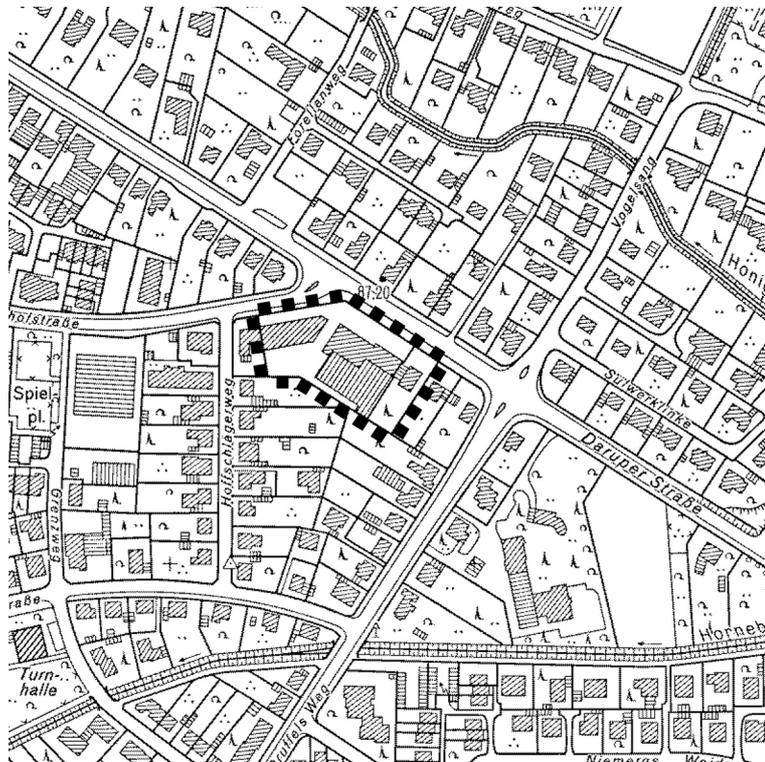


VBP Nr. 127
„Sondergebiet Nahversorgung
Daruper Straße”

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass der Planung	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Planungsziel und Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.3	Bauweise	8	
3.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	8	
4	Erschließung	8	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	9	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
5	Belange des Freiraums	10	
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	10	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	10	
5.3	Artenschutz	11	
6	Sonstige Belange	11	
6.1	Ver- und Entsorgung	11	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12	
6.3	Immissionsschutz	13	
6.4	Denkmalschutz	14	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	14	
8	Flächenbilanz	15	

Anlagen
Gutachten (Auszüge)

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ gefasst.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes, ca. 1.000 m südöstlich der Innenstadt Coesfelds. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnhofstraße und Daruper Straße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 334, Flur 18,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 334, 109 und 110, Flur 18 sowie
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 110, Flur 18.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 104, 107, 108, 109 und 110, 334 der Flur 18, Gemarkung Coesfeld-Stadt .

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass der Planung

Das bisher innerhalb des Plangebietes an der Daruper Straße gelegene Autohaus wurde im Jahre 2011 aufgegeben. Die Bausubstanz wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Aufgrund der in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 der Stadt Coesfeld bezogen auf die Nahversorgung beschriebene Versorgungslücke im südöstlichen Stadtgebiet wurde eine Ergänzungsstudie erarbeitet, die verschiedene mögliche Einzelhandelsstandorte untersucht*.

Als Ergebnis wurde die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes als nahversorgungsorientierter Einzelhandelsstandort empfohlen. Auf Grundlage einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung des konkreten Projektes (siehe Pkt. 2) ist nunmehr als Nachnutzung im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes geplant, der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete im Südosten der Stadt übernehmen soll.

Mit der vorliegenden Planung soll somit eine städtebaulich verträgliche Nutzung der brach gefallenen Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet zeigt sich heute als Gewerbebrache des aufgegebenen Autohauses mit Wohnhaus. Die Gebäudesubstanz des Autohau-

* Stadt + Handel, Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden, Dortmund 16.03.2011

ses wurde zwischenzeitlich beseitigt.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind durch Wohnbebauung geprägt, die mit ihren Gartenflächen bzw. mit einer Grenzbebauung an das Vorhabengrundstück angrenzen. Entlang des Hofschlägerwegs setzt sich diese Nutzungsstruktur fort, während entlang der Daruper Straße vereinzelt auch gewerbliche / Dienstleistungsnutzungen zu finden sind. Als prägende Grünstruktur verläuft entlang der Daruper Straße eine Kastanienallee.

