



**Begründungsentwurf
zum
Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet
Dülmenerstr¹./Auffahrt B 525“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)**

Planungsträger: STADT Coesfeld

Kostenträger: RADWELT-Coesfeld GmbH

Planung:

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer
Dipl.-Ing. Martin Wülfing
Dipl.-Ing. Patrick Otte



Alter Kasernenring 12
46325 Borken

Telefon: (02861) 9201-0
Telefax: (02861) 9201-33

info@swo-vermessung.de
www.swo-vermessung.de
Projekt Nr.: 24577

¹ eigentlich Dülmener Straße

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsziel	5
1.3 Verfahren.....	6
2 Beschreibung des Geltungsbereiches	7
2.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereichsabgrenzung	7
2.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption.....	9
2.3 Erschließung.....	13
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	13
2.3.2 Ver- und Entsorgung.....	14
3 Planungsalternativen für das Plangebiet	15
4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan sowie Fachplanungen	16
4.1 Regionalplan.....	16
4.2 Einzelhandelsrechtliche Vorgaben	17
4.3 Verträglichkeitsanalyse der Fachmarktglomeration und zur Erweiterung des Betriebes.....	20
4.3.1 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld.....	20
4.3.2 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH.....	20
4.4 Flächennutzungsplan.....	23
5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	25
5.1 Art der baulichen Nutzung	25
5.2 Maß der baulichen Nutzung	31
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	33
5.4 Bauweise.....	33
5.5 Geh-/Fahrrecht, Ein-/Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	33
5.6 Stellplätze/Garagen.....	34
5.7 Grünfläche/Pflanzgebot.....	35
5.8 Regelung des Wasserabflusses	35
5.9 Gestalterische (Bauordnungsrechtliche) Festsetzungen	36
6 Umweltauswirkungen	37
6.1 Schutzgut Mensch.....	38
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	38
6.3 Schutzgut Boden	44
6.4 Schutzgut Wasser	45
6.5 Schutzgut Klima/Luft.....	45
6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter.....	46
6.7 Wechselwirkungen	46
7 Sonstige Auswirkungen der Planung	46
7.1 Immissionsschutz	46
7.1.1 Immissionen	46
7.1.2 Emissionen.....	48

7.2	Altlasten/Kampfmittelgefährdung	49
7.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	50
8	Umsetzung der Planung	50
9	Flächengliederung	50
10	Quellenverzeichnis	51

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	8
Abbildung 2: Zweiradhandel an der Dülmener Straße 117	10
Abbildung 3: Bestand	11
Abbildung 4: Fahrradeinzelhandel nach Umsetzung der Planung	12
Abbildung 5: Strukturplan mit rot gekennzeichnete Erweiterungsabsicht	13
Abbildung 6: Auszug Regionalplan mit rot eingekreistem Plangebiet (ANMERKUNG: BILD WURDE NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERSETZT.)	17
Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	24
Abbildung 8: Flächennutzungsplan mit grau umrandeter Kennzeichnung der Berichtigung	25
ABBILDUNG 9: 200 M ROT GEKENNZEICHNETER EINWIRKUNGSBEREICH MIT GRAU MARKIERTEN PLANGEBIET	31
Abbildung 10: Funktionsgrün (Erhaltungsgebot) Blick zur Auffahrt.....	39
Abbildung 11: Grün an der Auffahrt zur Bundesstraße 525	40
Abbildung 12: Böschung der B 525, Blick Südost.....	41

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Ziele und Grundsätze LEP, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	18
Tabelle 2: Analyseergebnis zu relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	21
Tabelle 3: Gegenüberstellung der Festsetzungen des bisherigen und neuaufzustellenden Bebauungsplanes.....	28
Tabelle 4: Änderungen gestalterische Festsetzungen.....	37
Tabelle 5: Planungsrelevante Arten im Plangebiet	42
Tabelle 6: Ursprünglich anstehende Böden nach Bodenkarte.....	44
Tabelle 7: Nutzungsgliederung des Bebauungsplanes.....	51

I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander begründet der Rat der Stadt Coesfeld die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Seit einigen Jahren betreibt die Radwelt Coesfeld GmbH ihren Zweiradverkauf mit spezifischen Dienstleistungen sowie Sportbekleidung erfolgreich an der Dülmener Straße 117, so dass nun die Unternehmung einer Erweiterung bedarf, die sowohl die Verkaufsfläche, die Werkstatt als auch die Lagerflächen umfasst.

Neben der guten geschäftlichen Entwicklung ist in den letzten Jahren das Interesse an E-Bikes und Pedelecs und die Sortimentsvielfalt gewachsen, die sich u. a. auf den Verkaufsflächenbedarf auswirkt. Neben dem bisherigen normalen Zweiradgeschäft bedarf es für dieses neue bzw. ergänzende Segment repräsentative Verkaufsräume, die den Vorgaben der Hersteller entsprechen.

Das Unternehmen beabsichtigte ursprünglich die Verkaufsfläche auf 1.550 m² mit maximal 7 % zentrenrelevanten Rand-/Aktionssortimenten zu erweitern. Die Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH stellte keine negativen städtebaulichen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und dem sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel des LEP NRW nur für eine Verkaufsfläche für Hauptsortimente von 1.300 m² und eine Verkaufsfläche von 98 m² für Rand-/Aktionssortimente fest, sodass nach dem Gutachten sich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² ergibt. (vgl. Stadt +Handel. 2015 S. 1 und 50).

Insbesondere aufgrund der landesgesetzlichen Regelwerke musste die Planung angepasst werden. Die Planung sieht nun eine **Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m²** vor, von denen **98 m² (7 %) für zentrenrelevante Rand-/Aktionssortimente reserviert** werden, die ihrerseits für das Unternehmen eingeschränkt werden und nicht für Hauptsortimente nutzbar

² 1.300 + 98 = 1398. Das Gutachten betont, dass eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400m² keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hat. Es müsste vielmehr 1.302 m² im Gutachten stehen, weil auf der Seite 44 des Gutachtens die 98 m² als 7 % der 1.400 m² Verkaufsfläche ausgewiesen sind. Die Berechnungsungenauigkeit von 2 m² ist deswegen für den Sachverhalt irrelevant.

sind. Nach der sogenannten Verträglichkeitsanalyse ergeben sich **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.**

Um im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu bestehen, muss der standortgebundene Einzelhandel seine Dienstleistungen intensivieren, weswegen auf weiteren **150 m² für die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt** notwendig sind, die aber nicht zu den Verkaufsflächen zählen und nicht vom Kunden begehbar, sondern nur einsehbar sind.

Gleichzeitig führt die nun vorzuhaltende Sortimentsbreite und die Kundenansprüche an breitere offene lichtdurchflutete Räume sowie den Anspruch ihr Rad sofort mitnehmen zu können, der eine Folge des unaufhaltsamen E-Commerce ist, zu einem Bedarf an zusätzlichen **Lagerflächen.**

Der **rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“** setzt auf dem Betriebsgrundstück ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Fahrradhandel mit einer **maximalen Verkaufsfläche von 880 m²** fest, wobei die Rand-/Aktions assortimente auf die Unternehmung eingeschränkt und auf 7 % begrenzt sind. Die weiteren Betriebsflächen sind als private Grünfläche ohne Zweckbestimmung teilweise überlagert von Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher bzw. Bindungsgebot für Bepflanzungen festgesetzt. **Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der teilweise den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“ überlagert.**

1.2 Planungsziel

Die Planung beabsichtigt die Erweiterung des Fahrradeinzelhandels auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² inkl. einer reservierten Aktions-/Randsortimentsfläche von 98 m² (7 %), 150 m² für die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt und eine Ausweitung der Lagerfläche, um den Entwicklungen im Fahrradmarkt insbesondere hinsichtlich Raumanprüchen, Dienstleistungen und Kundenwünschen nach attraktiveren Angeboten zu entsprechen und die gutachterlich verträglichen Einzelhandelsstandorterweiterung zu sichern.

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525 sind:

- Umsetzung des Erweiterungskonzeptes des Zweiradeinzelhandels
- Erhaltung und Förderung des Fahrradeinzelhandelsstandortes ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO
- Beachtung der Bundesverkehrswegeplanung

- Beachtung der Hochwasserrückhaltung

1.3 Verfahren

Das Bauleitverfahren steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren. Die Planung dient der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan setzt zukünftig eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Bei einer Sondergebietsfläche von 7.095 m² ergibt das eine Grundfläche von 5.676 m². Die Fläche unterschreitet deutlich die Grenze von 20.000 m² für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Anhaltspunkte, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen, sind nicht bekannt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung belegt, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

Allerdings begründet das Vorhaben die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels, d. h. eines Handels mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche. Das **beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB** ist nur zulässig, wenn die in Abs. 1 genannten Kriterien eingehalten werden. Der Bebauungsplan darf kein Vorhaben begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ein beschleunigtes Verfahren ist also ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 des UVPG begründet. In der Anlage unter Nummer 18 sind Bauvorhaben aufgelistet, wobei die Nummern 18.8 und 18.9 explizit für Bebauungspläne gelten.

Nach der Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, wenn der jeweilige Prüfwert unter den Nummern 18.1 bis 18.7 für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Wenn durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab so erweitert wird, dass das zukünftig Vorhaben durch Änderungen und Erweiterung den Prüfwert erreicht oder überschreitet, also hineinwächst, besteht die Vorprüfungspflicht bzw. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Planung begründet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Prüfwert ist überschritten, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (gem. § 3c UVPG) durchgeführt wurde. Sie gelangt nach der überschlägigen Gesamteinschätzung zu dem Ergebnis; *„dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.*

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.“ (SWO. 2014. S. 25)

