestehen kann.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Cafeteria) bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO im Sondergebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der zulässigen Gebäudehöhe gemäß der Eintragung in die Nutzungsschablone bestimmt. Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen nach BauNVO, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen und um der vorhandenen Situation Rechnung zu tragen. Ferner ist die Baumassenzahl mit 5,0 festgesetzt. In dem sonstigen Sondergebiet wird zudem die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird mit 16,0 m über Fußbodenoberkante (FOK = 95,80 m ü NN) festgelegt. Dadurch soll eine verträgliche Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild bei gleichzeitig betrieblich sinnvoller baulicher Gestaltung erreicht werden. Somit orientiert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93, 3. Änderung.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebietes ausschließlich über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich dabei an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. So wird ein gewisser Gestaltungsspielraum von Baukörpern innerhalb des Plangebietes eingeräumt, um eine Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden zu gewährleisten. Gegenüber den umlaufenden Verkehrsflächen wird ein Abstand von 7,5 m (Grünflächen 5,0 m) von den Baugrenzen eingehalten, um eine Begrünung in diesen Abschnitten zu ermöglichen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise soll die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um einen Baukörper von über 50 m errichten zu können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit wird das Ziel verfolgt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere durch eine Begrünung sowie ergänzend durch Stellplätze zu nutzen.

#### **2.4 Stellplätze und Ein- / Ausfahrten**

Um eine geordnete Einbindung des Sondergebietes in das Straßen- und Ortsbild zu ermöglichen, dürfen Stellplätze im Plangebiet nur in einem Mindestabstand von 3,0 m gegenüber der Erschließungsstraße angelegt werden.

Mit dem Ziel einer unnötigen Verkehrsvermeidung und Verkehrsbehinderung auf den Straßen Dreischkamp und Rottkamp, sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

#### **2.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

Um den fließenden Verkehr auf der Bundesstraße B 474 (Konrad-Adenauer-Ring) zu gewährleisten, sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG bauliche Anlagen jegliche Art in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand unzulässig.

#### **2.6 Versorgungsflächen**

Im Nordosten des Plangebietes wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Durch die Festsetzung soll dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der örtlichen Gegebenheit Rechnung getragen werden.

#### **2.7 Grünordnung; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dabei sind Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten zulässig.

Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil von 5 % erreicht ist.

Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen muss die Pflanzdichte mindestens 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss. Dabei sind Nadelgehölze, außer Eibe, nicht zulässig. Empfohlen werden standortgerechte heimische Eichen, Hainbuchen, Buchen, Eiben, Linden, Eschen, Ahorn und Kastanien. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu erset-

zen. Durch die Festsetzungen soll eine regionstypische und dauerhafte Eingrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

## **2.8 Gestalterische Festsetzungen**

### Einfriedigung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des zur Bundesstraße B 474 hin orientieren Pflanzstreifens Einfriedigung in Form von Zäunen oder Mauern unzulässig sind. Somit sollen gegenüber der Bundesstraße positive Sichtbeziehungen ermöglicht werden.

### Werbeanlagen

Um keine störende Wirkungen auf den fließenden Verkehr der Bundesstraße B 474 auszulösen, sind innerhalb einer 40 m breiten Zone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474, Werbeanlagen nicht zulässig. Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb eines Abstandes von 40,0 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Straßen unzulässig.

Um einen Wildfuchs von Werbeanlagen zu vermeiden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zur Größe von insgesamt 2 m<sup>2</sup> an Erschließungsstraßen in einem Abstand von mindestens 3 m. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

### Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein harmonisches Gesamtbild zu ermöglichen, werden im Plangebiet Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper getroffen.

Zur Vermeidung von überlangen monotonen Fassaden sind diese mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung kann z. B. durch Pfeiler, Versprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder vorgenommen werden.

Als bevorzugte Fassadenmaterialien sind Mauerwerk, Putz, Holz, Glas und Stahl zulässig. Werden Beton- oder Trapezblechfassaden verwendet, sind kleinteilig zu gliedern und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen.

Aus ökologischen Gründen und als weiteres Gestaltungselement, ist die Dach- und Fassadenbegrünung mit einzubeziehen.