1.4 Planverfahren

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

- Mit der Reaktivierung einer Gewerbebrache dient der Bebauungsplan der in § 13 a (1) Satz 1 BauGB formulierten Zielsetzung.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,6 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.
Die Planung von großflächigen Handelsbetrieben unterliegt gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum UVPG der Pflicht zur Durchführung einer „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“.
Die Vorprüfung* kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind und somit für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 BauGB ist von daher nicht gegeben.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von 1,4 km nördlich des Plangebietes.

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 Verfahrens-

* Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 127“ Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße* der Stadt Coesfeld, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, Wolters Partner, Coesfeld, Januar 2012

vorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

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

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist das Vorhabengebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Das geplante Vorhaben erfüllt die im Rahmen Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“ formulierten Anforderungen an ein Nahversorgungsvorhaben ganz überwiegend und steht damit den Grundsatzaussagen des § 24 a LEPro NRW nicht entgegen*.

Die Anfrage hinsichtlich der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 LPIG NRW bei der Bezirksplanungsbehörde erfolgt im weiteren Verfahren.

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen „gemischte Bauflächen“ dar. Die übrigen angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Bau NVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

- Verbindliche Bauleitplanung

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ (Rechtskraft 1992), der für das ehemalige Autohaus und das Betriebsleiterwohnhaus die Festsetzung als „Mischgebiet“ trifft. Die angrenzenden Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

2 Planungsziel und Städtebauliche Konzeption

Nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet bietet sich nunmehr die Möglichkeit durch die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelmarktes diese bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 thematisierte Versorgungslücke zu füllen. Im Hinblick auf die konkrete Dimensionierung eines möglichen Mark-

* Stadt + Handel, Städtebaul. Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld, Daruper Straße, Dortmund, 31.08.2011

tes wurde aufbauend auf o.g. Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld zu der geplanten Ansiedlung eine Verträglichkeitsanalyse* erstellt.

In der Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“ (Beschluss vom 14.04.2011) und der für diesen Stadtraum erarbeiteten Ergänzungsstudie** wird trotz der gesamtstädtischen guten Ausgangslage im Osten der Stadt ein räumlicher Bereich identifiziert, in dem sich kein adäquates Angebot einer wohnortnahen Grundversorgung befindet.

Im Ergebnis ist daher für das Plangebiet vorgesehen, einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 qm Verkaufsfläche einschließlich einem Anteil von 250 qm Verkaufsfläche für Getränkesortimente zzgl. eines Backshops im Plangebiet anzusiedeln.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein solcher Markt dazu beiträgt, die Nahversorgungssituation im Standortumfeld zu verbessern. Zwar geht die Versorgungsbedeutung des Vorhabens über den fußläufigen Nahbereich hinaus, angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten

Zusammenfassend stellt das Gutachten daher fest, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht eine Anordnung des eingeschossigen Marktes mit flachem Dach im südöstlichen Teil des Plangebietes mit vorgelagerten Stellplatzflächen zur Daruper Straße und Bahnhofstraße vor. Die Fassaden zur Daruper Straße und Bahnhofstraße sollen mit Klinker und Glasflächen gestaltet werden. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Daruper Straße ist ein Pylon mit Werbeanlage angeordnet.

Es ist jeweils eine Zufahrt zur Bahnhofstraße und zur Daruper Straße geplant, wobei auf der Daruper Straße die Anlage einer Linksabbiegespur für die aus östlicher Richtung kommenden PKW erforderlich wird. Der Alleecharakter der Daruper Straße soll erhalten und durch Neupflanzung für die in Anspruch genommenen Gehölze gesichert werden. Die Stellplatzanlage soll im Westen durch Baumpflanzungen begrünt und durch eine Schnitthecke zum öffentlichen Straßenraum der Daruper Straße und Bahnhofstraße abgegrenzt werden.

* Stadt + Handel, Städtebaul. Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld, Daruper Straße, Dortmund, 31.08.2011

** Stadt + Handel, Vertiefung des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden, Dortmund 16.03.2011

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Plangebiet wird entsprechend dem Planungsziel gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 qm, wobei davon 250 qm Verkaufsfläche für das Sortiment „Getränke“ vorzuhalten sind.

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 40 qm zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Das in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet entspricht – mit einem geringen Spielraum für Abweichungen im Rahmen der Realisierung – den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird somit nahezu vollständig – mit Ausnahme der Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage – für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen genutzt. Die verbleibenden Flächen in den Randbereichen des Plangebietes werden als „private Grünflächen“ langfristig als unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist von daher entbehrlich.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen eingeschossigen Baukörper handelt, dessen nutzbare Fläche durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und dessen Kubatur durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert werden, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl ebenfalls nicht erforderlich.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben (siehe Vorhabenplan) wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 94,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das künftige Geländenniveau bzw. die Oberkante Fertigfußboden des Marktes von 87,25 m einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 6,75 m. Eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe ist für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, technische Aufbauten mit Ausnahme von Werbetafeln) bis zu einer Höhe von 94,50 m zulässig.