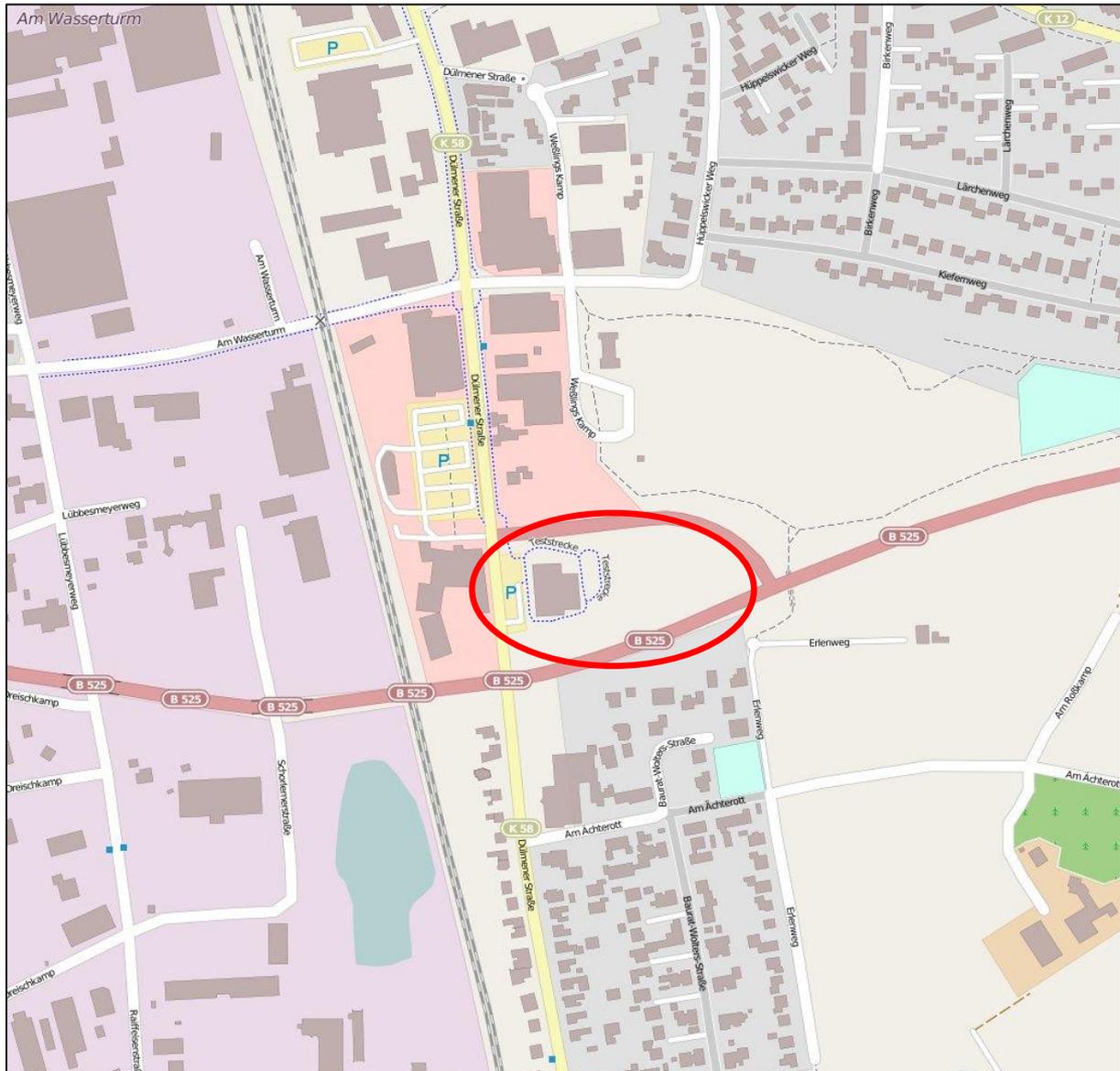
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ darf im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereichsabgrenzung

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt an der Fachmarkttagglomeration entlang der Dülmener Straße, die durch einen in der Ausweitungsplanung befindlichen Radweg begleitet wird, zwischen der Bundesstraße 525 und der Zufahrt zur selbigen Straße. - siehe Abbildung 1.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(eigene Zusammenstellung vor Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2014)

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“** wird zur Umsetzung der Zielsetzung und Konfliktlösung wie folgt begrenzt:

Im Norden ausgehend von der Auffahrt der Bundesstraße 525 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1770) an der Dülmener Straße (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1807) entlang der gemeinsamen Grenze der Auffahrt mit dem Unternehmensgrundstück der Radwelt (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2275) und dem Regenwasserrückhaltebecken der Bundesstraße (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2276) bis zum Zaun des Regenwasserrückhaltebeckens,

im Osten durch den Zaun auf dem Grundstück des Regenwasserrückhaltebeckens (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2276) von der Bundesstraße (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1770) nach Süden bis zur Parzelle der Bundesstraße 525 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1855),

im Süden durch die Parzelle der Bundesstraße 525 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1855) entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Unternehmensgrundstück der Radwelt (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2275) nach Westen bis zur Dülmener Straße (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1362),

im Westen durch die Dülmener Straße (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1362, 1807) entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Unternehmensgrundstück der Radwelt (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2275) bis zur Auffahrt der Bundesstraße 525 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1770) gleichzeitig der Ursprung.

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“** umfasst die Parzellen Gemarkung Coesfeld-Stadt Flur 17, Flurstück 2275 und 2276 tlw.

2.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Das **Plangebiet prägt der Fahrrad Einzelhandel** mit grauweißen Verblendern und Dachsoffanlagen sowie einer Glasfront zur Dülmener Straße (siehe Abbildung 2). Im Osten schließt das Regenwasserrückhaltebecken der Bundesstraße 525 an. Die Bundesstraße selbst schließt sich im Süden mit einem starken Baumbestand an der Böschung, wobei das Plangebiet diese nicht behelligt und ihre Zu-/Abfahrt im Norden an.

Der **rechtswirksame Bebauungsplan** lässt einen großflächigen Fahrrad Einzelhandel mit einer maximalen **Verkaufsfläche von 880 m²** zu. Fahrräder und Fahrradzubehör, Mofas³ und Heimспорт-/Fitnessgeräte dürfen verkauft werden. Eine Fahrradwerkstatt und Lagerräume sind außerdem zulässig.

Rand- bzw. Aktions assortimente sind auf maximal **7 % (61,6 m²)** der zulässigen Verkaufsfläche zulässig, auf der normalerweise und nahversorgungsrelevante Sortimente der Coesfelder Liste angeboten werden. Allerdings wird dieses Sortiment auf Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Campingartikel im Bebauungsplan reduziert.

³ Fachbegriff: Kleinkrafträder

Abbildung 2: Zweiradhandel an der Dülmener Straße 117

(eigene Aufnahme vom 20.10.2014)

Die Örtlichkeit wurde im November 2014 aufgenommen und in der Abbildung 3 zusammengestellt. Die hellgrünen Rasenflächen liegen im Norden und zum Hochwasserrückhaltebecken. Bäume und Sträucher sind hingegen im Süden zur Bundesstraße und eine Insel im Norden anzutreffen, die mit dem südlichen Gehölzbestand durch einen schmalen Gehölzstreifen verbunden ist.

Abbildung 3: Bestand



(eigene Zusammenstellung nach topografischer Aufnahme 20./23.10.2014)

Die **städtebauliche Konzeption** sieht die Entwicklung der Fachmarkttagglomeration entlang der Dülmenerstraße vor. Eine verträgliche Entwicklung der Unternehmung ist auch im Interesse der Stadt Coesfeld, denn neben der Erhaltung von Arbeitsplätzen ist ein breites Angebot eines klimafreundlichen Verkehrsmittels allgemein erwünscht.

Eine Erweiterung ist schonender hinsichtlich des Ressourceneinsatzes als die Verlagerung an eine andere Stelle. Schließlich stehen die Gebäude bereits und müssen nur angepasst werden. Der Standort stellt die Planung allerdings aufgrund von mehreren Restriktionen vor Herausforderungen.

Der Grundstückszuschnitt lässt eine Erweiterung nur in Richtung des Hochwasserrückhaltebeckens und im begrenzten Umfang zur Auffahrt zu. Der Randbereich des Hochwasserrückhaltebeckens, der im Wesentlichen die Böschung des Beckens umfasst, kann in die Planung einbezogen werden, sofern ihre Standfestigkeit gegeben ist. Die dort vorgesehenen Stellplätze sind vornehmlich für Mitarbeiter angedacht.

Die Erweiterung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Abbildung 4: Fahrrad Einzelhandel nach Umsetzung der Planung



(eigene Zusammenstellung nach Zeichnung von SHA-Architekten vom 20.11.2014)

Der **Strukturplan** (siehe Abbildung 5) verdeutlicht, dass sich die großstrukturierten Einzelhandelsunternehmen nördlich der Bundesstraße entlang der Dülmener Straße gruppieren. Die großen Zwischenbereiche werden vornehmlich als Stellplatzbereiche und Lagerflächen genutzt. Die Flächen im Osten sind der Freizeitgestaltung vorgehalten, während sich südlich an der Dülmener Straße Wohnnutzungen anschließen, die dann aber in Gewerbenutzungen übergehen.

Abbildung 5: Strukturplan mit rot gekennzeichnete Erweiterungsabsicht



(eigene Zusammenstellung nach Zeichnung von SHA-Architekten vom 20.11.2014)

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich **voll** über die Dülmener Straße **erschlossen**. Eine Linksabbiegerspur ist für das Unternehmen auf der Dülmener Straße vorhanden. Die Erweiterung des Einzelhandels wird zusätzlichen Verkehr sowohl durch Radfahrer als auch durch motorisierten Verkehr auf der Dülmener Straße induzieren. Aufgrund des Radeinzelhandels wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen durch den motorisierten Verkehr für den Verkehrsfluss zu keinen negativen Auswirkungen kommen. Sollte der motorisierte Verkehr unterschätzt worden sein, sind

verkehrliche Maßnahmen z. B. Vorschriftzeichen 209-20 „Vorgeschriebene Fahr-
richtung rechts“ vorzusehen.

Die vorhandene Zufahrt bleibt erhalten. Die **überregionale Anbindung** erfolgt über
die Bundesstraße 525.

Fuß-/Radwege verlaufen direkt entlang der Dülmener Straße, sodass man mit sei-
nem Fahrrad in die Innenstadt und zur Radwelt gelangt.

Die erforderlichen **Stellplätze** nach der Bauordnung NRW sind auf dem Betriebs-
grundstück nachzuweisen. Der Standstreifen an der Dülmener Straße steht auf-
grund der Ausbauplanung des Radverkehrs nicht mehr zur Verfügung. Weitere An-
gebote sind entsprechend den genutzten Kundenverkehrsarten anzupassen.

Die **Buslinie** 580 verbindet außerdem das Plangebiet mit der Innenstadt.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits sichergestellt.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Der Einzelhandel ist an das **Trinkwassernetz** angeschlossen. Der Ausbau führt
nicht zu einem wesentlichen Mehrverbrauch.

Nach dem **Löschwasserbedarfsplan** der Stadt Coesfeld müssen 192 m²
(3.200 l/Min.) für den Bereich vorgehalten werden. Der Konzessionsvertrag der
Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken aus dem Jahr (gültig bis 2017) sichert die Be-
reitstellung zu.

DER KONZESSIONSVERTRAG IST DURCH DEN VERTRAG VOM 11.11.2014 ZWI-
SCHEN DER STADT COESFELD UND DEN STADTWERKEN COESFELD GMBH ABGE-
LÖST WORDEN.

IN DEM NEUEN VERTRAG IST UNTER § 1 GEREGLT, DASS DIE STADT COESFELD
EINEN LÖSCHWASSERBEDARFSPLAN ERSTELLT. GRUNDLAGE FÜR DIE BERECH-
NUNG IST DAS DVGW ARBEITSBLATT W 405. AUFGRUND DER FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES ERGIBT SICH EIN LÖSCHWASSERBEDARF VON 48 M³/H
(800L/MIN.) BZW. 96 M³ (1.600L/MIN.) JE NACH GEFAHRENLAGE.

NACH DEM BRANDSCHUTZKONZEPT VOM 05.05.2015 FÜR DAS BAUVORHABEN IM
PLANGEBIET IST EINE LÖSCHWASSERMENGE VON 96 M³/H (ÜBER EINE STUNDE)
ERFORDERLICH. DIE WASSERVERSORGUNG WIRD ÜBER HYDRANTEN IM BEREICH

DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SICHERGESTELLT. DER LÖSCHWASSERBEDARF BESTEHT ALSO FÜR 1.600L/MIN.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende **Schmutzwasser** wird auch zukünftig über eine Druckrohrleitung in den Schmutzwasserkanal in der Dülmener Straße eingeleitet. Einzig durch den Werkstattbetrieb sind problematische Abwässer zu prognostizieren. Allerdings können die Herausforderungen auf dem Betriebsgrundstück z. B. durch Ölabscheider gelöst werden.