## **3. Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Eine Regel-UVP-Pflicht besteht durch das vorliegende Planvorhaben nicht. Durch den Bebauungsplan ist jedoch nach § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Sofern durch das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls begründet wird, ist nach § 3c UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, sofern nach

einer überschlägigen Prüfung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte ausweist. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet ist bereits heute durch die bestehenden baulichen Anlagen weitgehend überformt und versiegelt. Die Planung sieht lediglich Veränderungen innerhalb der Gebäudestrukturen vor. Mittels der neuen inneren Gebäudeaufteilung sollen bestehende Lagerflächen zu Verkaufsflächen umgenutzt werden.

Das Plangebiet besitzt durch die bestehende Nutzung insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Schutzgüter werden aufgrund der heutigen Ausprägung des Plangebietes und der beabsichtigten Entwicklung nicht wesentlich tangiert. Durch die weitgehende Versiegelung im Bestand ist die ökologische Bedeutung des Plangebietes als gering anzusehen.

Für das **Schutzgut Mensch** sind Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen von Bedeutung. Geruchs- und Lichtimmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen und den Verkehrsstrukturen „B 474 / Konrad-Adenauer-Ring“, der Straße „Dreischkamp“ sowie der inneren Erschließung mit Stellplätzen im Plangebiet zu verzeichnen. Ferner wirken insbesondere Lärmimmissionen durch die „B 474 / Konrad-Adenauer-Ring“ auf das Plangebiet ein. Die Nutzung des Plangebietes ist ebenfalls mit Lärm (Kundenverkehr, techn. Anlagen) verbunden, welcher auf die Umgebung einwirkt. Da es sich bei der Vergrößerung der Verkaufsfläche hauptsächlich um die Unnutzung von Neben- und Lagerräumen handelt, ist keine Anstieg der Lärmimmissionen zu erwarten. Somit ist hinsichtlich der Immissionen bei Umsetzung der Planung nicht mit nennenswerten Änderungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Biotope und Artenschutz** ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden sind. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf den Artenschutz (planungsrelevanten Arten) grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen, da die Planung weitgehend keine zusätzlichen Eingriffe vorsieht und zum derzeitigen Kenntnisstand Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Wassers** ist anzuführen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu verzeichnen sind, da sich gegenüber der heutigen Situation keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Versiegelung zusätzlicher Flächen ist nicht vorgesehen.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** liegen nach Aussage der Bodenkarte NRW (Auskunftssystem BK 50) für das Plangebiet ausschließlich der Bodentyp (L4108\_B-S822SW3) Braunerde-Pseudogley vor, welcher kein sehr bzw. besonders schutzwürdiger Bodentyp ist.

Die Böden sind innerhalb des Plangebietes heute bereits weitgehend überformt. Angaben oder Kenntnisse zu Altlasten bestehen derzeit nicht.

Für das **Schutzgut Klima und Luft** ist anzuführen, dass im Bestand durch Straßenverkehr Luftverunreinigungen auf die Umgebung und somit auch auf das Plangebiet einwirken. Ferner bedingt der vorhandene hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes grundsätzlich eine lokale Erwärmung. Bei Umsetzung der Planung ist keine Änderung gegenüber der heutigen Situation ersichtlich.

Das **Schutzgut Ort- und Landschaftsbild** wird bereits im Bestand durch die vorhandenen Gebäudestrukturen geprägt. Da bei Umsetzung der Planung sich gegenüber dem Bestand bzw. dem bestehenden Baurecht keine Veränderungen außerhalb der Gebäude einstellen, sind keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich.

**Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter** sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebietes liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG NRW ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls somit nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden. Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Erkundung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) geprüft. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der LANUV Messtischblätter 4008 (Gescher) und MTB 4009 (Coesfeld) – (vgl. Messtischblätter im Anhang). Für die dort gelisteten planungsrelevanten Arten wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Die Liste der planungsrelevanten Arten ergibt sich hierbei aus der Ableitung der Lebensraumbereiche, welche sich im Bestand (vor Ort) darstellen. Bei der hier vorliegenden Untersuchung sind aufgrund der Bestandsausprägung die planungsrelevanten Arten folgende Lebensräume gemäß LANUV berücksichtigt worden:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten der Messtischblättes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume für einzelne Säugetiere, Amphibien und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig bewertet worden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumsprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

### **Auswirkungen**

Auf Grund der Tatsache, dass sich die geplanten baulichen Maßnahmen ausschließlich auf den Innenbereich der Gebäudestrukturen beschränken bzw. durch den Bebauungsplan in der 4. Änderung keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffen werden, können durch das Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung für planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf die planungsrelevanten Arten jedoch grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen,

da die Planung keine baulichen Änderungen in den örtlichen Freiraum- und Gebäudestrukturen vorsieht, welche als Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen ausgemacht werden.

Es werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) begangen.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

##### **Erschließung des Plangebiets / Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße Dreischkamp gewährleistet. Ferner besteht von der Straße Dreischkamp ein unmittelbarer Anschluss an die Bundesstraße B 474 „Konrad-Adenauer-Ring“. Das Plangebiet ist somit gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Coesfeld GmbH angeschlossen. Es wird sowohl Strom als auch Trinkwasser zur Verfügung gestellt. Der Anschluss an das Gasnetz ist ggf. möglich.

Die Löschwasserkapazität aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke beträgt bis zu 3200 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Generell garantieren die Stadtwerke diese Menge nicht. Die Löschwasserversorgung ist jedoch sichergestellt, da auf den Löschwasserteich im Regenrückhaltebecken an der Schorlemer Straße zurückgegriffen werden kann.

Um zu gewährleisten, dass eine ausreichende Menge etwa 1.000 m<sup>3</sup> Löschwasser im Teich vorhanden sind, wird dieser mit einer geeigneten Automatik versehen, die Wasser aus anderen Leitungssystemen zuführt.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt analog dem Bestand im Trennsystem der Kanalisation des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Coesfeld, das für 130.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist, zugeführt und nach der Klärung in die Berkel abgeleitet. Regenwasser wird durch eine Regenwasserbehandlungsanlage und über das Regenrückhaltebecken an der Schorlemer Straße in den Tüskenbach geleitet.

Für die Abfallbeseitigung besteht aufgrund einer städtischen Satzung Anschlusszwang. Gewerbliche Abfälle sind im Einvernehmen mit dem Umweltamt des Kreises Coesfeld zu entsorgen. Der Kreis Coesfeld betreibt eine Mülldeponie in Höven, rund 7 km nördlich des Coesfelder Stadtzentrums.

#### **6. Altlasten**

Nach heutigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

## 7. Hinweise

### **Bodendenkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

### **Kampfmittel**

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des zweiten Weltkrieges. Eine Freigabe der Flächen für bauliche Vorhaben ist nur im Einvernehmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg zulässig.

## 8. Kosten

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 9. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich	ca. 24.570 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	ca. 24.250 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 320 m <sup>2</sup>

## 10. Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBYUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)
- BEGRÜNDUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Südwest III“ der Stadt Coesfeld, aufgestellt im November 1999, ergänzt im Dezember 1999
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- KREIS HEINSBERG: Landschaftsplan
- LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (@LINFOS): Internetrecherche – Quelle: <http://www.geo1.lids.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.de>, recherchiert am 06.09.2011
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 06.09.2011 und 07.09.2011
- LEPRO – GESETZ ZUR LANDESENTWICKLUNG (Landesentwicklungsprogramm - LEPro); Bekanntmachung der Neufassung Vom 5. Oktober 1989, Aufgrund des Artikels II des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16. Mai 1989(GV. NW. S.310) wird nachstehend der vom 1. Oktober 1989 an geltende Wortlaut des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. März 1974(GV. NW. S.96) unter Berücksichtigung der Änderungen durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16. Mai 1989(GV. NW. S.310) bekanntgemacht.
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER: Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland
- ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999
- ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung
- STADT + HANDEL (2011): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, Dortmund 16.03.2011



STADT + HANDEL (2011): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Kern- und Randsortiments im Möbelhaus Boer in Coesfeld, Dortmund 31.08.2011

UVPG - GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

## **11. Anhang**

Verträglichkeitsanalyse