Für die Errichtung einer Werbetafel ist im Bereich der Kreuzung Daruper Straße / Bahnhofstraße eine überbaubare Fläche mit einer maximalen Baukörperhöhe von 91,60 m ü. NHN festgesetzt

Die zulässige Geschossigkeit wird entsprechend dem konkreten Vorhaben auf ein Geschoss begrenzt.

3.2.3 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 70 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird für das Bauvorhaben eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen. Im Bereich der Kreuzung Daruper Straße / Bahnhofstraße ist eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Werbeanlage festgesetzt.

Dem Gebäude vorgelagert ist zudem eine „Fläche für Nebenanlagen“ zur Unterbringung der überdachten Abstellanlage für Einkaufswagen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche sowie den dafür festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Übrigen unzulässig.

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Als östliche Ortseinfahrt Coesfelds – geprägt durch eine dichte Kastanienallee – besitzt die Gestaltung der Daruper Straße eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gesamtstadt.

Die Gestaltung des geplanten Gebäudes ist hinsichtlich der vorgesehenen Gebäudekubatur und Fassadengliederung im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert festgelegt.

Regelungen bezüglich der zu verwendenden Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung, zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen sowie zur Einfriedung des Plangebietes zur Daruper Straße und Bahnhofstraße werden über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich.

4 Erschließung

Der geplante Lebensmittelmarkt wird für den motorisierten Verkehr über die Daruper Straße sowie die Bahnhofstraße erschlossen. Als

klassifizierte Straße (K 46) stellt die Daruper Straße die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B 525 - Richtung A 31 und A 43) dar. Aufgrund der Funktion der Daruper Straße als östliche Ortseinfahrt aus Richtung Münster und der daraus resultierenden Verkehrsbelastung bestehen Restriktionen hinsichtlich direkter Zufahrtsmöglichkeiten des Plangebietes. Um die Auswirkungen der Planung auf das umgebende Verkehrsnetz zu untersuchen, wurde daher zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine verkehrstechnische Untersuchung* erstellt, in der verschiedene Anbindungsvarianten für das Plangebiet untersucht wurden.

Insgesamt ergibt sich demnach ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den geplanten Markt von 1.584 Fahrten/Tag, das durch das Straßennetz aufgenommen werden muss. Die Erschließung des Plangebietes soll über zwei Zufahrten von der Bahnhofstraße und Daruper Straße erfolgen. Auf der Daruper Straße ist hierzu eine Linksabbiegespur für die aus östlicher Richtung kommenden Verkehre angelegt, wodurch eine Verkürzung der Linksabbiegespur von der Daruper Straße in die Straße Vogelsang erforderlich wird. Der Radverkehr wird künftig bis zur Kreuzung Druffelsweg / Daruper Straße auf der Straße geführt. Der Umbau der Daruper Straße wird im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich gesichert. Die Anlieferung des Marktes erfolgt an der östlichen Grenze des Plangebietes. Die Stellplätze sind dem Lebensmittelmarkt nördlich und westlich vorgelagert angeordnet.

Im Rahmen der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass bei der gewählten Erschließungsvariante die Knotenpunkte Daruper Straße / Druffels Weg, Daruper Straße / Zufahrt Plangebiet sowie Daruper Straße / Bahnhofstraße eine gute Leistungsfähigkeit besitzen. Für den Knotenpunkt Bahnhofstraße / Zufahrt Plangebiet wird eine sehr gute Verkehrsqualität prognostiziert. Somit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geplanten Anbindungen an Daruper Straße und Bahnhofstraße leistungsfähig gestaltet sind.

Um die Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche des Grundstücks Daruper Straße 114 ausgehend von der Daruper Straße langfristig zu sichern, wird ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger entlang der östlichen Grundstücksgrenze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Daruper Straße verlaufenden Fuß- und Radwege auf direktem Wege an die ca. 1.000 m entfernte Innenstadt Coesfelds angebunden. Wie oben beschrieben, wird der Radverkehr auf der Daruper Straße künftig auch in dem Bereich zwi-

* Brilon, Bonzio, Weiser:
Verkehrsuntersuchung SB-
Markt in Coesfeld, Bochum,
September 2011 und
Anbindung eines K+K-Marktes
an die Daruper Str. K 46,
Bochum, Januar 2012

schen den Einmündungen Bahnhofstraße und Druffels Weg auf der Fahrbahn geführt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Betriebsgrundstück unterzubringen. Innerhalb des Plangebietes sind 77 Stellplätze geplant.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Daruper Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Forellenweg“ befindet sich in einer Entfernung von 150 m.