Die zusätzliche Versiegelung des Grundstückes aufgrund der Erweiterung des Unternehmens ist unvermeidbar. Die Niederschlagswässer sind dem Niederschlagswasserkanal in der Dülmener Straße zuzuführen.

Das Regenwasserrückhaltebecken und die Straßengräben dürfen zur Entwässerung des Betriebsgrundstückes nicht genutzt werden.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung ist bereits sichergestellt.

Abfallentsorgung und Recycling

Die entstehenden Gewerbeabfälle werden bereits entsorgt. Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt.

3 Planungsalternativen für das Plangebiet

Die **Erweiterungsfläche** kann durch die Radwelt mit genutzt werden, solange die Böschung des Regenwasserrückhaltebeckens⁴ erhalten bleibt und die Standfestigkeit gegeben ist. Beide Punkte erfüllt die Planung, sodass die Mehrfachnutzung der Fläche also für den Fachmarkt und die Regenrückhaltung möglich ist.

Die Fläche wird dringend benötigt, weil der Einzelhandel sich aufgrund des Grundstückszuschnittes nur zu dem Hochwasserrückhaltebecken adäquat erweitern kann.

Alternative Nutzungen kommen nur bei der Aufgabe des Standortes durch den Fahrradhändler theoretisch in Betracht, weil die Flächen keine weitere Ansiedlung vorsieht, schließlich wird bereits durch diese Planung das Grundstück optimal genutzt.

⁴ Die Begriffe Regenwasserrückhaltebecken und Hochwasserrückhaltebecken werden in dieser Begründung synonym verwendet.

Bei der **Nullvariante** kann der Fahrrad Einzelhandel sich aufgrund der rechtswirksamen Festsetzungen nicht erweitern. Die zulässige Verkaufsfläche bliebe auf 880 m² beschränkt. Die privaten Grünflächen schränken den Betrieb weiterhin ein.

4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan sowie Fachplanungen

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung sind gem. § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG.

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich **MIT ÜBERLAGERNDEN FLÄCHEN FÜR GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ** aus – siehe Abbildung 6 (vgl. Bezirksregierung Münster. 2014). Die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels steht die Ausweisung des Regionalplanes nicht entgegen.

Händlern sind auf die Stadtstrukturen der Gemeinde/Stadt und ihrer Ortsteile sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel umfasst die in Tabelle 1 aufgelisteten Ziele und Grundsätze.

Tabelle 1: Ziele und Grundsätze LEP, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

1 Ziel - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:
 - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient

und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel - Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel - Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz - Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

(SKNRW. 2013. 6ff.)

4.3 Verträglichkeitsanalyse der Fachmarkttagglomeration und zur Erweiterung des Betriebes

Das Fachbüro Stadt + Handel fertigte sowohl für die Fachmarkttagglomeration an der Dülmener Straße als auch für die Betriebserweiterung Fachgutachten an.

4.3.1 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld

Die Fachmarkttagglomeration entlang der Dülmener Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche nach der Innenstadt die größte Einzelhandelsansammlung. Die Angebote sind durch nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt, die als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung anzusehen ist (vgl. Stadt + Handel. 2011. S. 137).

Der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollte mittel- bis langfristig reduziert werden, damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann. Der Standort soll dauerhaft **für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** und für kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entwickelt werden (ibid.).

Eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail ist insbesondere bauleitplanerisch vorzunehmen. Von der Ausweitung des Sonderstandortes südlich der Bundesstraße wird abgeraten (ibid. S. 138).

4.3.2 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH

Die Analyse hat zur Aufgabe:

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen der Erweiterungsabsichten im Hinblick auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente Fahrräder und

Zubehör inkl. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die versorgungsstrukturelle Angebotssituation in Coesfeld und den direkt angrenzenden Gemeinden zu analysieren.

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen der Erweiterung hinsichtlich zentrenrelevante Rand-/Aktionssortimente einzuschätzen.
- Kongruenz der Fahrradfachmarkterweiterung für nicht zentrenrelevante Sortimente mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (Lage/Umfang/Sortiment) zu prüfen.
- Kongruenz der Fahrradfachmarkterweiterung im zentrenrelevanten Rand-/Aktionssortimente mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld (sortimentsbezogene nach Prüfschema des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld) zu prüfen.
- Das Erweiterungsvorhaben bzgl. Gesamtverkaufsfläche und Rand-/Aktionssortimentsanteil nach dem Landesentwicklungsplan NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel einzuordnen (vgl. Stadt + Handel . 2015 S. 1).

Als wesentliche Restriktion sind die landesplanerischen Vorgaben bei der Planung zu berücksichtigen. Die für das Projekt relevanten Ziele und Grundsätze sind im Fachgutachten analysiert worden und die wesentlichen Ergebnisse in der Tabelle 2 aufgelistet.

Tabelle 2: Analyseergebnis zu relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

1 Ziel - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Analyseergebnis

- Das Vorhaben liegt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

4 Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Analyseergebnis

- Das ursprünglich geplante Vorhaben geht nicht mit dem Grundsatz 4 konform.
- Vorbehaltlich der Reduktion der Vorhabenerweiterung auf maximal 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche ist nicht von planungsbedingten negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung noch auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auszugehen. Außerdem sind aufgrund der bereits auf Autokunden ausgerichteten Standortstrukturen der Fachmarkttagglomerationen entlang der Dülmener Straße keine nennenswerten vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Standort zu erwarten. **Für die angepasst also reduzierte Vorhabenerweiterung ist demnach von einer begründeten Abweichung von dem Grundsatz auszugehen.**

5 Ziel - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Analyseergebnis

- Die Erweiterungsplanung sieht eine gleichzeitige Ausdehnung der **Rand-/Aktions-sortimente** Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe von max. **7 % (98 m²)** der Gesamtverkaufsfläche (1.400 m²) vor. Das zentrenrelevante Rand-/Aktionsortiment ist dem Hauptsortiment zuzuordnen. Aufgrund des insgesamt geringen Verkaufszuwachses im Rand-/Aktionsbereich sowie der guten Angebotsstruktur in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe und Lederwaren in Coesfeld ist **nicht von Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auszugehen.**

6 Grundsatz - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Analyseergebnis

- Bei der Begrenzung der Gesamtverkaufsflächenenerweiterung auf maximal 1.400 m² inklusive einer Rand-/Aktionsfläche von 98 m² entspricht das Vorhaben dem Grundsatz.

Zusammenfassendes Analyseergebnis zu den Zielen und Grundsätzen

- **Vorbehaltlich der Reduktion des Erweiterungsvorhabens auf maximal 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche gehen die Erweiterungsabsichten mit den Zielen und überwiegend mit den Grundsätzen des LEP- sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel konform.**
- **Hinsichtlich des Grundsatzes „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“ geht der Gutachter von einer begründeten Abweichung von den landesplanerischen Vorgaben aus.**

(vgl. Stadt + Handel. 2015. S. 45ff.)

Einzelheiten sind dem Gutachten, ebenso wie die Erörterung der anderen Aufgabenstellungen zu entnehmen.

Die Untersuchung gelangte zu folgenden **wesentlichen Ergebnissen:**

- Insgesamt sind vorhabenbedingte **negative städtebauliche Auswirkungen** sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW im Sortiment Fahrräder und Zubehör bei einer Erweiterung des Fahrradfachmarkts auf **1.550 m² Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum nicht auszuschließen.**
- Eine Reduktion der **Gesamtverkaufsfläche** auf maximal **1.400 m²** (maximal **1.300 m² Verkaufsfläche** im **Hauptsortiment** Fahrräder und Zubehör sowie maximal **98 m² Verkaufsfläche** für das zentrenrelevante **Rand-Aktionsortiment** Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe) und zusätzlich weiteren **150 m²** für die

Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (**keine Verkaufsfläche**) wird gutachterlich empfohlen. Bei dieser Reduktion der Erweiterungsfläche auf maximal 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche sind vorhabenbedingte **negative städtebauliche Auswirkungen** sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel auf die Angebotssituation im Sortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum **nicht zu erwarten**.

- Das zentrenrelevante **Rand-Aktionssortiment** Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe ist dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör inhaltlich klar zuzuordnen und die maximal zulässige sortimentsbezogene Verkaufsfläche von maximal **98 m²** Verkaufsfläche liegt im Rahmen der Begrenzung von 7 % der Gesamtverkaufsfläche. **Beeinträchtigungen** der zentralen Versorgungsbereiche Coesfelds in ihrem Bestand oder ihrer Entwicklungsperspektive sind durch das gutachterliche präferierte Rand-/Aktionssortiment **nicht zu erwarten**.
- Die **Erweiterung entspricht** den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** für die **Stadt Coesfeld**
- Bei einer Reduktion auf 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche (also Begrenzung der **Erweiterung** auf maximal 1.300 Hauptverkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör sowie maximal 98 m² Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe) geht die Erweiterung **mit den Zielen und größtenteils mit den Grundsätzen** des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel **konform**.
- **Hinsichtlich dem Grundsatz „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente“: Verkaufsfläche** kann bei Einschränkung der Erweiterung auf maximal 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche **aus fachgutachterlicher Sicht** von einer **begründeten Abweichung** von den landesplanerischen Vorgaben ausgegangen werden. (vgl. Stadt+ Handel. 2015 S. 50f.)

Bei Entsprechung der Ergebnisse sind sowohl bunderechtliche, landesrechtliche und städtische Vorgaben eingehalten.

4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das Plangebiet als eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB überlagert von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gem. § 5 Abs.2 Nr. 7 BauGB dar. Die Festsetzung

eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Zweiradhandel“ ist aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



(Stadt Coesfeld, 2014A)

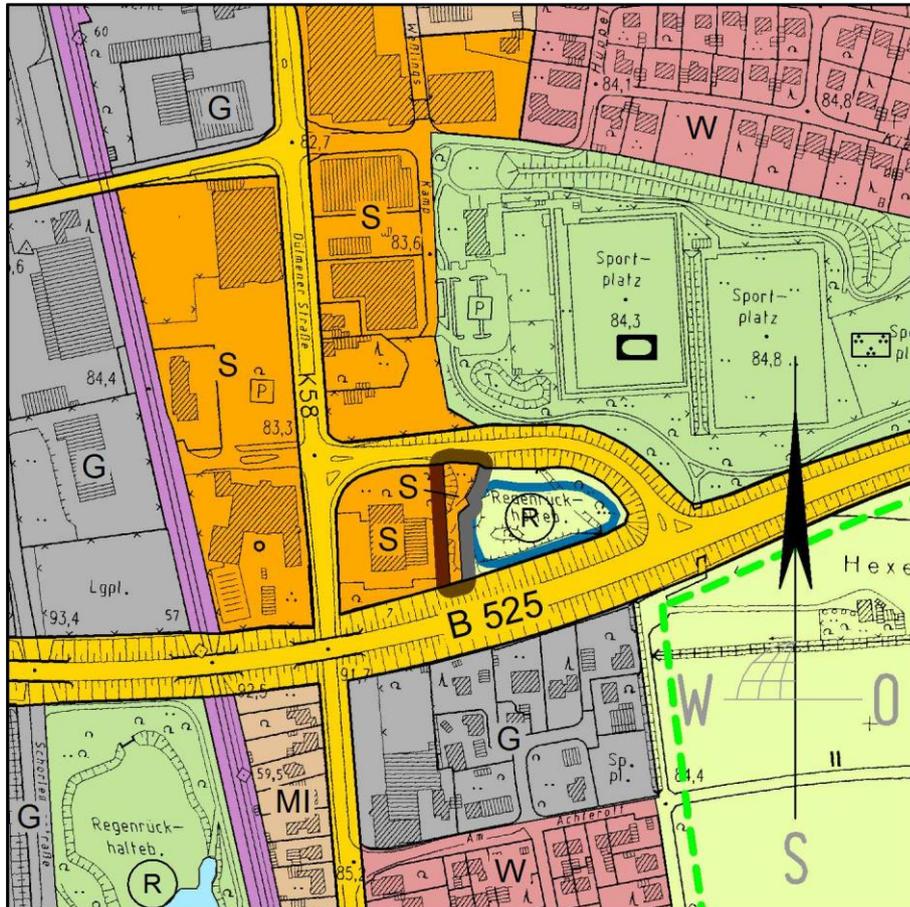
Die Planung sieht zum Regenwasserrückhaltebecken Stellplätze für Mitarbeiter und eine Fahrradteststrecke sowie die Zufahrt für das Regenwasserrückhaltebecken vor, wodurch Nutzungen des Einzelhandels sich auf die nicht mehr notwendige ehemalige Erweiterungsfläche ausdehnen. Es handelt sich um einen 8 m bis 21 m breiten Streifen, der dem Betrieb zur Nutzung überlassen wird. Die Planung geht mit der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung konform.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu gewährleisten und das Verfahren insgesamt zu beschleunigen, wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt, weil es sich lediglich um eine sehr begrenzte von der Fahrrad Einzelhandelsnutzung geprägten Bereich handelt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ein redaktioneller Vorgang, in dem die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes im notwendigen Umfang dem Bebauungsplan angepasst wird.

Abbildung 8: Flächennutzungsplan mit grau umrandeter Kennzeichnung der Berichtigung



(eigene Darstellung)

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgenden Punkte erläutern die getroffenen Festsetzungen nach der Zielsetzung der Planung unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung sowie der nachbarschaftsverträglichen Vereinbarkeit der Planung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt unverändert ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO fest. Die Regelungen zu Verkaufsflächen und den zulässigen Nutzungen bzw. Sortimenten sind auch unter Beachtung der Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Fachmarktes als auch hinsichtlich der bisherigen zulässigen Nutzungen zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan umfasst das Plangebiet das Sonderteilgebiet SO 3, das mit diesem Bebauungsplan vollständig überplant wird. Nach der Festsetzung ist das Hauptsortiment auf Fahrräder und Zubehör, Mofas und Heimsport-/Fitnessgeräte beschränkt. Der Fahrradbegriff schließt die seinerzeit wenig bekannten Pedelecs und E-Bikes ein. Der Begriff „Zubehör“ wird mit **Teile** ergänzt, weil man beispielsweise einen Fahrradrahmen als Teil eines Rades, aber nicht als Zubehör einordnet. Mit der Wortwahl bleibt der ursprüngliche Festsetzungsinhalt gewahrt. Bisher hat man diesen Aspekt unter „Fahrrad“ subsumiert.

Kleinkrafträder werden umgangssprachlich als Mofas oder Roller bezeichnet. Es handelt sich dabei um motorisierte Zweiräder. Sie sind also ebenfalls mit einem Motor ausgestattet wie E-Bikes. Wesentlicher Unterschied ist, dass sie noch überwiegend mit einem Verbrennungsmotor angetrieben werden. In Zukunft wird diese Grenze aber zunehmend unscharf, genauso wie heute Leistungen sich von E-Bikes und Kleinkrafträdern annähern. Eine zukünftige Unzulässigkeit von Mofas bzw. Kleinkrafträdern ist auch unter dem Aspekt abzulehnen, dass Krafträder und Krafträderteile, dessen Verkauf im Plangebiet auch zukünftig nicht zulässig sein wird, nicht zentrenrelevant in Coesfeld sind. Der Festsetzungsinhalt bleibt unverändert nur die Begrifflichkeit wird dem Fachbegriff angepasst. Auch für diese Räder sind Teile und Zubehör zulässig.

Fahrradträger werden von einigen Kunden nachgefragt, obwohl sie dem Kfz-Zubehör zuzuordnen sind. Kfz-Zubehör ist nach der Coesfelder Liste nicht zentrenrelevant, sodass auch bei der Einbeziehung von Fahrradträgern keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld zu erwarten sind. **Heimспорт-/Fitnessartikel** bleiben unverändert zulässig.

Die weiteren Festsetzungen ergeben sich aus der Verträglichkeitsanalyse dessen Ergebnisse unter Punkt 4.3 auf der Seite 20 thematisiert werden. Als einzelhandelsverträglich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist für die Erweiterung maximal eine **Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m²** anzusehen, die eine **Hauptsortimentsfläche von 1.302 m²** und eine **Rand-/Aktionssortimentsverkaufsfläche von 98 m² (7 %)** umfasst. Bei den immer wieder betonten weiteren **150 m² Fläche zur Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt** handelt es sich um **keine Verkaufsfläche**. Dieser Bereich ist planerisch als Werkstatt bzw. Zweiradwerkstatt anzusehen, den man als Kunde einsehen, aber nicht betreten kann. Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, weil durch die Zweiradwerkstatt die Nutzung zulässig ist. Eine Begrenzung auf 150 m² bedarf es aus städtebaulichen Gründen nicht. Die Darstellungsfläche für Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt wird zur Sicherung der Planung gleichwohl als Festsetzung aufgenommen.

Als einzige erwähnenswerte Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen ist die Elektrotankstelle hinzugetreten. Elektrobetriebenen Fahrrädern soll die Möglichkeit eingeräumt werden am Fachmarkt ihre Akkumulatoren aufzuladen. Eine Einschränkung auf Zweiräder erfolgt nicht, weil Elektrotankstellen auf den Stellplätzen für Pkws denkbar sind, wenn auch zurzeit nicht geplant. Die Planung legt somit bereits erste Möglichkeiten für klimafreundlichen Verkehr fest.

Die **Rand-/Aktionsortimente** stehen auch zukünftig im engen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment. Die Bekleidung wurde auf Sportbekleidung eingeschränkt bzw. der Begrifflichkeit der Coesfelder Liste angepasst. Die 7 % Regelung im Zusammenhang mit der Gesamtverkaufsfläche wurde gutachterlich als begründbar eingeschätzt. Allerdings wurde die Auflage erlassen, dass die nun 61,1 m² auf 98 m² für das eingeschränkte Randsortiment zu reservieren sind, sie dürfen nicht für das Hauptsortiment verwendet werden.

ERDWÄRMESONDEN DURCHSTOSSEN SCHÜTZENDE BODENSCHICHTEN, SODASS DAS GRUNDWASSER GEFÄHRDET IST. IM REGIONALPLAN ST DAS PLANGEBIET ALS FLÄCHE FÜR GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ AUSGEWIESEN. ERWÄRMESONDEN SIND ZUM GRUNDWASSERSCHUTZ UND DAMIT ZUM SCHUTZ DES BODENS IM SONSTIGEN SONDERGEBIET UNZULÄSSIG.

Die weiteren Festsetzungsregelungen wurden lediglich neu arrangiert.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Festsetzungen des bisherigen und neuaufzustellenden Bebauungsplanes

Bisherige Festsetzung	Zukünftige Festsetzung
<p>1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3⁵</p> <p>1.3.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fahrradhandel" wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 880 qm für Fahrräder und Zubehör, Mofas und Heimспорт-/Fitnessgeräte beschränkt.</p> <p>Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Als Randsortiment sind nur die folgende Sortimentsgruppen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bekleidung – Schuhe und Lederwaren – Campingartikel <p>1.3.2 Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Fahrradhandel folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fahrradwerkstatt – Lagerräume 	<p>Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p> <p>Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Zweiradhandel“ dient der Unterbringung eines Zweiradeinzelhandels insbesondere für Fahrräder inkl. Pedelecs und Elektrofahrräder sowie Kleinkrafträder, Teile und Zubehör für Fahrräder und Kleinkrafträder, Fahrradträger und Heimспорт-/Fitnessgeräte</p> <p>1 Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ein großflächiger Zweiradeinzelhandelsbetrieb mit der Gesamtverkaufsfläche (GVK) von max. 1.400 m² inklusive einer max. Hauptsortimentverkaufsfläche von 1.302 m² 1.2 150 m² Darstellungsfläche für Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt 1.3 Zweiradwerkstatt 1.4 Elektrotankstelle 1.5 Büroräume 1.6 Lagerräume 1.7 Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO 1.8 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO 1.9 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen und über Stellplatzanlagen <p>Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Zweiradhandel“ sind Rand-/Aktionsortimente, die im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen, auf einer Verkaufsfläche von max. 98 m² (7 % Gesamtverkaufsfläche) zulässig. Als Rand-/Aktionsortimente sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung) – Schuhe, Lederwaren

(eigene Zusammenstellung)

STÄDTEBAULICHE AUFGABE DER BAULEITPLANUNG IST ES AUCH DIE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN NACH IHREM GRAD DER STÖRANFÄLLIGKEIT UND IHREM STÖRPOTENTIAL ZU

⁵ Das SO 3 ist ein Teilsondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“, das sich nur auf das Grundstück des Fahrradfachmarktes bezieht. Die Festsetzungsnummer ist 1.3. im rechtswirksamen Bebauungsplan.

STEUERN. DIE BEDEUTUNG DES § 50 BIMSCHG FÜR DEN SCHUTZ VOR SCHWEREN UNFÄLLEN IM SINNE DER RICHTLINIE 96/82/EG (SEVESO-II-RICHTLINIE) IST IM HINBLICK DER NOTWENDIGEN RISIKOVORSORGE FÜR DIE PLANUNG ERKANNT WORDEN. RAUMBEDEUTSAME PLANUNGEN UND MASSNAHMEN MÜSSEN DANACH FLÄCHEN SO ZUGEORDET NET WERDEN, DASS DIE AUSWIRKUNGEN VON SCHWEREN UNFÄLLEN AUF SCHUTZBEDÜRFTIGE GEBIETE IM SINNE DER VORSCHRIFT SOWEIT WIE MÖGLICH VERMIEDEN WERDEN.

ZUR BEGRENZUNG VON UNFÄLLEN BZW. GEFAHRENABWEHR FÜR MENSCH UND UMWELT MIT GEFÄHRLICHEN STOFFEN SIND NACH ARTIKEL 12 DER EUROPÄISCHEN SEVESO-II-RICHTLINIE ANGEMESSENE ABSTÄNDE ZWISCHEN BETRIEBBEREICHEN UND SCHUTZBEDÜRFTIGEN GEBIETEN MIT RAUMPLANUNG SICHERZUSTELLEN.

