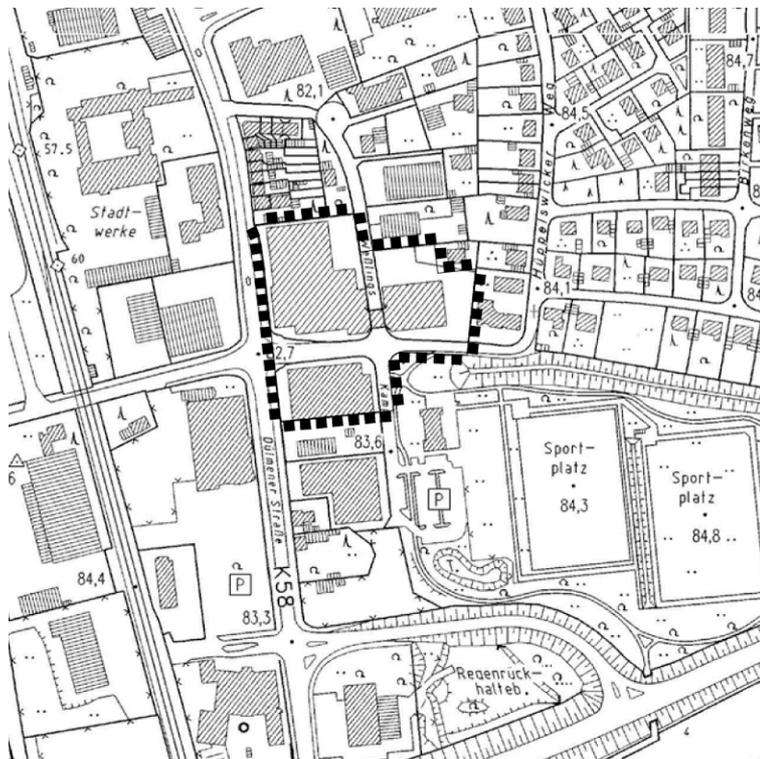


Bebauungsplan Nr. 113/1
„Sondergebiet Neuordnung
Weßlings Kamp“

Begründung
– Entwurf –

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	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.1.1	Sondergebiet SO _A – Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt / Babyfachmarkt“	7	
3.1.2	Sondergebiet SO _B – Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt / Brief- und Paketverteilerstelle	8	
3.1.3	Sondergebiet SO _C – Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt“	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	9	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	9	
4	Erschließung	10	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
5	Belange des Freiraums	11	
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	11	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	11	
5.3	Artenschutz	11	
6	Sonstige Belange	11	
6.1	Ver- und Entsorgung	11	
6.2	Alllasten und Kampfmittelvorkommen	12	
6.3	Immissionsschutz	12	
6.4	Denkmalschutz	13	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	13	
8	Flächenbilanz	14	

Anlagen

Gutachten (Auszüge)

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am den Beschluss zur Aufstel-
lung des Bebauungsplanes Nr. 113/1 „Sondergebiet Neuordnung
Weßlings Kamp“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich Coesfelds. Es
wird begrenzt durch

- die nördliche Grenze der Flurstücke 842 und 1196, Flur 15 im
Norden,
- die Dülmener Straße im Westen,
- die Grenze der Flurstücke 1342 und 1500, Flur 15 im Süden
sowie
- die östliche Grenze der Flurstücke 842 und 1196, Flur 15
sowie die Straße Wesslingskamp im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeich-
nung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass der Planung

Zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im südli-
chen Bereich der Dülmener Straße hat die Stadt Coesfeld im Jahre
2007 den Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ beschlossen.

Für das Plangebiet wurden in diesem Zusammenhang die bestehen-
den Einzelhandelsnutzungen mit ihren genehmigten Verkaufsflächen
zzgl. einer geringen Erweiterungsmöglichkeit festgesetzt.

Die bisher in der Coesfelder Innenstadt ansässige Brief- und Paket-
verteilstation, die aufgrund des veränderten Brief- und Paketaufkom-
mens einen geringeren Bedarf an Lager- und Umschlagflächen
benötigt, soll nunmehr in den verkehrstechnisch günstig gelegenen
nordöstlichen Teil des Plangebietes verlagert werden.

Die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen sollen in
vollem Umfang an dem bestehenden Standort fortgeführt werden. Um
die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der
Brief- und Paketverteilerstation im Plangebiet und eine eindeutige
Zuordnung der Verkaufsflächen zu den drei bestehenden Gebäude-
komplexen zu schaffen, wird daher die Aufstellung des Bebauungs-
planes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und wird
durch zwei Möbelmärkte und einen Babyfachmarkt genutzt.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet 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:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,57 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“. Eine Umweltprüfung zu den Handelsnutzungen im Plangebiet wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Wesslings Kamp“ durchgeführt. Da der vorliegende Bebauungsplan keine über die im Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ festgesetzte Nutzungen hinausgehenden Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet, wird zur Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung daher an Stelle der o.g. „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“ auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“* zurückgegriffen. Diese Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit der planungsrechtlichen Sicherung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. 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.

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-

* Stadt Coesfeld, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“, Wolters Partner, Coesfeld, November 2006

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel, Farben-Lacke-Tapeten-Teppiche sowie Kraftfahrzeuge“ dar.

Der Bebauungsplan Nr. 113 Weßlings Kamp setzt für das Plangebiet derzeit ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbel und Babyfachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm , davon 10.300 qm für das Hauptsortiment „Möbel“ und 700 qm für das Hauptsortiment „Babymöbel“ fest.

Die Gesamtverkaufsfläche bezieht sich auf die drei Teilbereiche des Sondergebietes westlich, östlich und südlich des Weßlings Kamp. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan differenzierte Regelungen für die im Rahmen dieser Einzelhandelsnutzungen zulässigen Randsortimenten. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8, einer maximalen Baukörperhöhe von 10,0 m und einer maximal zweigeschossigen Bauweise definiert.

2 Städtebauliche Konzeption

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Weßlings Kamp“ war das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut und durch die auch derzeit noch bestehenden Einzelhandelsbetriebe genutzt.

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Sortimentsfestsetzungen des Bebauungsplanes, die im Grundsatz auch weiterhin Bestand haben sollen, sind das Einzelhandelsgutachten* der Stadt Coesfeld und die darauf aufbauenden Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Coesfeld vom 14.02.2002.

Wie bereits beschreiben, soll durch das Planverfahren die ergänzende Zulässigkeit für die Ansiedlung einer Brief- und Paketverteilstation geschaffen werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen sollen in Art und Umfang weiterhin erhalten werden. Bei Ansiedlung der Brief- und Paketverteilstation im nordöstlichen Teil des Plangebietes

* Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Mai 2001
Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen in der Stadt Coesfeld, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Oktober 2006

soll der bisher dort ansässige Babyfachmarkt in den westlich angrenzend zur Dülmener Straße orientierten Gebäudeteil verlagert werden. Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um ein Betriebsgrundstück handelt, in dem einzelnen Gebäude/Gebäudeteile an verschiedene Betreiber vermietet waren, hatte der Bebauungsplan im Jahre 2007 für die drei Teilbereiche des Plangebietes eine Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts* wird es jedoch erforderlich, die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes jeweils entsprechend den dort konkret vorhandenen bzw. geplanten einzelnen Nutzungen festzusetzen.

* BVerWG, Urteil vom
03.04.2008 – 4 CN 3.07

Daher werden nunmehr die zulässigen Verkaufsflächen im Bebauungsplan entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen auf die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes verteilt, wobei die Gesamtgröße der Verkaufsflächen nicht überschritten und die Art der zulässigen Sortimente unverändert gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht übernommen wird.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes im Bebauungsplan mit SO_A gekennzeichnet soll in dem bestehenden Gebäudekomplex neben dem vorhandenen Möbelmarkt künftig auch der Babyfachmarkt angesiedelt werden. Die in diesem Teilbereich zulässige Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf 4.300 qm für einen Möbelmarkt und 700 qm für einen Babyfachmarkt mit den auch bisher geltenden Sortimentsbeschränkungen. Eine weitere räumliche Differenzierung der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf die einzelnen Vorhaben wird nicht vorgenommen, da Möbel- und Babyfachmarkt in dem vorhandenen Gebäude untergebracht werden und eine exakte räumliche Abgrenzung der beiden Nutzungen innerhalb des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Im nordöstlichen Teilbereich (SO_B) werden die zulässigen Nutzungen auf einen Möbelmarkt mit 2.500 qm Verkaufsfläche (und den bisher geltenden Sortimentsbeschränkungen) sowie die geplante Brief- und Paketverteilerstation begrenzt.

Für den südwestlichen Teilbereich (SO_C) wird als zulässige Nutzung ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm und den bisher geltenden Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

Die bisher zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 11.000 qm sowie die diesbezüglich geltenden Sortimentsbeschränkungen werden mit der vorliegenden Planung nicht verändert, so dass nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Handelsstruktur der Coesfelder Innenstadt zu rechnen ist.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur erfolgt eine Gliederung der festgesetzten Sondergebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen.

3.1.1 Sondergebiet SO_A – Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt / Babyfachmarkt“

• Hauptsortiment

Das mit SO_A gekennzeichnete Sondergebiet umfasst die Betriebsflächen des bestehenden Möbelmarktes und des zu verlagernden Babyfachmarktes.

Entsprechend dem derzeit genehmigten Bestand – zzgl. einer Reserve für potentielle Erweiterungen und Umstrukturierungen – wird für das mit SO_A gekennzeichnete Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel und Babyfachmarkt“ eine Verkaufsfläche von max. 4.300 qm für einen Möbelmarkt mit dem Hauptsortiment Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte) und maximal 700 qm für einen Babyfachmarkt mit dem Hauptsortiment Babymöbel festgesetzt.

• Randsortimente

Die zulässige Größe des Randsortimentes im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment „Möbel (inkl. Küchen- und Küchengeräte)“ wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 auf max. 7 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Um negative Auswirkungen auf die Handelsstruktur der Innenstadt auszuschließen, werden die folgenden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens als relevant für die Innenstadt Coesfelds ermittelten Sortimente im Bebauungsplan ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Musikalien, Tonträger
- Schuhe und Lederwaren
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Spielwaren, Sportartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Büroartikel, Elektrohaushaltswaren

Im Hinblick auf die zulässigen Sortimente des Babyfachmarktes werden ebenfalls die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Randsortimente übernommen:

Für den Babyfachmarkt, dessen Hauptsortiment auf eine Verkaufsfläche von max. 700 qm begrenzt wird, werden demnach bis zu 60 qm für Randsortimente zugelassen. Im Rahmen des Randsortiments wird dabei die Möglichkeit eröffnet, dass auch die Sortimentsgruppen Textilien, Spielwaren und Babyartikel angeboten werden, weil der Babyfachmarkt aus betriebswirtschaftlicher Sicht darauf angewiesen ist, diese Sortimente als Randsortiment zu vertreiben, da diese typischerweise in einem solchen Fachmarkt angeboten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wurde hierzu eine Auswirkungsanalyse* erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass eine solche Sortimentsergänzung versorgungsstrukturell bezogen auf die Innenstadt Coesfelds unbedenklich ist.

* Auswirkungsanalyse zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Wohnzentrums Stall am Standort Coesfeld Dülmener Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Köln, Juli 2006

3.1.2 Sondergebiet SO_B – Großflächiger Einzelhandel **„Möbelmarkt / Brief- und Paketverteilerstelle**

Das mit SO_B gekennzeichnete Sondergebiet umfasst die Betriebsflächen der künftig anzusiedelnden Brief- und Paketverteilerstelle sowie des bestehenden Möbelmarktes. Die Brief- und Paketverteilerstelle soll künftig im Erdgeschoss des Gebäudes auf einer Fläche von ca. 1.200 qm angesiedelt werden, die übrigen Flächen werden weiterhin durch den bestehenden Möbelmarkt genutzt.

Die zulässigen Verkaufsflächen werden mit 2.500 qm für einen Möbelmarkt mit dem Hauptsortiment Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte) sowie den unter Pkt. 3.1.1 für das SO_A beschriebenen Sortimentsbeschränkungen für Randsortimente festgesetzt

3.1.3 Sondergebiet SO_C – Großflächiger Einzelhandel **„Möbelmarkt“**

Das mit SO_C gekennzeichnete Sondergebiet umfasst die Betriebsflächen eines weiteren Möbelmarktes.

Zur Sicherung des genehmigten Bestandes zzgl. einer Reserve für potentielle Erweiterungen und Umstrukturierungen wird für das mit SO_C gekennzeichnete Sondergebiet eine Verkaufsfläche von max. 3.500 qm für einen Möbelmarkt mit dem Hauptsortiment Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte) sowie den unter Pkt. 3.1.1 für das SO_A beschriebenen Sortimentsbeschränkungen für Randsortimente festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entsprechend der vorhandenen Situation in den Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO erreicht. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit bzw. Baukörperhöhe das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für das Plangebiet wird eine maximal II-geschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.

Mit dieser Festsetzung wird einerseits dem vorhandenen baulichen Bestand Rechnung getragen und andererseits eine bezogen auf die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dülmener Straße (Baumarkt, Gartencenter) angemessene Höhenentwicklung festgelegt.

Somit wird für die Dülmener Straße als südlicher Ortseinfahrt Coesfelds bezogen auf die Höhenentwicklung ein homogenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Anforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet insgesamt abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind damit Baukörperlängen auch über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt und umfassen mit einem gewissen Spielraum für bauliche Erweiterungen den vorhandenen Gebäudebestand. Zur Dülmener Straße definieren die Baugrenzen eine einheitliche Bebauungsflucht in einem Abstand von 4,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche..

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Als südliche Ortseinfahrt Coesfelds besitzt die Gestaltung der Dülme-

ner Straße eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gesamtstadt. Mit der vorhandenen Bebauung wurde bereits ein gestalterischer Rahmen definiert, der auch für mögliche Neubebauungen im Plangebiet beispielhaft ist.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen der Bebauung sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen werden entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 113 in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um so ein homogenes Gestaltungsbild am Ortseingang Coesfelds zu sichern.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dülmener Straße (K 58) an das übergeordnete Straßennetz (B 474 und B 525) angebunden.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Dülmener Straße und ihrer Funktion als südliche Ortseinfahrt bestehen Restriktionen hinsichtlich direkter Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Grundstücken. So erfolgt die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet nicht direkt von der Dülmener Straße, sondern rückwärtig über den Weßlings Kamp.

Entsprechend der derzeitigen Zufahrtsituation wird entlang der Dülmener Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt, um Verkehrsbehinderungen durch die Neuanlage von Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Da der Bebauungsplan nur eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums ermöglicht, ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Dülmener Straße verlaufenden Fuß- und Radwege auf direktem Wege mit der ca. 1.200 m entfernten Innenstadt Coesfelds angebunden.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze der einzelnen Betriebe sind grundsätzlich auf den privaten Betriebsgrundstücken unterzubringen. Dabei ist zu gewährleisten, dass ein in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden.

5 Belange des Freiraums

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bestehenden hohen baulichen Ausnutzung des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet weiterhin als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu sichern, bleibt für freiraumplanerische Festsetzungen wenig Raum.

Städtebaulich und ökologisch sinnvolle Maßnahmen, wie etwa die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen, sind im vorliegenden Fall schwer umsetzbar, ohne die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Im Sinne der Sicherung der bestehenden Betriebsstruktur wird daher von Begrünungsfestsetzungen für die gewerblich genutzten Grundstücke abgesehen.

Im Hinblick auf eine langfristige ökologische und gestalterische Aufwertung des Plangebietes wird empfohlen, bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze einen mittel- bis hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Verhältnis zu dem derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlingskamp“) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

5.3 Artenschutz

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

Auch auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes und der vorhandenen Nutzungen sind die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) zu beachten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine darüber hinausgehenden artenschutzrechtlich relevanten Zulässigkeiten baulicher Nutzungen begründet.

Somit werden mit dem vorliegenden 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**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann in diesem Fall nur über das öffentliche Trinkwassernetz (192 cbm/h) sichergestellt werden. Im näheren Umfeld befinden sich keine anderen Entnahmekquellen wie z.B. Fließgewässer, Teiche, Brunnen etc..

- **Abwasserentsorgung**

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

Pkw-Stellplätze können mit wasser gebundenen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil, z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster, etc.) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

LKW-Stellplätze bzw. durch diese befahrenen Flächen sind hiervon nicht betroffen und sollten an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

- **Abfallentsorgung**

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

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen bekannt.

6.3 Immissionsschutz

Mit Ausnahme der geplanten Ansiedlung der Brief- und Paketverteilstation werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen eines Schallgutachtens* wurden die Auswirkungen der Ansiedlung der Brief- und Paketverteilstation innerhalb des mit SO_B gekennzeichneten Sondergebietes gutachterlich untersucht. Die Anlieferung hierfür soll im Norden des bestehenden Baukörpers erfolgen. Im Hinblick auf die Ermittlung der relevanten Schallemissionen wurden für die Verteilstation Betriebszeiten von 6.00 – 22.00 Uhr unterstellt. Als Immissionsorte wurden die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere die östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen betrachtet.

Mit Ausnahme des Immissionsortes 4 (Weßlings Kamp 84), für den die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zu Grun-

* Lärmeinwirkungen durch die Umnutzungen eines Gewerbeobjektes in Coesfeld, Schallgutachten Nr. 031239 11, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2011

de gelegt wurden, wurden für die übrigen Immissionsorte die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Anlieferungszone des bestehenden Fachmarktes wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Nutzungen mit Ausnahme des Wohnhauses Weßlings Kamp 13 und des nördlich angrenzend gelegenen Betriebes eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden hier geringfügig überschritten. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Immissionsorten zu gewährleisten, wird die Errichtung einer mind. 2 m hohen Lärmschutzwand an der östlichen und mind. 1,5 m hohen Wand an der nördlichen Grundstücksgrenze oder eine entsprechende bauliche Ausführung (Einhausung als Innenrampe ggf. mit Randabdichtung) der Anlieferungszone erforderlich. Beide Maßnahmen sind technisch und wirtschaftlich realisierbar, sodass die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes damit grundsätzlich gegeben ist.

Vor dem Hintergrund, dass dem Bebauungsplan – als „Angebotsplanung“ – keine konkrete Objektplanung für die Ansiedlung der Brief- und Paketverteilstation zu Grunde liegt, ist die Festlegung einer konkreten Schallschutzmaßnahme derzeit noch nicht möglich. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes erfolgt daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr findet über die bestehende Erschließung an den Weßlingskamp und im weiteren Verlauf auf die Dümener Straße statt. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen im Sinne der Zif. 7.4 der TA Lärm sind entsprechend der gutachterlichen Aussagen nicht erforderlich.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Vorhabensbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, 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.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,57 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	1,29 ha	–	82,1 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,28 ha	–	17,9 %

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Januar 2012

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