5 Belange des Freiraums

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes sind erhaltenswerte Grünstrukturen im Plangebiet nicht vorhanden. Die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu sichern, lässt für freiraumplanerische Festsetzungen wenig Raum. Die westlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes zu den angrenzenden Grundstücken werden als „private Grünfläche“ festgesetzt und damit von Bebauung freigehalten. Zur Begrünung der Stellplatzanlage ist im Westen des Plangebietes die Pflanzung von 6 heimischen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung vorgesehen.

Als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum wird zur Eingrünung der Stellplatzanlage entlang der Daruper Straße und der Bahnhofstraße die Anpflanzung einer Schmittehecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit einer Höhe von 0,75 m festgesetzt. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird mit dem Umbau der Randbereiche der Daruper Straße auch die Vervollständigung der Kastanienallee geregelt.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Unabhängig davon ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits bisher zu großen Teilen einer intensiven gewerblichen Nutzung unterlag und überwiegend versiegelt war.

5.3 Artenschutz

Aufgrund der bisherigen intensiven baulichen Ausnutzung des Plangebietes sind keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen im Plangebiet vorhanden.

In dem noch im Plangebiet vorhandenen - bis vor kurzem genutzten - Wohngebäude kann eine Nutzung als Sommerquartier für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher gilt für den Gebäudeabriss, dass ein Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorzunehmen ist. Sollte ein Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erforderlich (Beginn im Frühjahr und mind. 1/2 Jahr vor Abriss). Die vom Gutachter vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind einzuhalten.

Die an der Daruper Straße zu fällenden Bäume weisen mit Stammdurchmessern unter 50 cm keine Funktion als Lebensraum für höhlenbewohnende Arten auf. Eine Funktion für sonstige planungsrelevante Arten ist aufgrund der bestehenden intensiven anthropogenen Einflüsse durch Verkehr und bauliche Nutzung nicht zu erwarten. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte die Fällung der Bäume nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (nicht zwischen dem 01.03.-30.09.) erfolgen. Auf die Regelungen des § 39 BNatSchG wird verwiesen.

Somit werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

- **Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- **Löschwasserversorgung**

Eine mögliche natürliche Entnahmestelle für Löschwasser ist mit dem Honigbach in weniger als 300 m Entfernung gegeben.

Die vorhandene Trinkwasserversorgung stellt mit 192 cbm/h eine quartiersbezogene Trinkwasserversorgung sicher, die auch bei einer möglichen künftigen Reduzierung der Trinkwassermenge den Löschwasserbedarf deckt.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt - wie bisher - durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz.

- **Abfallentsorgung**

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

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Um nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Plangebiet Anfang 2011 eine Folgenutzung zu ermöglichen, sind alle gewerblichen Gebäude abgerissen und das Gelände baureif hergestellt worden.

Nutzungsbedingte Verunreinigungen des Bodens und belastete Anfüllungen wurden beseitigt, der Rückbau einschließlich Bodensanierung ist abgeschlossen*.

Es wurde vor dem Abbruch eine Bauschadstoffuntersuchung sowie ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt, um den Belangen und der Planung des Arbeitsschutzes, der Abfallwirtschaft und des Boden-, Immissions- und Wasserschutzes gerecht zu werden. Die Arbeiten wurden fortlaufend überwacht und mit der Unteren Boden- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld kontinuierlich abgestimmt.

Sukzessive mit dem Gebäudeabriss erfolgte die Entfernung von Bauschadstoffen, wie Faserdämmstoffe, Asbestplatten, Teerpappe und Altholz sowie mit der Demontage der Maschinen und Einrichtungen auch die Entsorgung von Altölen. Zwei unterirdische Tanks wurden ausgebaut, der Kontaktboden entsorgt und die Gruben mit sauberem Sand verfüllt.

Die Kellergruben wurden mit sauberem Sand bis rd. 2 m über dem Grundwasserspiegel aufgefüllt. Im Bereich der Ölabscheider musste der Boden ebenfalls durch Füllsand ausgetauscht werden. Der analytische Nachweis der Sauberkeit liegt vor.

Die alten Anfüllungen unter der Kfz-Ausstellungshalle und dem dahinter liegenden Hof waren mit teerhaltiger Schwarzdecke durchsetzt und wurden daher großflächig entfernt. Auch die teerhaltige Schwarzdecke des Vorhofes wurde aufgenommen und entsorgt.

