

Bebauungsplan Nr. 113
„Sondergebiet Weßlings Kamp“ **Begründung**

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	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.1.1	Sondergebiet SO 1 – Großflächiger Einzelhandel „Möbel – Babyfachmarkt“	6	
3.1.2	Sondergebiet SO 2 – Großflächiger Einzelhandel „Fachmarktzentrum“	8	
3.1.3	Sondergebiet SO 3 – Großflächiger Einzelhandel „Fahrradhandel“	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	10	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	11	
4	Erschließung	11	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.2	Ruhender Verkehr	12	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Grün- und Freiraumkonzept	12	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	13	
6	Sonstige Belange	13	
6.1	Ver- und Entsorgung	13	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
6.3	Immissionsschutz	14	
6.4	Denkmalschutz	14	
7	Umweltbericht	15	
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	15	
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	16	
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18	
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20	
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	21	
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21	
7.7	Zusätzliche Angaben	22	
7.8	Zusammenfassung	22	
8	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	23	
9	Flächenbilanz	24	

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 1.2, 2 und 3 erläutert. Im wesentlichen sollen

- die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert sowie
- Einzelhandelsansiedlungen und Sortimentsangebote zentrenverträglich gesteuert werden.

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen der Straßen „Weßlings Kamp“ und „Auffahrt B 525“ wird das Plangebiet als **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel – festgesetzt. Entsprechend dem unterschiedlichen Warenangebot der im Plangebiet bestehenden bzw. zulässigen Einzelhandelsmärkte werden den einzelnen Sondergebieten die Zweckbestimmungen „Möbel/Babyfachmarkt“, „Fachmarktzentrum“ oder „Fahrradhandel“ zugewiesen. Aus Gründen der Zentrenverträglichkeit werden die Sortimentsangebote und die zulässigen Verkaufsflächen der Märkte begrenzt.

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den „Weßlings Kamp“ und die „Dülmener Straße“. In südliche Richtung ist eine Anbindung an die B 474, die B 525 und die B 67 (und in deren Verläufen an die BAB 31 und BAB 43) gegeben.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbilds. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Es soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	Die bestehenden Einzelhandelsmärkte im Plangebiet übernehmen Funktionen der Versorgung der Bevölkerung mit den genannten zulässigen Gütern. Die im Plangebiet an der Dülmener Straße gelegene Wohnnutzung besitzt einen Schutzanspruch vor potentiellen Emissionen seitens der Einzelhandelsnutzung.	Hoch Hoch

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet und sein näheres Umfeld weisen aufgrund der großflächigen Versiegelungen, der intensiven Nutzung und der stark befahrenen Straßen überwiegend eine nachrangige ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Fauna und Flora auf.	Nachrangig
	Entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gehölzstreifen aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern, die im Zusammenhang mit den Strukturen an den Regenrückhaltebecken (s.u.) und den Gehölzen entlang der B 525/67 eine Nist- und Ansitzfunktion für die Avifauna übernehmen.	Mittel
	Die östlich des Plangebiets gelegenen, naturnah gestalteten, temporär bespannten Regenrückhaltebecken mit umgebendem Gehölzbestand und der Tüskenbach können für wassergebundene Arten (insbesondere Wirbellose) einen Lebensraum darstellen.	Mittel
	Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet und seinem Umfeld als relativ artenarm einzustufen.	
	Ein Biotopverbund zur südöstlich angrenzenden freien Landschaft ist aufgrund der isolierenden Wirkung der B 525/67 lediglich in geringer Funktion allenfalls für flugfähige Arten gegeben. Der querende Tüskenbach bietet für aquatische Organismen eventuell die Funktion eines Verbundelements unterhalb der B 525/67, aufgrund der Länge der verrohrten Strecke von ca. 50 m jedoch lediglich in begrenztem Maße.	Nachrangig Nachrangig
Boden	Ursprünglich unterliegt dem Plangebiet ein Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit. Eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor (Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 4108 Coesfeld und Karte der schutzwürdigen Böden). Aufgrund der intensiven Nutzungen der Vergangenheit ist nicht mehr von natürlich gewachsenen Bodenverhältnissen auszugehen. Beimengungen von allochthonem und anthropogenem Material im Zuge von Auffüllungen, Baumaßnahmen etc. sind wahrscheinlich. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.	Nachrangig bis mittel
Wasser	Grundwasser: Nach Angabe der Bodenkarte sind die Böden nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. im Plangebiet ist von niedrigeren Grundwasserständen auszugehen. Bezüglich der Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich von hoher Gefährdung (Geringe Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen und sich schnell ausbreiten, verschmutztes Grundwasser unterliegt einer geringen Selbstreinigung, eine Überdeckung durch bindiges Verwitterungsmaterial erhöht die Filterwirkung) und mittlerer bis geringer Gefährdung (Gute Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus, verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung) (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen).	Mittel
	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südöstlich angrenzend liegen zwei Regenrückhaltebecken, das südliche im Bereich der Auffahrt zur B 525 wird vom Tüskenbach durchflossen (zur ökologischen Wertigkeit s. Pkt. Biotoptypen).	Mittel
Luft und Klima	Das vorhandene Lokalklima ist geprägt von einem Übergangsklima des besiedelten Bereichs (große Temperaturschwankungen) in die freie Landschaft. Eine klimatische Barriere insbesondere für südöstlich anströmende Kaltluft aus der freien Landschaft stellt die in Dammlage verlaufende B 525/67 dar.	Nachrangig bis mittel
	Die Luftqualität entspricht weitgehend der siedlungsraumtypischen Belastung Coesfelds, wobei jedoch an dieser Stelle die Emissionen aus dem motorisierten Verkehr auf der Dülmener Straße und der B 525/67 als Vorbelastungen zu nennen sind. Positiv wirken die im Umfeld der Regenrückhaltebecken und der B 525/67 stockenden Gehölzstrukturen in ihrer Funktion als Schadstofffilter und Sauerstoffproduzent.	Nachrangig bis mittel

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Arten- und Biotopschutz	Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der siedlungsnahen Lage und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Die angrenzenden Regenrückhaltebecken und der Tüskenbach bieten seltenen und geschützten Arten (insbesondere der Wirbellosenfauna, z.B. Libellenarten) einen potentiellen Lebensraum.	– Mittel
Landschaft	Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgefüges, prägend wirken insbesondere die gewerblichen Baukörper und die Verkehrsbewegungen. Eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der B 525/67 nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist daher von untergeordneter Bedeutung.	Nachrangig
Kultur- und Sachgüter	Als Sachgüter sind die bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude zu nennen. Kulturgüter kommen im Plangebiet nicht vor.	Hoch –
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). Als angrenzendes relevantes Wirkungsgefüge sind die östlich und südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken und der Tüskenbach zu nennen, deren Vegetation und Fauna von feuchten bzw. nassen Bedingungen geprägt bzw. auf diese angewiesen ist.	– Hoch

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Bauflächen würden voraussichtlich in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. einer Folgenutzung im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit unter Verwendung der Gebäudesubstanz unterzogen.

Bauliche Vorhaben im Planbereich wären weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulich unerwünschter Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, deren Sortimentsstruktur sich schädlich auf die Innenstadt auswirkt (s. Pkt. 2).

- **Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Im derzeit unbeplanten Innenbereich des Plangebiets sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht. Dies wird bei der im folgenden erstellten Prognose berücksichtigt.

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<p>Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert. Die Wohnnutzung an der Dülmener Straße genießt Bestandsschutz. Der Immissionsschutz der Wohnbebauung bezogen auf den Gewerbelärm ist im Bestand derzeit gewährleistet (s. Pkt. 6.3).</p> <p>Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung, da diese in der nahegelegenen Innenstadt gedeckt werden kann.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Nach geltendem Planungsrecht ist eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich (§ 34 BauGB), wie auch überwiegend bereits in der Realität vorhanden. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.</p> <p>Die im Plangebiet einzig vorhandenen Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit (Gehölze entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze) werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen erhalten.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die östlich und südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Regenrückhaltebecken und den Tüskenbach gehen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der abschirmenden Wirkung des zu erhaltenden Gehölzstreifens von der Planung nicht aus. Entsprechend sind die biologische Vielfalt und ein untergeordnet vorhandener Biotopverbund von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
Boden	<p>Die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sowie die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von untergeordneter Bedeutung, da bereits vorhandene Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad lediglich planungsrechtlich definiert und gesichert werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Wasser	<p>Mit der nun im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung im Plangebiet werden keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, die über die derzeit bestehenden bzw. möglichen Intensitäten hinausgehen. So ist – wie allgemein unter derart versiegelten Bereichen – von einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Schadstoffeinträge und Auswaschungen aus dem Boden sind mit der geplanten Nutzung und aufgrund nicht vorhandener Kontaminationen nicht zu erwarten.</p> <p>Die östlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Oberflächengewässer der Regenrückhaltebecken und des Tüskenbachs sind von der Planung nicht betroffen, störende Wirkungen sind ebenfalls nicht gegeben (s.a. Biotoptypen).</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Luft und Klima	Da mit der Planung die bereits bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit hinsichtlich klimatisch wirkender Versiegelungen nicht erhöht wird, sind keine spürbaren Änderungen des vorhandenen Lokalklimas zu erwarten. Die aus den Verkehrsbewegungen der umliegenden Straßen (Dülmener Straße, B 525/67) resultierenden lufthygienischen Belastungen im Plangebiet und seinem Umfeld erfahren durch die Planung ebenfalls keine nennenswerten Änderungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.
Arten- und Biotopschutz	Negative Auswirkungen sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Plangebiet nicht gegeben. Die östlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Oberflächengewässer als potentielle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen (s.a. Biotoptypen). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.
Landschaft	Änderungen des Landschaftsbilds sind mit der Planung nicht verbunden. Es dominieren weiterhin die gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohn- und Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Städtebauliche Maßnahmen**

Mit dem Ausschluss der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung in den Sondergebieten sollen negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin ist.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Erhalt der Gehölze im südöstlichen Planbereich werden insbesondere visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden naturnah gestalteten Oberflächengewässer vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden überwiegend nicht erforderlich. Die zukünftige Eingriffsintensität in den nördlich der Auffahrt gelegenen Bereichen unterscheidet sich nicht von der Intensität (insbesondere hinsichtlich der Versiegelungsrate), die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist. Für den südlich der Auffahrt gelegenen Bereich wurde seinerzeit im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung bearbeitet mit dem Ergebnis, dass der erforderliche Ausgleichsbedarf plangebietsextern im Rahmen des Berkelauenkonzepts kompensiert wird.

- **NATURA 2000**

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4009-301 „Roruper Holz mit Kestenbusch“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 14 km südöstlich des Plangebiets.

7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- negativ auf den Innenstadtbereich wirkende Sortimentsstrukturen in den Sondergebieten ausgeschlossen werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzung nicht hervorgerufen werden sowie
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der in Teilbereichen des Plangebiets bestehende Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die nördlich der Auffahrt zur B 525 gelegenen Flächen erfolgte mit der Darstellung von Sonderbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für diesen Bereich des Bebauungsplans, der hier in seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für die Flächen südlich der Auffahrt B 525 stellt der Flächennut-

zungsplan derzeit Grünflächen dar. Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche geändert. Die baurechtlich genehmigte und bereits bestehende Bebauung in diesem Bereich wird somit lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der bestehenden Betriebe, Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Inhaltliche Alternativen bezüglich der getroffenen Festsetzungen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der Sortimentsbeschränkung und des Bestandsschutzes – in gleicher Weise erreicht werden könnten, bestehen nicht.

7.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Für die Festlegung der Sortimentsstruktur wurde ein Gutachten erstellt (s. Pkt. 3.1).

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Überwachung mit Blick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen in der Berkelaue wird von der Stadt Coesfeld durchgeführt.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

7.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Weißlings Kamp“ sollen bestehende Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert

und zentrenverträglich gesteuert werden. Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird mit dem Ausschluss von derartigen Nutzungen im Plangebiet erzielt.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten flächenübergreifenden und -spezifischen Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, welche die gewachsenen Zentrumsstrukturen schwächen würden.
- Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.
- Der für einen Teilbereich erforderliche Ausgleichsbedarf i.S.d. Eingriffsregelung des BNatSchG wird plangebietsextern durch Maßnahmen in der Berkelaue kompensiert.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Da die Bauflächen im Plangebiet bereits erschlossen und nahezu vollständig bebaut sind, sind Maßnahmen der Bodenordnung zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,55 ha	- 100,0 %
davon:		
Sondergebiet	2,67 ha	- 76,1 %
Private Grünfläche	0,30 ha	- 8,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,53 ha	- 15,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Mai 2007

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