DIE BUNDESREGIERUNG BZW. DAS MINISTERIUM ERLIESS DIE 12. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES, DIE SOGENANNT STÖRFALLVERORDNUNG. SIE BEMISST IHRE ZUSTÄNDIGKEIT NICHT AN DEN GEWERBEBETRIEBEN WIE Z. B. BEIM ABSTANDSERLASS, SONDERN AN ANLAGE BZW. BETRIEBBEREICHE, IN DENEN SOLCHE MENGEN AN GEFÄHRLICHEN STOFFEN GELAGERT WERDEN, DIE ZUM SCHUTZ DER UMWELT UND DER BEVÖLKERUNG BESONDERE, ÜBER DAS GEWÖHNLICHE MASS HINAUSGEHENDE VORSORGEMASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BETRIEBSSTÖRUNGEN (BETRIEBSUNFÄLLEN) ERFORDERN. GEGENSTAND DER 12. BIMSCHV IST DAHER NICHT DER „REGELBETRIEB“ EINER ANLAGE, SONDERN DER „STÖRFALL“.

DIE STADT COESFELD KOMMT DEM TRENNUNGSGRUNDSATZ IM SINNE DES § 50 BIMSCHG GRUNDSÄTZLICH NACH. ES ERGEBEN SICH ABER HISTORISCH GEWACHSENE RÄUMLICHE NÄHEN ZWISCHEN SOGENANNTEN STÖRFALLBETRIEBEN UND SCHUTZBEDÜRFTIGEN ANLAGEN IM SINNE DER VERORDNUNG.

ZU DEN SCHUTZBEDÜRFTIGEN GEBÄUDEN GEHÖREN AUCH ÖFFENTLICHE GENUTZTE GEBÄUDE UND ANLAGEN MIT PUBLIKUMSVERKEHR, Z. B. EINKAUFSZENTREN, WENN DIESE NICHT NUR GELEGENTLICH BESUCHER (Z. B. GESCHÄFTSPARTNER) EMPFANGEN, DIE DER OBHUT DER ZU BESICHERNDEN PERSON IN DER WEISE ZUZUORDNEN SIND, DASS SIE VON DIESER PERSON IM ALARMIERUNGSFALL HINSICHTLICH IHRES RICHTIGEN VERHÄLTNIS ANGEHALTEN WERDEN KÖNNEN. DER LETZTE HALBSATZ IST FÜR DIE PLANUNG IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GEGEBEN, WESWEGEN DIE STADT COESFELD IM RAHMEN IHRER ZUSTÄNDIGKEIT DEN ZWEIRADEINZELHANDEL ALS SCHUTZBEDÜRFTIGES GEBÄUDE EINZUSTUFEN HAT.

DER ZWEIRADEINZELHANDEL IST ALS SCHUTZBEDÜRFTIGER BETRIEB EINZUSTUFEN. AUFGRUND DER EINSTUFUNG DES GEBÄUDES ALS SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNG, LIEGT EIN KONFLIKT VOR, WEIL DER DURCH DIE EINZELFALLBETRACHTUNG ERMITTELTE ABSTAND VON 200 M DAS PLANGEBIET ERFASST – SIEHE ANLAGE IN DER PLAN: 200 M ABSTAND STÖRFALLBETRIEB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 113.2 „SONDERGEBIET DÜLMENERSTR./AUFFAHRT B 525“, 21.05.2015.

DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER ANGEMESSENEN ABSTÄNDE BEDEUTET NICHT, DASS DACH NACH ALLE VORHABEN ABGELEHNT WERDEN MÜSSEN, DIE DIE ANGEMESSENEN ABSTÄNDE UNTERSCHREITEN. WESENTLICH FÜR DIE BEURTEILUNG SIND DIE RELEVANTEN FAKTOREN WIE DIE ART DER GEFÄHRLICHEN STOFFE, DIE WAHRSCHEINLICHKEIT EINES SCHWEREN UNFALLS IN EINEM UNTER DIE RICHTLINIE 96/82 FALLENDEN BETRIEBES, DIE FOLGEN EINES ETWAIGEN UNFALLS FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT UND DIE UMWELT, DIE ART DER TÄTIGKEIT ODER DIE INTENSITÄT IHRER ÖFFENTLICHEN NUTZUNG UND DIE LEICHTIGKEIT, MIT DER NOTFALLKRÄFTE BEI EINEM UNFALL EINGREIFEN KÖNNEN.

DER EUROPÄISCHE GERICHTSHOF ÄUSSERT SICH IN SEINEM URTEIL VOM 15.09.2011, AZ.: C-53/10 ZU DIESER THEMATIK, SO „DASS ZWISCHEN DEN UNTER DIESE RICHTLINIE FALLENDEN BETRIEBEN EINERSEITS UND ÖFFENTLICH GENUTZTEN GEBÄUDEN ANDERSEITS EIN ANGEMESSENER ABSTAND GEWAHRT BLEIBT, SCHREIBT DEN ZUSTÄNDIGEN NATIONALEN BEHÖRDEN NICHT VOR, (...) DIE ANSIEDLUNG EINES ÖFFENTLICH GENUTZTEN GEBÄUDES ZU VERBIETEN.“

AUS DEM PLAN 200 M „ABSTAND STÖRFALLBETRIEB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 113.2 „SONDERGEBIET DÜLMENERSTR./AUFFAHRT B 525“ VOM 21.05.2015 GEHT HERVOR, DASS DAS PLANGEBIET AM RAND DES 200 M DES STÖRFALLEINWIRKUNGSBEREICHES LIEGT. ES IST AUSSÉRDEM FESTZUSTELLEN, DASS ANDERE SCHUTZBEDÜFRIGE NUTZUNGEN ZU DENEN AUF WICHTIGE VERKEHRSWEGE KREISSTRASSE 58 (DÜLMENER STRASSE UND DIE EISENBAHNSTRECKE OBERHAUSEN/MÜNSTER UND ENSCHEDE/GRONAU/DORTMUND) GEHÖREN, WESENTLICH NÄHER AM STÖRFALLBETRIEB LIEGEN. ANDERE EINZELHANDELSUNTERNEHMEN (HAGEBAUMARKT, ICKINGS-PARADIES UND AUCH EINE FASTFOODKETTE MIT GROSSEM PUBLIKUMSVERKEHR) BEFINDEN SICH EBENSO IM 200 M EINWIRKUNGSBEREICH UND SIND AUCH ALS SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNGEN IM SINNE DER SEVESO-II-RICHTLINIE EINZUORDNEN. INSBESONDERE DAS GEBÄUDE AN DER DÜLMENER STRASSE 110 STELLT FÜR DIE SCHUTZBEDÜRFTIGEN NUTZUNGEN IM PLANGEBIET EINE BARRIERE BEI ETWAIGEN STÖRFÄLLEN DAR. RETTUNGSKRÄFTE BZW. NOTFALLKRÄFTE KÖNNEN AUFGRUND DER KURZEN VERKEHRSANBINDUNG ÜBER DIE DÜLMENER STRASSE ZUM ST. VINZENZ-HOSPITAL SCHNELL VOR ORT SEIN.

ABBILDUNG 9: 200 M ROT GEKENNZEICHNETER EINWIRKUNGSBEREICH MIT GRAU MARKIERTEN PLANGEBIET



(EIGENE DARSTELLUNG)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet werden folgende Festsetzungen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet wurde bisher auf 1,0 festgesetzt. Die Erweiterung führt dazu, dass die bisher festgesetzten privaten Grundflächen auf dem Grundstück auch als maßgebende Grundfläche anzurechnen sind, sodass zur Umsetzung der nun geplanten Erweiterung eine Grundflächenzahl von 0,8 ausreichend ist. Die Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO wird nun eingehalten.

Die zukünftig festgesetzte private Grünfläche, die auf der Ergänzungsfläche liegt, ist übrigens nicht Bestandteil der maßgebenden Grundfläche zur Berechnung der GRZ.

Anzahl der Vollgeschosse (Z): II

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt von der Planung unberührt.

Gebäude-/Anlagenhöhe

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzte eine Gebäudehöhe von 10,0 m fest. Sie bezog sich auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße. Es wird keine Regelung zur Anlagenhöhe getroffen. Außerdem ist die genaue Lage auf der Erschließungsstraße nicht eindeutig.

Die zukünftige Festsetzung bezieht Anlagen mit ein, um so auch die Solaranlagen auf dem Dach zu erfassen. Nach den vorliegenden Planungen ist eine **Gebäudehöhe von 10,5 m** und für die moderne **Lagerhaltung 13,5 m** ausreichend.

Die **Solaranlagen** sind aufgrund ihrer Schrägstellung bis zu 2,0 m im ungünstigen Fall über dem Gebäude zulässig, sodass der Bebauungsplan für sie eine **abweichende Regelung** vorsieht. Blitzableiter, Schornsteine und Masten werden in die Regelung, die vorsieht, dass die Höhe, um 2,0 m überschritten wird, einbezogen. Im Gegenzug ist eine weitere Höhenentwicklung der Anlagen unzulässig und vom Bebauungsplan begrenzt.

Die Höhen sind auch in Kenntnis des neuen unteren Bezugspunktes zu beurteilen, der rund einen halben Meter unter dem heutigen Betriebsgelände direkt am Gebäude liegt.

Zur eindeutigen Zuordnung der Bezugspunkte setzt der Bebauungsplan fest.

- **Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der Gebäude- Anlagenhöhe

- der Oberkante von Gebäuden (H) ist die obere Dachkante bei Gebäuden,
 - die höchste Stelle der Anlage, bei Anlagen, die keine Gebäude sind

- **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der im Plan eingezeichnete Kanaldeckel (KD) A (83,34 m bezogen auf NHN) maßgebend. Die Höhenlage ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) nachrichtlich eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Geländehöhe

Um die Erreichbarkeit des Hochwasserrückhaltebeckens über das Plangebiet zu gewährleisten, die Böschungsstandfestigkeit des Hochwasserrückhaltebeckens zu sichern und die gleichzeitige Nutzung durch den Fachmarkt zu ermöglichen, muss die Zufahrt zum Hochwasserrückhaltebecken angefüllt werden. Die zukünftigen Geländehöhen setzt der Bebauungsplan zwingend fest, wobei eine Abweichung von maximal +/-5 cm insbesondere in Übergangszonen zulässig ist. Die Gebäudewand ist für die direkte Anfüllung entsprechend auszulegen bzw. zu verstärken. Eine Abgrabung oder Beschädigung der Böschung

mit Ausnahme der Anfüllung ist nicht statthaft. Die derzeitigen Geländehöhen sind in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen fassen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude ein. Der rechtswirksame Bebauungsplan umgrenzt in etwa den heutigen Planungsstand.

Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt die Erweiterungen und lässt zusätzlichen Entwicklungsraum zur Dülmener Straße.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** liegen zu einem großen Teil in der Zustimmungspflichtigen Zone des Bundesstraßenbaulastträgers. Obwohl die Erweiterungsplanung bereits eine Mitnutzung der Flächen vom Hochwasserrückhaltebecken, sofern dies möglich ist, vorsieht, ist aufgrund der heutigen Gebäudestellung im Kontext zum Grundstückszuschnitt eine Erweiterung auch in die **Anbauverbotszone** der Bundesstraße notwendig. Die Inanspruchnahme ist auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Der **Bundesstraßenbaulastträger** wurde frühzeitig in die Pläne einbezogen. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die vorgestellte Erweiterungsplanung, die die Festsetzungen einhält, sind möglich. Im Schnittbereich von Anbauverbotszone und überbaubarer Grundstücksfläche ist also entgegen der gesetzlichen Regelung eine Bebauung möglich. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist notwendig.

Anbauverbotszone und Zustimmungzone sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt unverändert die abweichende Bauweise fest, die regelt, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Abstandsvorschriften der Bauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unbeeinflusst.

5.5 Geh-/Fahrrecht, Ein-/Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Inanspruchnahme einer Randfläche des Regenrückhaltebeckens erfordert im Bebauungsplan ein **Geh-/Fahrrecht** zur Bewirtschaftung des Bereiches. Eine Fahrbahnbreite von 3,0 m ist ausreichend. Der Verlauf ist mit dem zukünftigen Stellplatzkonzept abgestimmt. Lediglich in Kurven und direkt entlang der Grünfläche erfolgt eine Aufweitung. **SIE IST FÜR EINEN DREIACHSIGEN LASTKRAFTWAGEN FESTGESETZT. DAS FAHRZEUG BEDARF EINER LICHTEN HÖHE VON 4,5 M, DIE VON JEDLICHEN BAULICHEN ANLAGEN UND VEGETATION ÜBER DER FAHRBAHN FREIZUHALTEN IST. ZWAR ÜBERSCHREITET DAS**

GEH- UND FAHRRECHT DIE BAUGRENZE, DIE DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FÜR HAUPTGEBÄUDE FESTSETZT, ES BESTEHT HIER ABER, WEIL ÜBER DER LICHTEN HÖHE DES GEH- UND FAHRRECHTES DAS GEBÄUDE ÜBER DEN FAHRWEG ÜBERBAUEN BZW. IHN UNTERBAUEN DARF KEIN FESTSETZUNGSWIDERSPRUCH.

Nach § 4 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind die Geh-, Fahrrechte öffentlich-rechtlich zu sichern, denn die Festsetzung ist ohne Widmung für eine Erschließung unzureichend.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt zur Dülmener Straße und zur Auffahrt zur Bundesstraße ein ununterbrochenes Ein-/Ausfahrtsverbot fest. Der Bebauungsplan setzt auch zukünftig den **Bereich ohne Zu-/Abfahrt** fest. Allerdings wird der Bereich nun unterbrochen von dem festgesetzten **Ein-/Ausfahrtsbereich**, der die alte und zukünftige Zufahrt zum Fachmarkt kennzeichnet und festsetzt. Außerdem ist ein **Ein-/Ausfahrtsbereich nur für Fußgänger und Radfahrer** entsprechend der heutigen Situation festgesetzt. Nach der Ausbauplanung des Radwegsystems an der Dülmener Straße führt kein gemeinsamer Fuß-/Radweg sondern ein Radstreifen neben der Fahrbahn und ein Fußweg an der Stelle vorbei. Ein Abbiegen der Radfahrer vom geplanten Radstreifen zum Einfahrtsbereich ist gleichwohl möglich.

5.6 Stellplätze/Garagen

Grundsätzlich sind die nach § 51 Bauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und herzustellen.

Zur Sicherung von Sichtbeziehungen weitgehender Freihaltung der Randbereiche durch Baukörper sind **Garagen** und überdachte Stellplätze (**Carpports**) im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. **Stellplätze** sind zudem in der **Anbauverbotszone unzulässig**.

Eine **Garage** ist zurzeit im rückwärtigen Bereich geplant. Der Bebauungsplan setzt die Fläche entsprechend fest. Sie liegt zwar in der zustimmungspflichtigen Zone, es werden aber keine Interessenkollisionen mit dem Bundesstraßenbaulasträger gesehen.

Die Fläche liegt außerdem hinter der Böschungskuppe für das Hochwasserrückhaltebecken, sodass ein Abfluss von etwaigen Stoffen von der Fläche aufgrund der Höhenlage in das Becken ausgeschlossen ist.

5.7 Grünfläche/Pflanzgebot

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche ohne Zweckbestimmung und ein Erhaltungsgebot zur Bundesstraßenböschung und ein Inselerhaltungsgebot an der Auffahrt zur Bundesstraße fest.

Bäume und Sträucher können aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück während der Erweiterungsplanungsumsetzung nicht erhalten bleiben, weil im östlichen Bereich das Gelände, ohne die Böschungsstandfestigkeit zu beeinträchtigen, leicht angefüllt wird.

Die Planung hat ein Grünkonzept mit **Pflanzgeboten** von **Bäumen** und **Sträucher** im Kontext des Erweiterungsvorhabens entwickelt. Im Norden begleiten die Fahrradteststrecke Bäume und Sträucher, Bäume fassen die Zufahrt ein und drei Bäume ergänzen die Böschung. Die Bäume an der heutigen Zufahrt können nicht verbleiben, weil sie leicht verbreitert wird. Die Bauarbeiten werden wahrscheinlich zu einer nachhaltigen Schädigung führen, weswegen eine Neupflanzung auch im Sinne der Natur ist. An den gekennzeichneten Punkten in der Planzeichnung sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen dürfen maximal 3,0 m vom eingezeichneten Standort entfernt liegen.

Die **private Grünfläche** an der Böschung des Hochwasserrückhaltebeckens ist als Wiese auszubilden. Auf Baum- und Strauchpflanzungen ist zu verzichten, um die Schädigung der Böschung durch Wurzelwerk auszuschließen.

5.8 Regelung des Wasserabflusses

Der rechtswirksame Bebauungsplan regelt die Versickerung indirekt mittels gestalterischer Festsetzung. Zukünftig wird sie nicht mehr explizit vorgeschrieben, aber eine Niederschlagswassernutzung bzw. schadlose freiwillige Versickerung wird befürwortet.

Ist eine **freiwillige Versickerung** geplant, ist durch ein aktuelles Bodengutachten anhand der tatsächlichen Bodenkennwerte und Bodenverhältnisse eindeutige die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu klären und ein Gutachten vorzulegen.

Dieser **Nachweis** ist unter Zugrundelegung der allgemeinen Anforderungen an Versickerungsanlagen (ATV 138) und der Eignung des anstehenden Bodens, auch unter dem Aspekt der möglichen Altlasten, zu führen.

Grundlage ist die Beseitigung von Niederschlagswasser der § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) und der zugehörige Rund-erlass („51a-Erlass“).

Die **Regelung des Wasserabflusses** dient dazu, dass anfallende ungenutzte Oberflächenwässer nicht in das Hochwasserrückhaltebecken und/oder die Entwässerungsgräben der umliegenden öffentlichen Straßen geleitet werden, sondern dem **Niederschlagswasserkanal in der Dülmener Straße** zuzuführen sind.

Im **bisher bauleitplanerisch unbeplanten Bereich**, der in der Planzeichnung nachrichtlich eingezeichnet ist, sind **Bäume**, um die Standfestigkeit der Böschung nicht zu gefährden, **unzulässig**. Außerhalb des Böschungsbereiches sieht die Planzeichnung die Anpflanzung von Sträuchern vor – siehe auch Punkt 5.7 auf der Seite 35.

5.9 Gestalterische (Bauordnungsrechtliche) Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan trifft gestalterische Festsetzungen zu Außenwandflächen, Werbeanlagen und Entwässerung/Abwasserbeseitigung.

Die **Außenwandflächen**regelung steuert auch Außenwandflächen außerhalb dieses Plangebietes. Der Radfachmarkt ist mit einer grauweißen Aluminiumrahmen Glasfassade ausgestattet. Die alte Festsetzung wird um die heutige und zukünftige Farbgebung der Außenwandelemente des Einzelhandels verfeinert.

In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen der Bebauung wird unter Berücksichtigung des Bestandes die Außenwandflächenfestsetzung getroffen, um ein homogenes Gestaltungsbild an der Dülmener Straße zu sichern.

Die **Werbeanlagen**regelung trifft explizit eine Regelung für freistehende Werbeanlagen die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bezugspunkt für die freistehenden Werbeanlagen wird auf dem zukünftigen Bezugspunkt für Gebäude- und Anlagen vereinheitlicht – siehe Punkt 5.2 Seite 31. Die Höhe bleibt unverändert. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Die gestalterischen Festsetzungen regelten bisher auch die **Entwässerung** durch die Fugenpflaster sowie eine schadlose Versickerung. Die Regelungen werden nun unter Punkt 5.8 auf der Seite 35 erörtert und festgesetzt.

Tabelle 4: Änderungen gestalterische Festsetzungen

Bisherige Festsetzung	Zukünftige Festsetzung
<p>AUSSENWANDFLÄCHEN Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verblendmauerwerk (rot bis braun) oder als helle Putzflächen zu gestalten.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.</p>	<p>Außenwandverkleidungen Als Fassadenfarben an Gebäuden sind Weißaluminium (matt) und Graualuminium (matt) sowie ähnliche matte Farben zulässig. Gebäude sind mit Verblendmauerwerk (rot bis braun) oder als helle Putzflächen zu gestalten. Stahl, Glas oder Aluminium sind zur Fassadengestaltung zulässig.</p>
<p>WERBEANLAGEN Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschritten werden.</p>	<p>Werbeanlagen Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Werbeflächengröße von 5 m² zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,0 m, bezogen auf den eingezeichneten Kanaldeckel (KD) A (83,34 m bezogen auf NHN), nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen ist nicht zulässig</p>
<p>ENTWÄSSERUNG/ABWASSERBESEITIGUNG Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenteil) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten, der erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.</p>	<p>Entfällt Regelungen zur Entwässerung werden unter Punkt 5.8 auf der Seite 35 getroffen.</p>

(eigene Zusammenstellung)

6 Umweltauswirkungen

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (gem. § 3c UVPG) wurde durchgeführt. Sie gelangt nach der überschlägigen Gesamteinschätzung zu dem Ergebnis; dass durch das Vorhaben „keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. EINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IST NICHT DURCHZUFÜHREN.“ (SWO. 2015. S. 25)

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 und §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 1.3. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

6.1 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch sind Emissionen und Immissionen von zentraler Bedeutung. Nach den vorliegenden Informationen treten keine unverträglichen Immissionen in den Planbereichen auf, noch gehen unverträgliche Emissionen vom Plangebiet aus. Aussagen zu Immissionen und Emissionen sind unter Punkt 7.1 auf der Seite 46 zusammengestellt.

Die Gestaltungsvorschriften bleiben weitgehend unverändert bzw. werden dem Bestand angepasst, sodass das Ortsbild gewahrt bleibt – siehe Punkt 5.9 auf der Seite 36.

Die Empfehlungen der Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Fachmarktes werden gefolgt und im Bebauungsplan gesichert, sodass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO von der Erweiterungsplanung ausgehen. Die Planung gefährdet also nicht die Versorgung des Schutzgutes Mensch.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraum

Den Lebensraum beschreibt die artenschutzrechtliche Prüfung detailliert, sodass zu Einzelheiten auf die artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Punkt 10 auf der Seite 51) verwiesen wird. Die Vegetation auf dem Fachmarktgrundstück zum Hochwasserrückhaltebecken hat parkartigen Charakter, während der Bereich zur Dülmener Straße von einer Stellplatzanlage mit eini-

gen Bäumen eingerahmt und von einer niedrigen Hainbuchenhecke eingefasst wird. Zur Bundesstraßenauffahrt ist eine Gehölzinsel (siehe Abbildung 10) zum Becken anzutreffen, die im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot festgesetzt ist. Die Begründung im rechtswirksamen Bebauungsplan führt zu der Festsetzung lediglich aus, dass die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen im Bebauungsplan als private Grünfläche und als Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Die Gehölze können aufgrund der Verkehrswege sicher nur von fliegender Fauna erreicht werden oder durch den verrohrten Tüskenbach unter den Wegen.

Abbildung 10: Funktionsgrün (Erhaltungsgebot) Blick zur Auffahrt



(eigene Aufnahme 12.11.2014)

Ansonsten bestimmt neben der Auffahrt eine Wiese den Raum, auch um Sichtbeziehungen zu erhalten und allgemein die Verkehrssicherheit zu wahren – siehe Abbildung 11.

Das zweite Erhaltungsgebot liegt entlang dem südlichen Stellplatz zur Böschung, das bis zum Böschungsfuß zukünftig einer Stellplatzanlage weichen wird, die in dem Bereich die Pflanzung von drei Bäumen vorsieht. Die starke Vegetation entlang der Bundesstraße wird nur auf dem Gewerbegrundstück in Randbereichen zurückgenommen und die Inanspruchnahme teilweise

durch Pflanzungen gemindert. Der Gesamtlebensraum und die Ost-West Biotopverbundfunktion bleiben erhalten.

Das Hochwasserrückhaltebecken fällt regelmäßig trocken. Amphibien finden nur sehr schwer zum Becken, weil es von drei Seiten durch die Bundesstraße und von der verbleibenden Seite vom Fachmarkt eingefasst ist. Kontakt besteht allenfalls durch den unter den Verkehrswegen verrohrten Tüskenbach. Der Lebensraum wird durch die Erweiterungsplanung nur in Randbereichen bis zum Zaun tangiert. Der Tüskenbach kann seine Verbundelementfunktion weiterhin erfüllen.

Abbildung 11: Grün an der Auffahrt zur Bundesstraße 525



(eigene Aufnahme 12.11.2014)

Abbildung 12: Böschung der B 525, Blick Südost



(eigene Aufnahme 12.11.2014)

Naturschutzgebiet

Ein Naturschutzgebiet befindet sich weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld.

Natura-2000-Gebiet

Natura-2000-Gebiete (europäische Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld.

Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-

Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Zu Letzteren zählen bei den Vögeln auch die zahlreichen „Allerweltarten“ (z.B. Amsel, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten.

Die planungsrelevanten Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4009 „Coesfeld“ wurden für alle Lebensraumtypen ausgewertet. Die Abfrage ergab, dass potentiell 31 planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen können, aber nicht unbedingt anzutreffen sind. Das Ergebnis ist in der Tabelle 5 aufgelistet.

Tabelle 5: Planungsrelevante Arten im Plangebiet

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Messtischblatt Nr. 4009 Coesfeld	Erhaltungszustand ggf. mit Tendenz (+ / -)
Säugetiere			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	Günstig -
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	schlecht +
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	günstig
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	günstig
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden	ungünstig
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	günstig
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	günstig

**Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Messtischblatt Nr. 4009 Coesfeld	Erhaltungszustand ggf. mit Tendenz (+ / -)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	günstig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	günstig
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	günstig -
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	günstig
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	unzureichend -
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	günstig
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	unzureichend
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	unzureichend
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	Günstig -
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	günstig
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	unzureichend -
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	unzureichend
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	günstig
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	günstig
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	günstig
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	günstig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	unzureichend
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	günstig
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	unzureichend
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	schlecht
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	günstig
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	günstig
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	günstig
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	unzureichend -

(eigene Zusammenstellung nach LANUV 2014A)

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 10.11.2014 eine Begehung durch eine fachkundige Person des Plangebietes durchgeführt. Die resultierende Stellungnahme (siehe Punkt 10 auf der Seite 51) kam zu folgendem Ergebnis, „*dass das derzeit bestehende Gebäude für planungsrelevante Tierarten (hier: Eulen und Fledertiere) aufgrund seiner Konstruktionsweise keinerlei Lebensmöglichkeiten bietet. (...) Es ist aufgrund der Gesamtlage des Planungsobjektes im Grunde davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Tierarten ausgehen. Im Übrigen mindert die Insellage des Planungsgebietes zwischen den stark frequentierten Straßen generell die Bedeutung für die große Mehrzahl der planungsrelevanten Arten. Bei der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ist aus den aufgeführten Gesichtspunkten nicht mit Konflikten mit dem Artenschutzrecht zu rechnen.*“ (Pfeifer. 2014. S. 3)

Die sonstigen in Coesfeld vorkommenden europäischen Vogelarten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden in der Vorprüfung nicht vertiefend untersucht. Bei diesen Arten wird davon ausgegangen, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei den durch die Planung verursachten Eingriffen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind nicht gegeben, sodass nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen sind. Nähere Einzelheiten hierzu können zudem im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden. Jedenfalls bestehen aus der Sicht des Artenschutzes keine Planungshindernisse, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet steht nach der Bodenkarte ein Bodentyp an – siehe Tabelle 6.

Tabelle 6: Ursprünglich anstehende Böden nach Bodenkarte

Ursprünglich, überwiegend anstehender Boden im Norden und Osten
<p>Typischer Pseudogley zum Teil Braunerde-Pseudogley zum Teil Braunerde-Pseudogley L4108_S231SW3 4-10 toniger Lehm, schwach steinig und sandig-toniger lehm, schwach steinig aus Grundmoräne (Mittelpleistozän) über Festgestein aus Kalkmergelstein und Mergelkalkstein und Tonmergelstein (Oberkreide)</p> <p>Schutzwürdigkeit: 0 (nicht bewertet) Bodenschätzung: 30 - 50 Versickerungseignung: ungeeignet</p>
Ursprünglich anstehender Boden im Süden und Westen
<p>Braunerde-Pseudogley, Typischer Pseudogley L4108 B-S822SW3 2-6 Sand, zum Teil schwach steinig stellenweise schwach schluffiger Sand, zum Teil schwach steinig stellenweise schwach lehmiger Sand, zum Teil schwach steinig aus Grundmoräne (Mittelpleistozän) Alternativ zum Teil Talsand (Jungpleistozän) Alternativ zum Teil Flugsand (Jungpleistozän bis Holozän) über 8-12 sandiger Lehm, schwach steinig zum Teil sandig-toniger Lehm, schwach steinig aus Verwitterungsbildung (Pleistozän) alternativ Grundmoräne (Mittelpleistozän) über Festgestein aus Kalkmergelstein und Sandmergelstein und Tonmergelstein (Oberkreide)</p> <p>Schutzwürdigkeit: 0 (nicht bewertet) Bodenschätzung: 30 - 45 Versickerungseignung: ungeeignet</p>

(eigene Zusammenstellung nach Geologischer Dienst. 2003)

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Der Boden erfüllt nur noch in Teilbereichen seine natürlichen Bodenfunktionen. Zudem wurden die Bodenschichten beim Bau der Verkehrswege/-anlagen sowie dem Unternehmensgebäude mit seinen Stellplätzen und Zufahrten verändert, sodass die natürlichen Bodenfunktionen und natürlichen Bodenschichten weitgehend zerstört sind. Die anstehenden Böden sind für eine Versickerung ungeeignet.

Die unbelastete Regenwassernutzung wird dem Betrieb, z. B. zum Waschen der Fahrräder oder zum Gießen, empfohlen. Eine Dachbegrünung zur Reduzierung des abflussrelevanten Beiwertes ist aufgrund der Dachsolaranlage nicht vorgesehen.

Zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und zur Kampfmittelgefährdung legt der Punkt 7.2 die Informationen dar.

6.4 Schutzgut Wasser

Östlich des Plangebietes am Regenwasserrückhaltebecken fließt der Tüskenbach ca. 35 m vom Plangebiet entfernt.

Für das im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 3.107 m² ist eine GRZ von 1,0, also ein Versiegelungsgrad von 100 % festgesetzt, sodass die kompletten 3.107 m² versiegelt werden dürfen. Zukünftig setzt der Bebauungsplan aufgrund der Erweiterungsplanung ein Sondergebiet auf einer Fläche von 7.095 m² und eine GRZ von 0,8 fest, sodass inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO 80 % des Grundstückes mit Ausnahme der privaten Grünfläche versiegelt werden können, also 5.676 m². Der Bebauungsplan begründet also eine zusätzlich versiegelungsfähige Fläche von 2.569 m². Die zusätzlichen Niederschlagswasserabflussmengen sollten möglichst vom Betrieb genutzt werden oder wenn möglich versickert werden, sofern die einschlägigen Regelwerke eingehalten werden können.

ERWÄRMESONDEN SIND IM SONSTIGEN SONDERGEBIET ZUM GRUNDWASSERSCHUTZ UNZULÄSSIG – SIEHE 5.1 AUF DER SEITE 25.

Im Plangebiet befindet sich keine Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Luftaustauschbeziehungen sind von der Planung nicht betroffen, weil die Fahrbahn der Bundesstraße bei ca. 90,5 m bezogen auf NHN und die Gebäude- und Anlagenhöhe auf 93,8 m

bezogen auf NHN begrenzt wird, wobei die Dachsolaranlagen um maximal zwei Meter überschreiten dürfen. Zwar können die Anlagen bis zu 5 m Höhe über der Fahrbahn der Bundesstraße erreichen, aber durch das Straßenbegleitgrün sind die Gebäude und Anlagen von der Bundesstraße nicht einsehbar, die auch den Luftaustausch bremsen.

Ein **Klimakonzept** für die Stadt Coesfeld liegt noch nicht vor. Auswirkungen auf das Weltklima sind nicht messbar. Der Verkauf von Fahrräder, E-Bikes und Pedelecs fördert gleichwohl den Umweltverbund, wenn man nicht mit dem Auto zum Einzelhandel fährt.

6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Natur-, Kulturdenkmäler noch Bodendenkmäler – siehe Punkt 7.3.

6.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind unbekannt.

7 Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1 Immissionsschutz

Als Immissionen kommen grundsätzlich in Frage Stäube, Gerüche, Schall und Strahlung (z. B. Licht). Sie können potentiell auf das Plangebiet einwirken (Immissionen) oder gehen von ihm aus (Emissionen).

7.1.1 Immissionen

Staubimmissionen sind vom Straßenverkehr durch Feinstaubpartikel ursächlich durch Dieselfahrzeuge ohne Rußpartikelfilter und Reifenabrieb sowie Heizungsanlagen zu erwarten. Die potentiell einwirkenden Stäube insbesondere vom Straßenverkehr sind aufgrund des Straßenbegleitgrüns und der zulässigen Nutzungen im Plangebiet als verträglich anzusehen.

Geruchsimmissionen gehen von landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben aus. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im engeren Umfeld. Von den Gewerbebetrieben (überwiegend Facheinzelhandel) sind keine unverträglichen Geruchsimmissionen im Plangebiet bekannt.

Als wesentliche **Schallquelle** in der Umgebung ist der Straßenverkehr zu nennen, der von der Dülmener Straße und der Bundesstraße 525 ausgeht.

Schallimmissionen gehen vom Verkehr insbesondere von der Bundesstraße 525 aus, die bei der Umgebungslärmstudie berücksichtigt wurde. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat als Grundlage der Lärmaktionsplanung die Bundesstraßen 525 und 474 kartiert (vgl. Coesfeld. 2014B).

Für das Plangebiet liegt die Berechnung für den gemittelten Dauerschallpegel über 24 Stunden an allen Tagen eines Jahres L_{DEN} und der gemittelte Dauerschallpegel für alle Nächte (22 bis 06 Uhr) eines Jahres L_{Night} vor. Bezugsjahr für die Berechnung ist das Jahr 2012. Die Bezugshöhe bzw. Berechnungshöhe liegt bei 4 m und 0,2 m über dem Gelände (vgl. LANUV 2014B).

Der gemittelte Dauerschallpegel für 24 Stunden L_{DEN} für das sonstige Sondergebiet liegt bei > 60 dB(A) bis ≤ 65 dB(A) (vgl. LANUV 2014B). Orientierungs-/Grenzwerte für ein sonstiges Sondergebiet werden in den einschlägigen Regelwerken nicht genannt. Sie sind einem vergleichbaren ähnlichsten Baugebiet zuzuordnen.

Die Orientierungswerte der TA-Lärm liegen bei 65 dB(A) in einem Gewerbegebiet und in einem Mischgebiet bzw. Kerngebiet bei 60 dB(A). Im Plangebiet ist ein Einzelhandelsgewerbe ohne Wohnnutzungen vorgesehen. Lediglich Büroräume für die Verwaltung des Einzelhandels sind vorgesehen, sodass die Nutzungen am ehesten einem Gewerbegebiet ähneln.

Der absolute Grenzwert nach der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet liegt bei 69 dB(A) zum Tageszeitraum und für ein Mischgebiet bei 64 dB(A). Der Grenzwert für ein Mischgebiet wird im Plangebiet nicht eingehalten. Er berücksichtigt aber auch Wohnnutzungen, die im Plangebiet nicht vorgesehen sind.

Der gemittelte Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum L_{Night} für das Plangebiet wird von der Bundesstraße bis zur Nordwand des Bestandsgebäudes von > 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) und für das nördliche Plangebiet von > 50 dB(A) bis ≤ 55 dB(A) prognostiziert (vgl. LANUV 2014B).

Orientierungs-/Grenzwerte für ein sonstiges Sondergebiet werden in den einschlägigen Regelwerken nicht genannt. Sie sind einem vergleichbaren ähnlichsten Baugebiet zuzuordnen.

Die Orientierungswerte der TA-Lärm liegen für den Nachtzeitraum bei 50 dB(A) im Gewerbegebiet und bei 45 dB(A) für ein Misch- oder Kerngebiet. Die Orientierungswerte werden im Plangebiet überschritten.

Der absolute Grenzwert nach der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet liegt bei 59 dB(A) im Nachtzeitraum und für ein Mischgebiet bei 54 dB(A). Das Gebäude steht nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze und die Schalleinwirkungen nehmen von der Schallquelle ab, sodass es durchaus sein kann, dass der Grenzwert für ein Gewerbegebiet eingehalten wird. Abschließend können die Schallimmissionen nur durch eine Verkehrsschalluntersuchung geklärt werden. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsbetrieb von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr sein Geschäft öffnet. Selbst wenn davon auszugehen ist, dass ein paar Stunden vor und nach der Öffnung des Betriebes Mitarbeiter und Geschäftsführung sich bereits im Gebäude befinden, ist zum Nachtzeitraum im Sinne der Regelwerke von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr kein Mensch im Plangebiet, sodass die Emissionen im Nachtzeitraum nicht zu bewerten sind. Die Orientierungs-/Grenzwerte sind zum Schutz von ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen im Gewerbegebiet vorgesehen, die in diesem Sondergebiet aber nicht zulässig sind.

Die Grenzwerte für eine Lärmsanierung werden für ein Gewerbegebiet sowohl zur Tagzeit (72 dB(A)) als auch zur Nachtzeit (62 dB(A)) im Plangebiet nach den vorliegenden Informationen unterschritten.

Die Planung erfolgt in Kenntnis der B 525.

Die nordöstlich des Plangebietes befindlichen **Sportstätten** gehen ebenfalls **Schallemissionen** aus. Das Plangebiet befindet sich einer ähnlichen Entfernung zu dem Volleyballfeld bzw. Ascheplatz wie nördlich angrenzende gewerbliche Nutzungen.

Lichteinwirkungen von den Straßenlaternen und Kfz-Scheinwerfer wirken auf den Fachmarkt bereits heute ein. Die Erweiterungsplanung erfolgt weitgehend im Dülmener Straße abgewandten Bereich. Eine Blendung ist aufgrund des Straßenbegleitgrüns an der Bundesstraße und dem Verlauf des Auffahrtsarms am Plangebiet nicht gegeben.

7.1.2 Emissionen

Als **Staubquellen** im Plangebiet sind Verbrennungsmotoren und Heizungsanlagen (inkl. Lüftungs-/Klimaanlage) erwähnenswert. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen wird die Heizungsanlage überprüft und ggf. ergänzt, sodass sie die einschlägigen Grenzwerte einhält. Die Stellplätze sind gepflastert und werden regelmäßig gereinigt, sodass kaum Staubemissionen verursacht werden.

Signifikante Gerüche gehen vom Plangebiet nicht aus. Die Gewerbeabfälle werden regelmäßig entleert und die Behälter bleiben geschlossen.

Schallemissionen gehen von der Stellplatzanlage und der Werkstatt aus. Zukünftig sind 79 Stellplätze und eine Garage vorgesehen. Fahrzeugbewegungen zu den Öffnungszeiten werden entsprechend zu nehmen. Die Bundesstraße schirmt die südlich angrenzende Bebauung vor etwaige Schallemissionen aus dem Gebiet ab. Wohnnutzungen sind auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken unzulässig.

Wärmeabstrahlung noch radioaktive Strahlungen gehen vom Plangebiet aus. **Lichtemissionen** sind von der beleuchteten Stellplatzanlage und dem Autoverkehr auf der Stellplatzanlage besonders in den Wintermonaten zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Einzelhandels liegen im Zeitraum von 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr und somit im Tageszeitraum. Die Emissionen am Tage sind nur in den Wintermonaten zu erwarten, die vergleichbar mit der Stellplatzbeleuchtung der angrenzenden Gewerbebetriebe ist.

Im Nachzeitraum sind Schutzbeleuchtungen bzw. Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung zu erwarten.

7.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Die derzeitige Einzelhandelsnutzung lässt keine Rückschlüsse auf **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen erkennen.

Die Luftbildauswertung des **Kampfmittel**beseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergab, dass eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erforderlich ist. Alle Metallteile, Anschluss- und Versorgungsleitungen im Nahbereich (ca. 5 m) sind zu entfernen. Eventuell vorhandene Verunreinigungen z. B. durch Bauschutt oder Fundamentreste sind im Suchbereich ebenfalls zu entfernen. Die Oberfläche ist insgesamt „begehbar“ zu machen.

Die Baustelleneinrichtung insbesondere mit Baumaschinen, Containern etc. kann erst nach Mitteilung des Untersuchungsergebnisses durch die Stadt Coesfeld erfolgen. Außerdem ist die zu bebauende Fläche mit einem Arbeitsbereich von rundum ca. 2 bis 3 m vor Ort mit Holzpflocken abzustecken. Die abzusuchende Fläche muss frei zugänglich sein, da eine Anmeldung oder Terminabstimmung nicht erfolgt (vgl. Coesfeld. 2015. S. 1).

Sobald die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt sind, bitte ich das Grundstück erneut zur Absuche anzumelden (ibid.).

Die vorgesehene Maßnahme sollte mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Technische Verwaltungsvorschrift für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden (www.im.nrw.de/sch/725.htm) (ibid.).

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst Westfalen Lippe über das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder Polizei umgehend zu verständigen.

7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplanes als auch in seinem direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige **Denkmäler** im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Denkmälern bleiben von der Planung unberührt.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet unbekannt.

8 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den ansässigen Einzelhandelsbetrieb, der die Planung angestoßen hat.

9 Flächengliederung

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ sind in der Tabelle 7 aufgelistet.

Tabelle 7: Nutzungsgliederung des Bebauungsplanes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
SO 3	7.095m ²	97,8%		
davon Fläche für Ga			18m ²	0,2%
davon Fläche für Geh- und Fahrrecht			539m ²	7,4%
private Grünfläche	158m ²	2,2%		
Plangebiet	7.253m ²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

10 Quellenverzeichnis

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014) Regionalplan Münsterland, Blatt 6 Bekanntmachung 27.06.2014. Münster

COESFELD (2015) Beseitigung von Kampfmitteln, Ihr Baugrundstück in Coesfeld, Dülmener Straße 117. Schreiben der Stadt Coesfeld vom 12.02.2015. Coesfeld

COESFELD (2014A) Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld, Erhalten am 22.10.2014

COESFELD (2014B) Lärminderungsplanung auf der Internetseite der Stadt Coesfeld. Url: <http://www.coesfeld.de/1420.0.html>, Zugriff: Oktober 2014

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2003) Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000. Krefeld

LANUV Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2014A) Naturschutzinformationssystem GIS. Internetadresse: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/>. Zugriff: Oktober 2014

LANUV Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2014B) Umgebungslärm in NRW, Ergebnisse der Lärmkartierung Berichtsjahr 2012. Geobasis.NRW

OPPENSTREETMAP (2014) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Oktober. 2014

PFEIFER (2014) Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben Coesfeld - Stadt, Flur: 1 7, Flurstück. 2275, 2276tlw., Bebauungsplan Nr. 113.2., „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt 8525“ zugleich 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“⁶. Bearbeitung: Friedrich Pfeifer. 14.11.2014. Ahaus

RICHTERS & HÜLS (2010) Geruchsgutachten für die Erweiterung und Änderung der Biogasanlage GAP GmbH & Co. KG in 46325 Velen. 16.02.2010. G-2718-01. Gutachter: Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus.

⁶ Der Titelzusatz „zugleich 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113, ‘Sondergebiet Weißlings Kamp’“ ist im Bauleitverfahren vor der öffentlichen Auslegung entfallen. Die Aussagen der Prüfung betreffen gleichwohl den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem für die Thematik relevanten Umfeld.

STADT + HANDEL (2015) Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH, Bearbeitung: Stadt + Handel GbR. 20.02.2015. Dortmund

STADT + HANDEL (2011) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld - Endbericht (Stand: 16.03.2011) - . Bearbeitung: Stadt + Handel 16.03.2011. Dortmund

SKNRW (2013) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013. Düsseldorf

SWO (2015) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (gem. § 3c UVPG) Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ Bearbeitung: Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Schemmer, Wülfing, Otte- Abteilung Stadtplanung. Februar 2015. Borken

Mit Ausnahme der digitalen Dienste können die ggf. aufgeführten und / oder in der Planzeichnung genannten **Quellen** inkl. Normen, Regelwerke, Pflanzlisten, etc. während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der **Stadt Coesfeld eingesehen werden**.

Aufgestellt: Borken, Stand: Februar 2015

T. Schulte

(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

DIE GRAU HINTERLEGTEN UND MIT GROSSBUCHSTABEN (VERSALIEN) GEKENNZEICHNETEN PASSAGEN WURDEN AUFGRUND VON ANREGUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DURCH DEN RATSBSCHLUSS VOM GEÄNDERT.