Auf dem Gelände sind alle Fundamente, Keller, Gruben, Ölabscheider und Kanäle entfernt worden. Alle Abfälle aus dem Rückbau und der abgefahrene, belastete Boden sind dokumentiert und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend entsorgt worden.

Die Sanierung ist so weit erfolgt, wie sie für die Nutzung als Gewerbegrundstück mit wasserdichten versiegelten Außenflächen notwendig ist. Es ist damit sicher gestellt, dass aus umwelthygienischer Sicht gesunde Arbeitsverhältnisse herrschen und keinerlei Grundwassergefährdung oder sonstige Emissionen zu befürchten sind.

* Dr. Schleicher & Partner,
Rückbau ehemaliges Autohaus
Tönnemann Daruper Straße 56
in Coesfeld, Kurzfassung
Rückbaudokumentation und
Sicherungskonzept, Gronau,
Januar 2012

Zur Sicherung der verbliebenen Anfüllungen (Boden mit Steinen, Altschotter) soll die wasserdichte Versiegelung des Grundstückes hergestellt und dauerhaft erhalten bleiben. Sofern in den durchlässigen Grünstreifen Anfüllungen vorhanden sind, werden diese unter der Versiegelung verlagert.

Die Maßnahme ist vollumfänglich mit den Aufsichtsbehörden, insbesondere mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzung ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde keine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB erforderlich .

6.3 Immissionsschutz

Im Rahmen einer Geräuschemissionsprognose* wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gutachterlich untersucht.

Die Anlieferung des Marktes soll im Osten des geplanten Baukörpers erfolgen. Als Immissionsorte wurden die im Umfeld des Plangebietes an der Daruper Straße, dem Hofschlägerweg, der Bahnhofstraße und dem Forellenweg gelegenen Wohngebäude betrachtet.

Für die Ermittlung der von dem Vorhaben verursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass sich sowohl die Warenanlieferung als auch die Öffnungszeiten des Marktes auf die Tagzeit, d.h. auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränken. Entsprechende Betriebszeitenregelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung aufzunehmen.

Als wesentliche Geräuschemittenten wurden folgende Geräuschquellen berücksichtigt:

- Parkplatzlärm,
- Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen,
- Warenanlieferung und
- stationäre Kühlaggregate.

Da das Leergutlager innerhalb des Gebäudes vorgesehen ist, sind hiervon keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten.

Als Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass die für die verschiedenen Immissionsorte geltenden Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Nachtzeitraum ist für den Betrieb des Außenverflüssigers kein relevanter Immissionsbeitrag zu erwarten, sodass keine Beeinträchtigung der in der Nachbarschaft gelegenen Nutzungen durch das Vorhaben eintritt.

Um den Schutz des östlich angrenzenden Baugrundstückes vor Schallimmissionen zu gewährleisten, wird als bauliche Maßnahme gem. § 9 (1) Nr. 24 Bau GB die Einhausung der Anlieferungszone sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand in nördlicher Verlänge-

* Wenker & Gesing,
Geräuschemissionsprognose
zum geplanten Betrieb eines
Lebensmittelmarktes in
Coesfeld, Gronau 09.12.2011

zung der Anlieferungszone festgesetzt. Diese wird aus gestalterischen Gründen in Fortführung der Traufe des Gebäudekörpers in einer Höhe von 5,30 m, dies entspricht einer Höhe von 92,55 m ü. NHN, errichtet und liegt damit deutlich über der aus schalltechnischen Gründen erforderlichen Höhe. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der vorliegenden Geräuschemissionsprognose auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärmsituation auf der Daruper Straße und Bahnhofstraße betrachtet. Grundlage für die Ermittlung der Verkehrslärmemissionen ist die oben bereits zitierte verkehrstechnische Untersuchung zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung ist durch die Planung eine Erhöhung der Verkehrslärmemissionen um mehr als 1 dB nicht zu erwarten. Da für das menschliche Gehör Pegelerhöhungen ohnehin erst ab 2 dB wahrgenommen werden, wird diese Erhöhung als unwesentlich eingestuft. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche nach Nr. 7.4 der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die hierfür genannten Kriterien nicht erfüllt werden.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet weitestgehend bebaut war, ist bei Baumaßnahmen nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zwischen Vorhabenträger und der Stadt Coesfeld wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem weitere Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen werden.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,59 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	0,51 ha	–	86,4 %
– Private Grünfläche	0,08 ha	–	13,6 %

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, im Januar 2012

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld