

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) folgende Begründung beigegeben:

I N H A L T

Rechtsgrundlagen.....	3
1. Planungsgrundlagen	5
1.1 Planungsanlass.....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Vorhandene Nutzungsstruktur	6
1.4 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren.....	6
2. Planungsrechtliche Vorgaben	7
2.1 Regionalplan	7
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Landschaftsplan	8
2.4 Verbindliches Planungsrecht	8
2.5 Sonstige Satzungen, Verordnungen.....	8
3. Gutachterliche Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit	9
3.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
3.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (2015).....	9
3.3 Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs (2015).....	10
4. Planungsziel und Plankonzept.....	13
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	15
5.5 Verkehrliche Belange	15
5.5.1 Verkehrstechnische Untersuchung.....	15
5.5.2 Erschließung und Anlieferung	17
5.5.3 Ruhender Verkehr	17
5.5.4 Fuß- und Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr	17
5.6 Ver- und Entsorgung	18
5.7 Leitungsrecht	18
5.8 Grün- und Pflanzflächen.....	19
5.9 Altlasten	19
5.10 Immissionsschutz	19
5.11 Belange von Natur und Landschaft.....	21
5.11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21

5.11.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
5.12	Denkmalschutz / Archäologie	22
5.13	Kennzeichnungen und Hinweise	22
6.	Umweltbericht	24
7.	Eingriffsregelung	24
8.	Artenschutzprüfung	25
9.	Flächenbilanz	25
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	26

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), in Kraft getreten am 11.02.2015.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2000 zuletzt geändert durch Inhaltsverzeichnis und § 74 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014.

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 und Vorhaben- und Erschließungsplan „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“.

Anlagen

Folgende Gutachten sind als Anlagen beigefügt:

- „Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes in Coesfeld-Lette“, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, Stand 19.03.2015
- „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der Bruchstraße in Coesfeld-Lette. Lärmetechnische Untersuchung“, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, Stand 11.08.2015
- „Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Lette““, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Dortmund, Stand: 31.07. 2015
- „Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld-Lette“, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Dortmund, Stand: 31.07.2015
- „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette“, Planungsbüro Selzner, Neuss, Stand: 12.08.2015

- Vorhaberträger:
Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung I GmbH & Co. KG
Harkortstraße 30

48163 Münster

stadtraum

Architektengruppe

- Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

www.stadtraum-architekten.de
- Düsseldorf 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056
- Am Mittelhafen 42 - 44
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Der Betreiber des heutigen Lebensmittelmarktes an der Kreuzung Coesfelder Straße/Bruchstraße im Coesfelder Stadtteil Lette sieht mit den begrenzten Flächenreserven an dem heutigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Grundstückszuschnitt und fehlende Möglichkeiten zur Unterbringung weiterer Stellplätze verhindern die Erweiterung auf eine anbieterseitig geforderte marktgerechte Größe am heutigen Standort. Dies wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (STADT+HANDEL Dipl.-Ing. Beckmann und Föhler Gbr, 2011) ausführlich dargelegt.

Erklärtes Ziel der Stadt Coesfeld ist es, den Lebensmittelhandel im Ortsteil Lette nachhaltig zu sichern, ohne dadurch andere Coesfelder Nahversorgungszentren zu beeinträchtigen. Dazu wurden im Vorfeld dieser Planung alle in Frage kommenden Standorte in Lette untersucht und bewertet, auch solche, die außerhalb des derzeit festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) liegen.

Die Wahl fiel schließlich auf die rd. 200 m westlich des derzeitigen Standortes gelegene Freifläche an der „Bruchstraße“, zwischen dem Baugebiet Mühlensch und dem Mühlenbetrieb Krampe. Alternative Standorte kamen nach intensiver Prüfung aus Sicht der Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Münster, der Politik, der örtlichen Vereine und aus Sicht des Betreibers nicht in Frage. Die besondere Eignung des Grundstücks wurde trotz seiner Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette nach mehr als zweijähriger Diskussion am 25.09.2014 einstimmig im Rat beschlossen (Öffentliche Beschlussvorlage 203/2014 „Standort für einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Lette“, Beschluss vom 25.09.2014). Mit politischem Beschluss wurde auch festgehalten, dass die Mehrzahl der untersuchten Standorte zur Ansiedlung/Umsiedlung des Lebensmittelmarktes nur bedingt geeignet ist, die negativen Auswirkungen überwiegen würden und die Standorte damit eindeutig negativ zu bewerten sind.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ soll nun das konkrete Vorhaben in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ umgrenzt den Vorhabenbereich auf der Freifläche nordwestlich der „Bruchstraße“ zwischen dem Baugebiet Mühlensch im Osten und dem vorhandenem Mühlenbetrieb Krampe im Westen sowie den zwischen dem Vorhabenbereich und dem Mühlenbetrieb Krampe bestehende Abschnitt des Wirtschaftsweges „Mühlenweg“.

Die Nutzung des Wirtschaftsweges als Ausfahrtsstraße für den Lieferverkehr vom Vorhabengrundstück erfordert den Einbezug dieser außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich gemäß § 12 Abs. 4 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst, mit dem Vorhabenbereich von rd. 0,87 ha und dem Anpassungsbereich von 0,7 ha, eine Fläche von insgesamt rd. 0,94 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten zum Baugebiet Mühlensch durch einen rd. 120 m langen Abschnitt der südöstlichen Grenze des Flurstückes 880
- im Südosten oberhalb der „Bruchstraße“ durch die südliche Grenze des Flurstückes 879

- im Südwesten ausgehend von der „Bruchstraße“ durch einen rd. 120 m langen Abschnitt der südwestlichen Grenze des Flurstücks 302 entlang der bestehenden Ausbaugrenze der Verkehrsfläche „Mühlenweg“
- im Nordwesten, in Verlängerung der nördlichsten Hallenfassade des Mühlenbetriebes Krampe bis an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 880 in Höhe des Grundstückes „Vogelsberg Nr. 11“, über bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Lette, Flur 19: 879 vollständig und 878 und 302 jeweils teilweise.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

1.3 Vorhandene Nutzungsstruktur

Die an das Plangebiet im Nordosten anschließenden Wohnnutzungen mit dem Wohngebiet „Am Vogelsberg und Mühlenesch“ sowie im Südwesten mit dem Wohngebiet „Am Bühlbach“ sind über eine heterogene Bebauungsstruktur aus einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung geprägt. Zu den Rändern des Wohngebietes „Mühlenesch“ in die freie Landschaft befinden sich eine durchgehende Baumreihe sowie öffentliche Grünflächen, die auch aus den südlich der „Bruchstraße“ gelegenen Wohngebieten einen direkten Zugang in den Landschaftsraum gewährleisten. Im westlichen Anschluss an das Vorhabengrundstück schließt der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb und heutige Futtermittel- / Mühlenbetrieb auf festgesetzten Gewerbeflächen ohne Entwicklung an.

Der rd. 8.700 m² große Vorhabenstandort zeigt sich derzeit als offene und landwirtschaftlich genutzte Fläche und liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Lette in der Kreisstadt Coesfeld, nördwestlich der Zufahrtsstraße „Bruchstraße“ aus Richtung Maria Veen zwischen den oben benannten Nutzungen. Die bewirtschaftete Ackerfläche besitzt keine hohe Wertigkeit und stellt mit den nordöstlich sowie südöstlich angrenzenden Wohngebieten und dem südwestlich anschließendem Mühlenbetrieb eine derzeit offen gelassene Freifläche im Siedlungsgefüge des Ortsteils Lette dar. Der Wirtschaftsweg nordöstlich ist asphaltiert mit einseitigem Grünstreifen zum Vorhabengrundstück. Er hat direkten Anschluss an die weitgehend versiegelten Betriebsflächen des Mühlenbetriebes und dient auch als Zufahrt zu den rückwärtigen Ackerflächen als auch als Radwegeverbindung nach Coesfeld und die freie Landschaft.

1.4 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung vom 29.01.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Coesfeld am 13.04.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 22.04.2015 im Festsaal Böinghoff in Coesfeld-Lette, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 30.06.2015.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan

Coesfeld-Lette wird im Regionalplan Münsterland (RP) als raumbedeutsamer Siedlungsbereich/ „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Das bestehende Nahversorgungszentrum liegt innerhalb des im Regionalplan Münsterland dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“. Der Vorhabenstandort an der „Bruchstraße“ liegt am Rande des Siedlungsbereiches und ist teils als Allgemeiner Siedlungsbereich und teils als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Lette“ (ZVB) gemäß des 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld schließt den Vorhabenstandort nicht mit ein. Als planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung bzw. zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind die vorbereiteten Planungen des Regionalplans Münsterland von 2014 und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2011 grundlegend.

Am 04.12.2014 wurde im Vorfeld der Planung eine erste Abstimmung mit die Landesplanung bei der Bezirksregierung Münster mit den Planungsbeteiligten durchgeführt. Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 17.02.2015 liegt die Abgrenzung des geplanten Sondergebietes - die maßstabsbedingte Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Grenzverlaufs berücksichtigend - im Rahmen der zeichnerischen Darstellung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ des Regionalplans Münsterland.

Das Verfahren zur landesplanerischen Zustimmung gemäß § 24 Abs.3 LEPro ist mit der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz eingeleitet. Bei Einbehalt der Vorgaben wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ den Zielen der Raumordnung entsprechen und gemäß diesen entwickelt. Ein Änderungsverfahren zum Regionalplan Münsterland zur Ausweitung des „Allgemeine Siedlungsbereichs“ ist nicht erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Vorhabenstandort an der „Bruchstraße“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Umgrenzt wird die Fläche nordöstlich und südöstlich (gegenüber der „Bruchstraße“) von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und südwestlich über eine Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Das gesamte Nahversorgungszentrum des Ortsteils Lette entlang der „Coesfelder Straße“ sowie „Bruchstraße“ setzt sich aus Darstellungen von Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und Flächen für den Gemeindebedarf zusammen.

Abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Planbereich eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) vor, so dass zur Umsetzung der geplanten Entwicklungsziele eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 74. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

2.3 Landschaftsplan

Der Vorhabenbereich liegt in seinen Abgrenzungen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Coesfeld. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft oder Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans.

2.4 Verbindliches Planungsrecht

In nord- sowie südöstlichem Anschluss an den Vorhabenstandort grenzen die Bebauungspläne Nr. 7 „Am Bühlbach“ und Nr. 50 „Mühlensch“ der Stadt Coesfeld, in denen als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind.

Für den Geltungsbereich selbst besteht kein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ soll die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandorts entsprechend der Vorhabenplanung planungsrechtlich gesteuert werden.

2.5 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Coesfeld sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ nicht betroffen.

3. Gutachterliche Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit

3.1 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das erklärte Ziel, am Standort „Bruchstraße“ einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, basiert auf den Ergebnissen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“ (EHK), das das Büro STADT+HANDEL 2011 im Auftrag der Stadt erstellt hat. Das EHK belegt, dass das Angebot an Verkaufsflächen für die Nahversorgung den heutigen Anforderungen angepasst werden soll ohne negative Auswirkungen auf den umliegende Einzelhandel.

Der derzeitige Lebensmittelmarkt nördlich des Kreuzungsbereichs der „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“ ist wesentlicher Frequenzbringer für das Zentrum und sichert die örtliche Nahversorgung der Letter Wohnbevölkerung. Die bestehende Verkaufsflächengröße liegt jedoch unterhalb der heutigen Anforderungen für Lebensmittel-Vollsortimenter. Die begrenzte Verkaufsfläche hat u.a. ein eingeschränktes Sortiment und enge Gänge zur Folge. Auch die knappe Anzahl an Stellplätzen ist ein Grund dafür, dass sich die örtliche Bevölkerung außerhalb von Lette versorgt.

Laut gutachterlicher Einschätzung kann ein wirtschaftlicher Betrieb des heutigen Supermarktes auf Dauer nicht gewährleistet werden. Daher wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Erweiterung auf eine marktgerechte Größe sowie eine Optimierung der Standortrahmenbedingungen (Andienung, Parkplatzsituation) angestrebt. Eine Erweiterung ist wegen fehlender Flächenreserven am bestehenden Standort jedoch nicht möglich und wäre mit städtebaulichen und verkehrstechnischen Nachteilen verbunden. Vor diesem Hintergrund hat der Bezirksausschuss Lette die Verwaltung beauftragt, Standortalternativen für den vorhandenen Lebensmittelmarkt zu prüfen (vgl. 1.1 Planungsanlass).

Unter den betrachteten Standorten zeichnete sich der Vorhabenstandort an der „Bruchstraße“ besonders durch seine Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie die kurzfristige Verfügbarkeit aus. Eine ergänzende fachliche Bewertung der alternativen Standorte und die Auswahl des Vorhabenstandortes erfolgte dann im Herbst 2014 mit der landesplanerischen Abstimmung („Nahversorgungszentrum Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette, Landesplanerische Abstimmung, stadtraum Architektengruppe, 21.11.2014). Hier hat die Bezirksregierung den Vorhabenstandort noch einmal bestätigt.

Nach Auswahl des Vorhabenstandortes und politischem Beschluss am 25.09.2014 hat der Vorhabenträger eine konkrete Planung entwickelt und dem vorliegenden Bauleitplan zu Grunde gelegt.

3.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (2015)

Der Vorhabenträger plant die Schließung des bestehenden Vollsortimenters am Standort Coesfelder Straße/Bruchstraße und die Neuansiedlung eines neuen Marktes am Standort „Bruchstraße“. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit 840 m² VKF auf 1.600 m² VKF erweitert werden. Gemäß §11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich damit um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann“. Auch fällt das Planvorhaben unter die Regelungsinhalte des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Das Büro STADT+HANDEL wurde von der Stadt Coesfeld beauftragt, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens sowie die Vereinbarkeit mit den kommunalen Rahmenbedingungen zu prüfen (STADT+HANDEL Dipl.-Ing.e Beckmann und

Führer GbR, Verträglichkeitsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Coesfeld-Lette, Dortmund, Stand: 30.04.2015). Da das Baurecht am heutigen Standort weiter Bestand haben wird, galt es, zwei Varianten zu bewerten, mit und ohne lebensmittelbezogener Nachnutzung am alten Standort.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils im Sortiment Nahrungs- und Genußmittel wird als unterdurchschnittlich bewertet, ein deutlicher Anteil der überdurchschnittlichen verfügbaren Kaufkraft fließt nach Coesfeld und Nachbargemeinden ab.
- Im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Lette (Abgrenzung gemäß EHK 2011) gibt es keine Erweiterungsflächen für einen modernen großflächigen Nahversorgungsbetrieb. Aus fachgutachterlicher Sicht wird der Standort „Bruchstraße“ zur Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes als plausibel und zielführend bewertet. Die Eingliederung des Standortes in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette wird von STADT+HANDEL empfohlen und als Bewertungsgrundlage für die Verträglichkeitsanalyse vorausgesetzt.
- Ohne eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des alten Standortes ist eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes führt nicht zu einer grundsätzlich abweichenden Einschätzung und wird ebenfalls als verträglich bewertet. Die Auswirkungen auf die vorhandenen Strukturen werden intensiver ausfallen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich hier vor allem um Rückbindung von aktuell abfließender Kaufkraft handelt. Vorhabenbedingte Marktaufgaben werden nicht erwartet.
- Das Vorhaben steht mit Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches gemäß den gutachterlichen Maßgaben (s. 3.3 - Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches) in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, den Zielen und Grundsätzen des EHK Coesfeld (2011) und der Teilfortschreibung (2015) und den kommunalplanerischen Rahmenbedingungen.

Folgende Empfehlungen zur planerischen Umsetzung werden gegeben:

- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Hier sollten Verkaufsflächen und Sortimente des Lebensmittelmarktes begrenzt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Coesfeld und den umliegenden Kommunen zu verhindern.
- Städtebauliche Empfehlungen und Ziele sollen bauleitplanerisch abgesichert werden.
- Die Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ist in den textlichen Festsetzungen auf maximal 1.280 m² zu begrenzen. Weitere Sortimente sind in Addition bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² möglich.

3.3 Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs (2015)

Mit Beschluss und Aufstellung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld (2011) wurde auch ein Nahversorgungsbereich für den Ortsteil Lette festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung basiert auf einer städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2010. Der zentrale Versorgungsbereich/das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich in rund 6 km Entfernung zum Innenstadtzentrum Coesfeld und liegt an der „Coesfelder Straße“ sowie südlich der „Bruchstraße“. Es schließt den Alten Kirchplatz mit ein.

Mit der Verlagerung des heutigen Einzelhandelsstandortes um rd. 200 m nach Westen an die „Bruchstraße“ wird eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches aus 2011 erforderlich. Das Büro STADT+HANDEL wurde von der Stadt Coesfeld beauftragt, im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld – Teilfortschreibung Nahversorgung Lette - die Anpassung des ZVB NVZ Lette fachlich zu überprüfen und eine eventuell erforderliche Neuabgrenzung zu begründen.

Hierfür fanden im März 2015 eine Bestandserhebung sämtlicher relevanter Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Coesfeld sowie eine Aktualisierung des 2011 im Rahmen des EHK erfassten Datenbestandes statt.

Nach Auswertung aller Daten empfehlen die Gutachter, den Vorhabenstandort „Bruchstraße“ sowie die Grundstücke nördlich der „Bruchstraße“ zwischen Vorhabenstandort und dem derzeitigen Standort in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zu integrieren, vorbehaltlich der Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort „Bruchstraße“. Sie begründen das folgendermaßen:

- Das quantitativ nahversorgungsrelevante Angebot in Lette muss als unterdurchschnittlich qualifiziert bewertet werden. Ein nicht unerheblicher Teil der in Lette verfügbaren Kaufkraft fließt derzeit in den Hauptsiedlungskörper der Stadt Coesfeld sowie in umliegende Kommunen, z.B. nach Dülmen.
- Es besteht einerseits Handlungsbedarf, um die Nahversorgung in Lette langfristig zu sichern und zukunftsfest weiter zu entwickeln. Andererseits gibt es ein rechnerisches Entwicklungspotential für zwei marktgängige Lebensmittelmärkte in Lette.
- Die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes am Standort „Bruchstraße“ sowie die damit verbundene Anpassung des ZVB NVZ Lette entspricht den im EHK Coesfeld (2011) dargestellten Entwicklungszielen für den ZVB Lette und die Nahversorgung in Coesfeld sowie aktuellen stadtentwicklungspolitischen Beschlüssen.
- Eine mit dem Vorhaben vergleichbare Neuansiedlung/Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung innerhalb der aktuellen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette ist wegen fehlender Flächenpotentiale nicht möglich.
- Der Vorhabenstandort „Bruchstraße“ ist aus fachgutachterlicher Sicht der am besten geeignete Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Um die Einbindung des Standortes „Bruchstraße“ funktional zu stärken, wird die Einbeziehung der Grundstücke nördlich der „Bruchstraße“ zwischen aktuellem und perspektivischen Lebensmittelmarkt-Standort in den Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette empfohlen.

Es werden darüber hinaus Empfehlungen zu städtebaulich-funktionalen Aspekten gegeben:

- Werden – wie oben empfohlen – die Grundstücke nördlich der „Bruchstraße“ in den Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Lette integriert, sollten insbesondere die Erdgeschosslagen einer Handelsnutzung oder einer zentrenergänzenden Nutzung zugeführt werden.
- Zwischen dem Vorhabenstandort und den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen sollten fußgänger- und fahrradfreundliche Wegebeziehungen geschaffen werden.
- Neben einer qualitativ hochwertigen und ansprechenden Gebäudegestaltung soll dem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang besondere Beachtung geschenkt werden.

Zu planungsrechtlichen Aspekten sprechen die Gutachter folgende Empfehlungen aus:

- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Lebensmittelmarkt-Neuansiedlung. Hier sollten Verkaufsflächen und Sortimente des Lebensmittelmarktes begrenzt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Coesfeld und den umliegenden Kommunen zu verhindern (siehe auch „Städtebauliche Verträglichkeitsstudie“).
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten einzelhandelsbezogene Angaben zur Anlagebeschreibung („Lebensmittelmarkt“) und zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche enthalten.
- Die maximal zulässige sortimentsspezifische Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sollte begrenzt werden. Ergänzende Sortimente, z.B. Drogeriewaren, Blumen, Papier- und Bürobedarf, Zeitschriften und sonstige Sortimente können gemäß Empfehlungen der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt werden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Nahversorgungsbereich des Ortsteils Lette auf der Grundlage der Empfehlungen der Gutachter den veränderten Zielsetzungen angepasst.

4. Planungsziel und Plankonzept

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ werden die bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Planungsziele sowie das Vorhaben in verbindliches Planungsrecht übertragen.

Das Plankonzept umfasst den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche sowie die Neuerschließung des rd. 8.700 m² großen Vorhabenbereiches an der „Bruchstraße“ zwischen dem Wohngebiet „Vogelsberg“ und dem Mühlen- und Mischfutterbetrieb Krampe mit insgesamt rd. 110 ebenerdigen Stellplätzen. Mit Errichtung des Marktes im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches und Anordnung der Stellplatzanlage westlich des Gebäudes wird ein baulicher Schallschutz zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet bereits über den Lebensmittelmarkt selbst hergestellt. Nach Süden und Westen grenzen die Freiflächen für die notwendigen Kundenstellplätze. Zur Rahmung des Geltungsbereichs und Ausbildung eines sanften Übergangs in die angrenzenden Nutzungen wird das Vorhaben von einem nur durch Ein- und Ausfahrtsbereichen unterbrochenem Grünstreifen eingefasst, die besonders zu dem östlich Wohngebiet und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen von der „Bruchstraße“ und „Mühlenweg“ einen grünen Puffer und einladenden Übergang schaffen.

Das Nutzungskonzept sieht einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit ergänzendem Backshop vor, die über einen gemeinsamen Eingang im südlichen Kopf des geplanten Gebäudes erschlossen werden.

Die Erschließung des Vorhabenbereiches erfolgt von der „Bruchstraße“ sowie einer Nebenabfahrt für den Lieferverkehr an die Straße „Mühlenweg“. Die Stellplätze orientieren sich - mit einem Grünabstand von mindestens 3,00 m - in Querparktaschen entlang der südöstlichen sowie der westlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang der südöstlichen Baugrenze und in vier Querparkfeldern von je 8 Stellplätzen im westlichen Plangebiet.

Mit Umsetzung der Vorhabenplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Standort sichergestellt. Als Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB erfolgt durch dieses Vorhaben eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lette sowie eine Verbesserung der Versorgung des Ortsteils.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittelmarktes mit einem entsprechenden Stellplatzangebot entspricht mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) den Kriterien der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimentsmarkt" festgesetzt.

Zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt als sogenannter "Vollsortimenter" mit einer maximalen Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ von 1.280 m² zuzüglich ergänzender Sortimente sowie Vorkassenzone mit Backshop in Addition bis zu der benannten maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m². Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist eine stadtentwicklungspolitische Zielsetzung zur Komplettierung und Sicherung des Nahversorgungsangebots im Ortsteil Lette und wird vom Rat der Stadt im Rahmen der Beschlüsse zum "Einzelhandels- und Zentrenkonzept" ausdrücklich unterstützt (s. a. Kapitel 4 – Planungsziel und Plankonzept).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Hmax) bestimmt.

Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Maß basiert auf dem Bebauungsprofil des geplanten Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Stellplatzflächen und entspricht der für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 7,00 m festgesetzt. Für notwendige technische Anlagen sowie untergeordnete technische Bauteile ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 2,00 m zulässig.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ein Höhenpunkt über NN im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt von der „Bruchstraße“ angegeben. Die Festsetzung ist aus den geplanten Gebäudehöhen abgeleitet und dokumentiert das räumlich städtebauliche Entwicklungsprofil dieses Bereiches. In Abhängigkeit von der bestehenden Wohnbebauung wird das Gebäude an der Ostseite des Grundstückes angeordnet, gleichzeitig wird dadurch eine weitgehende akustische sowie visuelle Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Stellplätzen ermöglicht.

Mit den benannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die geplante Maßnahme in den bestehenden stadträumlichen Kontext maßstäblich eingebunden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des besonderen Bebauungsprofils des Lebensmittelmarktes mit Gebäudelängen von teilweise mehr als 50,00 m bei gleichzeitig freier Gebäudestellung ohne zwingende Anbaunotwendigkeit, wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen größer 50,00 m möglich, gleichzeitig gelten Regelungen zur erforderlichen Abstandsfläche nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Mit einer Tiefe von 40,00 Metern und einer Längsausdehnung von 70,00 Metern wird eine den Entwicklungszielen des Grundstückes angemessene Überbaubarkeit gewährleistet, gleichzeitig ist eine für die Ausgestaltung und Anordnung des Gebäudes erforderliche angemessene Flexibilität gegeben.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Um die Anordnung von Werbeanlagen im Plangebiet auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW als grundlegende Vorgaben zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Im gesamten Vorhabenbereich sind

- freistehende Werbeanlagen als Fahngengruppe mit maximal 3 Masten, Werbemast/Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 9,00 m,
- Werbeanlagen in Form von Plakatwänden oder vergleichbaren Anlagen im direkten Umfeld des zentralen Kundeneingangs bis zu einer Höhe von max. 3,00 m
- Werbeanlagen oberhalb der Attika zweifach in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und ausschließlich einem Schriftzug je Fassadenseite

zulässig, sofern verkehrstechnische Erfordernissen diesen nicht entgegenstehen.

Im gesamten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht unzulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen wird eine angemessene und ortsbildverträgliche Außendarstellung des Betriebes am Standort entsprochen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

5.5 Verkehrliche Belange

5.5.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 eine verkehrstechnische Untersuchung (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes in Coesfeld-Lette, Münster, Stand 19.03.2015) durchgeführt, die das durch das Vorhaben generierte Verkehrsaufkommen prognostiziert und mögliche Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz in Bezug auf Sicherheit und Leistungsfähigkeit gutachterlich untersucht. Neben der Belastbarkeit der bestehenden Verkehrswege sind auch die Knotenpunkte - insbesondere der östlich gelegene und signalisierte Knotenpunkt „Bruchstraße“ / „Coesfelder Straße“ - auf ihre Leistungsfähigkeit gutachterlich überprüft worden. Neben der Leistungsfähigkeit der Verkehrsflächen und Knotenpunkte ist auch die Verkehrssicherheit in Bezug auf die Schulwegsicherung im Einflussbereich des Vorhabens Gegenstand dieses Gutachtens.

Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung ist ferner die Verkehrstechnische Untersuchung des Planungsbüros BRILON BONDZIO WEISER von September 2005 (BRILON BONDZIO WEISER, Verkehrstechnische Untersuchung Ortsdurchfahrt Lette, Coesfeld, 2005). Wie durch die bundesweite Verkehrszählung 2010 bestätigt, wurden die Prognosewerte in der damaligen Un-

tersuchung überschätzt, so dass heutige Verkehrsbelastungen rd. 15 % unterhalb der damaligen Analysewerte liegen.

In Abstimmung mit den Fachbehörden und für eine sichere Bewertung der zukünftigen Verkehrsbelastungen wurden jedoch die höheren Verkehrswerte, mit 5.700 Kfz DTV für die „Bruchstraße“ sowie die Qualitätsstufe B für den Knotenpunkt „Bruchstraße“ / „Coesfelder Straße“ / „Bergstraße“ des Gutachtens von September 2005 als Basis der Verkehrsprognose angesetzt. Neben den allgemeinen bestehenden Verkehrswerten ist mit Verlagerung des Lebensmittelmarktes von einer vergleichbaren Folgenutzung am Altstandort ausgegangen worden.

Auf Basis der Verkaufsfläche von 1.520 m² und einem Ansatz von 70 Kunden pro 100 m² ergibt sich eine Kundenanzahl von 1.064 Kunden / Tag von denen 80 % den Lebensmittelmarkt mit dem PKW anfahren. Für den Prognosefall der Eröffnung des Lebensmittelvollsortimenters ergibt sich somit, unter Ansatz eines Mitnahmeeffektes von 25 %,

- ein Verkehrsaufkommen von 567 PKW / Tag
- ein Verkehrsaufkommen von 62 PKW / in der Spitzenstunde, von unter Ansatz des Mitnahmeeffektes 47 PKW als Neuverkehre generiert werden und 15 PKW bereits auf der „Bruchstraße“ verkehren und zukünftig nur anhalten werden.

Für den Prognosefall 2030 ist gemäß den Prognosedaten vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen im Kreis Coesfeld mit einem Rückgang der Bevölkerung um 2,5 % und einem Rückgang der PKW-Fahrten von 1,5 % zu rechnen. Für eine sichere Prognosebewertung wird gutachterlich jedoch von einer gleichbleibenden Verkehrsentwicklung ausgegangen. Mit dem angesetzten Prognosefaktor von 1,0 ergibt sich

- eine spitzenstündliche Verkehrserzeugung von 655 PKW / Tag auf der „Bruchstraße“
- ein Zielverkehr von 62 PKW / h in der Spitzenstunde
- ein Quellverkehr von 51 PKW / h in der Spitzenstunde

Über die mittels des Berechnungsprogramms „Ver_Bau“ ermittelten Analyse sowie Prognosedaten wird deutlich, dass mit den vorhabenbedingten Verkehren keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastungen verbunden sind.

Neben der Verkehrsbelastung wurde auch die Sicherheits- und Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Knotenpunkte sowie der vorhandenen Fußgängerüberwege gutachterlich untersucht. Zur Feststellung der tatsächlichen Verkehrsströme und des Verhaltens der Verkehrsteilnehmer wurde durch den Gutachter eine Videobeobachtung durchgeführt und ausgewertet. Mit den Ergebnissen der Untersuchung ist festzuhalten, dass

- die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Bruchstraße“ / „Coesfelder Straße“ mit einer derzeitigen Qualitätsstufe B (gut) nach HBS 2001 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, 2001-2009) auch nach Realisierung des Vorhabens noch genügend Reserven aufweist. Es bestehen keinerlei gutachterliche Zweifel an der Leistungsfähigkeit – Qualitätsstufe B – des Knotenpunktes für den Prognosefall.
- die bestehenden Fußgängerüberwege gut gelegen und sicher ausgebaut sind. Eine bauliche Veränderung ist nicht erforderlich, eine Beeinträchtigung der Sicherheit - insbesondere des Schülerverkehrs - ist nicht gegeben.

Eine Einschränkung sowohl der Fahrverkehre sowie der Betrieb des Mühlenbetriebes als auch der Rad- und Fußgängerverkehre ist mit der Anbindung des Lebensmittelmarktes über die Zu- und Abfahrt an die „Bruchstraße“ nicht gegeben. Aus Sicht der Verkehrssicherheit bestehen keinerlei Bedenken gegen das Vorhaben.

5.5.2 Erschließung und Anlieferung

Die „Bruchstraße“ dient neben der innerörtlichen Erschließung als Verbindungsstraße zu den westlich anliegenden Bauernschaften und dem westlich gelegenen Gewerbegebiet „Königs Busch“, insbesondere Sitz der Firmenzentrale eines großen bundesweit perierenden Textilunternehmens.

Die Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz erfolgt für PKW's über eine geplante Zu- und Abfahrt von der „Bruchstraße“ aus. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt für Anlieferfahrzeuge, die jedoch über die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Verkehrsfläche abfahren. Der südwestlich an das Vorhabengrundstück grenzende bzw. zwischen dem Mühlenbetrieb und dem Vorhabengrundstück gelegene Abschnitt des Weges ist daher gemäß § 9 Abs. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der verkehrlichen Belange im Anschluss des Kundenparkplatzes an die öffentliche Verkehrsflächen „Bruchstraße“ bzw. den südwestlichen Wirtschaftsweg werden die Grundstückszu- und ausfahrten als Ein- und Ausfahrtsbereich bzw. LKW-Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Durch die umlaufenden Grünflächen sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich.

Ein Ausbau der bestehenden Verkehrswege ist mit Ausnahme der Errichtung / Einrichtung der vorhabenbedingten neuen Zu- /Abfahrten auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes nicht erforderlich.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird nach den Regelungen der Landesbauordnung (Stellplatzverordnung VV BauO NRW, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) auf dem privaten Grundstück untergebracht. Demnach sind für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz je 10 – 30 m² Verkaufsfläche zu realisieren. Mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² ergibt sich bei 104 geplanten Stellplätzen ein Stellplatzschlüssel von 1 St./15 m² Verkaufsfläche. Damit wird ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück vorgehalten. Die Stellplätze für Kunden und Bedienstete werden dabei als ebenerdige, offene Stellplatzanlagen errichtet und sind nachrichtlich - in der geplanten Anordnung - im Bebauungsplan dargestellt (s. a. Kapitel 4 – Planungsziel und Plankonzept). Neben dieser nachrichtlichen Darstellung ist die zur Errichtung der Stellplatzanlage zulässige Fläche innerhalb des Sondergebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST) ausgewiesen.

5.5.4 Fuß- und Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr

Neben der zentralen Lage und guten verkehrlichen Anbindung im direkten Anschluss an die übergeordneten Haupteerschließungsstraßen (K48 „Bruchstraße“ und B474 „Coesfelder Straße“) sowie die Haltestelle Lette Ortsmitte ist das Plangebiet in sehr guter Weise an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Neben der Anbindung an die Coesfelder Innenstadt bieten die Busverbindungen einen Anschluss an den Coesfelder Bahnhof, mit Verbindungen nach Dortmund, Enschede und Münster.

Über die entlang der „Bruchstraße“ beidseitig verlaufenden Fuß- und Radwege ist der Vorhabenstandort zudem gut und verkehrssicher für den unmotorisierten Verkehr erschlossen. Über

die zwei bestehenden Fußgängerüberwege ist eine sichere Querung der „Bruchstraße“ insbesondere für Schulkinder gegeben.

Die Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an die unmittelbar angrenzenden Wohnstandorte ist damit in idealer Weise auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr sowie über den Fuß- und Radverkehr gegeben und unterstreicht zusätzlich die Bedeutung des Standortes als Nahversorgungseinrichtung. Eine weitergehende Sicherung oder Ausbau der Infrastruktur ist nicht erforderlich und wird nicht getroffen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Errichtung zusätzlicher baulicher Versorgungsanlagen bzw. ein Ausbau der bestehenden Anlagen ist nicht erforderlich. Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist sichergestellt.

Das Plangebiet wird an das bestehende Trennsystem innerhalb des südwestlichen Wirtschaftsweges angeschlossen. Das Schmutzwasser wird weitergehend über das bestehende Schmutzwasserkanalsystem im Freigefälle dem Hauptpumpwerk Lette südlich der Straße „Am Haus Lette“ zugeführt und bis zur Zentralkläranlage Coesfeld gepumpt.

Das Niederschlagswasser wird über das bestehende Regenwasserkanalsystem dem kombinierten Regenklär- und Regenüberlaufbecken im Bereich des Hauptpumpwerkes Lette zugeführt und weitergehend als behandeltes Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken „Bühlbach“ eingeleitet, durch das es gedrosselt in den Mühlenbach abgeführt wird.

Die Anfahrbarkeit des Sondergebietes für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zu- und Abfahrten uneingeschränkt gewährleistet. Die für das Müllfahrzeug erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der LKW-Anlieferung auf dem privaten Grundstück sichergestellt.

5.7 Leitungsrecht

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb der Gehwegflächen nördwestlich der Bruchstraße (außerhalb des Geltungsbereiches), innerhalb des südwestlichen Wirtschaftsweges sowie im Bereich des südwestlich der Zu- und Abfahrt des Vorhabens geplanten Grün- und Pflanzstreifens und Teilen der ersten Stellplatzreihe verlaufen Stromtrassen sowie eine Wasserleitung der Stadtwerke Coesfeld GmbH. Zum Schutz dieser Leitungstrasse wird auf den Flächen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sowie den Flächen des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Grün- und Pflanzfläche“ ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3,00 m mittig über den bestehenden Leitungsverlauf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Abseits der Sicherung des Leitungsverlaufes sind bei Anpflanzungen von Bäumen in der unmittelbaren Umgebung zu Leitungstrassen Leitungsschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Erschließungsträger vorzusehen.

Eine weitergehende Sicherung des Leitungsverlaufes ist nicht erforderlich.

5.8 Grün- und Pflanzflächen

Abseits der als Zu- und Abfahrten gekennzeichneten Bereiche werden zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Bruchstraße“ sowie dem Wirtschaftsweg, der landwirtschaftlichen Fläche und dem angrenzenden Fuß- und Radweg Streifen aus Grün- und Pflanzflächen in der Breite von 3,00 m bis 10,48 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine gezielte Eingrünung des Sondergebietes und qualitätsvolle Einbettung des Einzelhandelsstandortes in das vorwiegend locker bebaute Wohnumfeld erwirkt. Im östlichen Anschluss an den Fuß- und Radweg wird zudem der über den Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzte bestehende Grünstreifen mit der neuen Festsetzung ausgeweitet. Die umgrenzenden Grün- und Pflanzfläche stellen eine ordentliche Eingrünung bzw. Einbettung des Sondergebietes in das Umfeld sicher. Im Übergang zu nördlich angrenzender landwirtschaftlicher Fläche wird die Festsetzung als Grün- und Pflanzflächen mit ergänzenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert (s. Kapitel 5.10).

5.9 Altlasten

Kenntnisse über eine Vorbelastung des Standorts über bestehende Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bestehen nicht. Das Plangebiet wird nicht im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Coesfeld geführt.

5.10 Immissionsschutz

Zur Bewertung der lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens und seine Verträglichkeit auf die umliegenden Nutzungen wurde eine lärmtechnische Untersuchung (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT mbH, lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters an der „Bruchstraße“ in Coesfeld-Lette, Münster, Stand 11.08.2015) gemäß den Bestimmungen der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - durchgeführt.

Die Berechnungen des Gutachtens wurden auf Basis des konkreten mit Hilfe eines digitalen Berechnungsmodells durchgeführt. Mit den Berechnungen werden alle vom Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen wie

- Kundenverkehre auf dem Parkplatz
- Ein-/Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen
- Anlieferverkehre mit den dazugehörigen Ladevorgängen
- Betrieb von technischen Anlagen im Dauerbetrieb

auf die benachbarte Nutzungen dargestellt und bewertet. Darüber hinaus waren Geräuschimmissionen des vorhabenbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen – Kundenverkehre und Lieferverkehre - in einem Abstand bis zu 500 m um das Vorhaben gemäß TA-Lärm zu prüfen und beurteilen.

Neben den vorhabenbezogenen Immissionen ist darüber hinaus, mit dem westlich anschließenden Mühlenbetrieb Krampe auch eine möglich relevante Vorbelastung zu beachten und in den Auswirkungen der Gesamtbelastung für die Wohnnutzungen zu vergleichen. Mit Unterschreitung der Richtwerte von mindestens 6 dB(A) über das Vorhaben ist der Immissionsbeitrag nicht relevant und eine Gesamtlärbetrachtung nicht notwendig. Mit

Überschreitung der Richtwerte von nicht mehr als 1 dB(A) in der Gesamtlärbetrachtung ist die Vorhabennutzung verträglich und zu genehmigen.

Grundlage für die lärmtechnische Beurteilung sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55/45 dB(A) tags/nachts – Geräuschspitzen 85/60 dB(A) tags/nachts - im Beurteilungszeitraum tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Für seltene Ereignisse gelten die Immissionsrichtwerte von 70/55 dB(A) tags/nachts bei Geräuschspitzen 90/65 dB(A) tags/nachts.

Insgesamt wurden folgende Belastungssituationen mit verschiedenen Optionen gutachterlich untersucht:

- Lebensmittelmarkt ohne Nachtanlieferung und Öffnungszeit 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr, alternativ Öffnungszeit 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- Lebensmittelmarkt mit Anlieferung Fleischwaren zur Nachtzeit, alternativ mit Einhausung
- Lebensmittelmarkt mit Anlieferung sonstiger Waren an der Rampe zur Nachtzeit, alternativ mit Einhausung der Fleischanlieferung, alternativ auch mit Einhausung der Rampe
- Lebensmittelmarkt mit Anlieferung Fleischwaren und sonstiger Waren zur Nachtzeit mit Einhausung der Rampe und Fleischanlieferung
- Öffnung des Backshops sonntags mit einer Öffnungszeit von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr

Im Ergebnis ist beim Vergleich aller berechneten Planoptionen festzuhalten, dass

- ohne Nachtanlieferung von Waren,
- mit Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen oder sofern Einkaufswagen mit Metallkorb verwendet werden, bei asphaltierten Fahrgassen auf dem Parkplatz, jeweils in Kombination mit dreiseitig mit Dach eingehausten Einkaufswagen-Sammelboxen,
- dem Dauerbetrieb der notwendigen technischen Anlagen auf dem Dach
- sowie einer Öffnungszeit bis maximal 21.30 Uhr

in der Gesamtbelastung - unter Einbezug der Vorbelastung über den Mühlenbetrieb - nur an einem Immissionsort die Richtwerte der TA-Lärm geringfügig überschritten werden. So ergibt sich zwar bei der energetischen Überlagerung am Immissionsort 04.1 (Gebäude Bruchstraße 16) von 53,8 dB(A) aus der Vorbelastung und 51,7 dB(A) Zusatzbelastung aus dem Vorhaben eine Gesamtbelastung von 55,7 dB(A). Damit wird der Richtwert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um 0,7 dB(A) überschritten. Mit einer Vorbelastung ist gemäß TA-Lärm jedoch eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 1 dB(A) ohne Einschränkungen zulässig.

Die sonntägliche Öffnung des Backshops ist uneingeschränkt möglich, auch innerhalb der Ruhezeiten im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie 13.00 Uhr bis 14.00 Uhr.

Zur Bewertung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist gutachterlich festzuhalten, dass die Verkehrsbelastungsdaten im Vergleich des Prognose Null-Fall mit dem Prognose Mit-Fall eine maximale Erhöhung von 0,8 dB(A) aufweisen. Die Forderung der TA-Lärm von einer maximal zulässigen Erhöhung von 3 dB(A) wird somit deutlich unterschritten.

Die maximalen zulässigen Geräuschspitzen von 90/65 dB(A) tags/nachts, die z.B. durch die Betriebsbremse eines LKW oder das Schließen einer PKW-Heckklappe verursacht werden, werden an allen Immissionsorten nicht erreicht.

Der Bebauungsplan enthält planerische Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes):

- Ohne asphaltierte Parkplatzfahrwege sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Alternativ sind In Verbindung mit asphaltierten Parkplatzfahrwegen auch Einkaufswagen mit Metallkorb zulässig.
- Einkaufswagen-Sammelboxen außerhalb des Lebensmittelmarktes sind ausschließlich als eingehauste, dreiseitig mit Dach geschlossene, Sammelboxen mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) zulässig. Die Einschuböffnung ist ausschließlich von den angrenzenden Wohngebieten abgewandt nach Norden und Westen auszurichten.

Als Hinweise für die weiteren Genehmigungsverfahren wurden in den Bebauungsplan folgende Auflagen zu betriebliche Auflagen übernommen:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und Backshops sind werktags auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Backshops sind an Sonn- und Feiertagen auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
- Anlieferungen von Fleischwaren sowie sonstigen Waren sind ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- Anlieferungen von Backwaren im Bereich des Marktzugangs sind werktags und an Sonn- und Feiertagen ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

Ausnahmen von den Hinweisen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen.

Mit Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Bruchstraße“ und den damit verbundenen emittierenden Vorgängen ist bei Einhaltung der festgesetzten lärmindernden Maßnahmen eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den benachbarten Nutzungen gegeben. Negative Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der benannten Maßgaben nicht zu erwarten.

5.11 Belange von Natur und Landschaft

5.11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Grün- und Pflanzflächen im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen „Bruchstraße“ und den Wirtschaftsweg werden insgesamt 10 Einzelbaumstandorte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Im Übergang zur freien Landschaft sowie als Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung an der Straße Vogelsberg und der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Flurstück 881 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zwei Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung umgrenzt eine Fläche von rd. 1.160 m²:

- Auf der mit GP1 bezeichneten und zur freien Landschaft grenzenden Flächen ist eine Baum-Strauchhecke als wirksamer Sichtschutz zu pflanzen.

- Nach Osten zum Wohngebiet „Am Vogelsberg“ schließt ein mit GP2 gekennzeichnete Grün- und Pflanzstreifen an einen vorhandenen, etwa 2,00 m breiten und mit einer jungen Lindenreihe ausgestatteten Grünstreifen an. Um die Lindenreihe als dominantes Strukturmerkmal zu erhalten und ihr Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist eine Extensivrasenflächen mit ergänzenden Strauchpflanzungen entlang der Gebäudefassade anzulegen.
- Ergänzend zu den umrahmenden Grün- und Pflanzstreifen sowie Baumpflanzungen sind zur städtebaulichen Aufwertung und Strukturierung des geplanten Kundenparkplatzes mindestens 8 klein- bis mittelkronige Bäume zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ergänzend zu Grün- und Pflanzflächen eine gezielte Eingrünung auch in der dritten Dimension erwirkt. Die grünräumliche Einbettung des Vorhabens in das bestehende Umfeld wird gewährleistet. Eine weitergehende Konkretisierung der Pflanzenarten und Sorten wird in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Coesfeld im weiteren Umsetzungsprozess getroffen.

5.11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG gegeben. Als maßgeblicher Eingriff ist dabei die Beanspruchung von Ackerfläche anzusehen, wobei ein Großteil – rd. 80 % - der Sondergebietsflächen durch Errichtung des Einzelhandelsmarktes und der Wege- und Verkehrsflächen versiegelt wird.

Die Bilanzierung des Eingriffes sowie die Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Demnach besteht für einen vollständigen Ausgleich neben den kompensatorisch wirksamen Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet selbst ein externer Kompensationsflächenbedarf von 2.649 m².

Zum Ausgleich wird dem Eingriff eine außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsmaßnahme der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld im Sinne des § 9 Abs. 1a S.2 BauGB zugeordnet.

5.12 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich mit derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

5.13 Kennzeichnungen und Hinweise

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“ wird eine derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit notwendigen Stellplatzanlagen gemäß den im Bebauungsplan planungsrechtlichen Festsetzungen beansprucht. Neben allgemeinen Hinweisen zum Bodendenkmalschutz, Kampfmittelfunden, Außenbeleuchtung, Baustelleneinrichtung sowie dem Durchführungsvertrag werden detaillierte Hinweise zum Immissionsschutz nach Vorgabe der lärmtechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros nts in Bezug auf betriebliche Abläufe des zukünftigen Lebensmittelmarktes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Mit den getroffenen Hinweisen wird eine Sicherung der Belange der Umwelt sowie eventueller Belange der Nachbarschaft in Bezug auf das Vorhaben angestrebt.

6. Umweltbericht

Die Stadt Coesfeld möchte planungsrechtliche Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes innerhalb von Coesfeld-Lette schaffen, da der bestehende, etwa 150 Meter östlich des Bebauungsplans gelegene Marktstandort dem aktuellen Flächenbedarf nicht mehr gerecht wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird der Bebauungsplan Nr. 133 "SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße" aufgestellt, parallel erfolgt die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Der Umweltbericht erfüllt im vorliegenden Fall sowohl die Umweltprüfungspflicht des BauGB als auch die projektbezogene Prüfpflicht des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG).

Im Ergebnis sind mit Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten: Die Festsetzungen erlauben eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 0,7 ha, von der auch schutzwürdiger Boden betroffen ist (Braunerde-Podsol). Aufgrund fehlender Standortalternativen ist der Eingriff in den Boden jedoch nicht vermeidbar. Ein Ausgleich erfolgt, indem im Rahmen der externen Kompensation eine Maßnahme zugeordnet wird, die neben Aspekten der Biotopaufwertung auch dem Bodenschutz dient.

Weitere Auswirkungen sind lediglich von geringer Erheblichkeit:

- Beanspruchung von Ackerbiotopen, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit ein gewisses Biotopentwicklungspotential aufweisen (Schutzgut Biotopbestand)
- Beeinträchtigung von Blickbeziehungen von der Bruchstraße in die freie Landschaft (Schutzgut Ortsbild)

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter sind bei Beachtung entsprechender Minderungsmaßnahmen nicht mit Konflikten verbunden.

Die Eingriffsbilanzierung zu der mit dem Vorhaben verbundenen Überplanung von landwirtschaftlich genutzter Freifläche erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV NRW 2008). Es resultiert eine Wertedefizit, das 9.845 Biotopwertpunkte umfasst. Der entsprechende Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes über das städtische oder kreiseigene Ökokonto nachgewiesen. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist noch zu treffen.

7. Eingriffsregelung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Umsetzung der Entwicklungsziele wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Es ist daher die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beachtlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,9 ha und ist heute im Wesentlichen durch intensiv genutztes Ackerland geprägt (Flächenanteil 93 %). Nur untergeordnet kommen mit Verkehrsflächen des Wirtschaftsweges 'Zur Windmühle' bereits überbaute Teilflächen vor (7 %). Zu geringen Anteilen sind als Saumbiotope entlang der Straßen und Wege außerdem ruderale Grasfluren anzutreffen. Gehölze oder andere vergleichsweise wertvolle Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen führen innerhalb des Geltungsbereiches zu einer zulässigen Neuversiegelung einer Fläche von etwa 0,7 ha. Sämtliche vorhandenen Flächen werden bei Umsetzung der Planung überformt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' als Vorher-Nachher-Bilanzierung (MSWKS & MUNLV 2001). Zur Bewertung der Biotoptypen wurde das Verfahren des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW herangezogen (LANUV NRW 2008, vgl. Kap. 5 des Umweltberichtes). Die Bilanz ergibt für die Eingriffe im Geltungsbereich einen externen Kompensationsbedarf von 10.597 Biotopwertpunkten. Der entsprechende Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes über das städtische oder kreiseigene Ökokonto nachgewiesen. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist noch zu treffen.

8. Artenschutzprüfung

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde untersucht, ob von dem Vorhaben sog. planungsrelevante Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden (Planungsbüro SELZNER 2015). Die Vorprüfung ergab, dass bei Umsetzung der Planung für die in dem Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten keine vorhabenbedingten Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu erwarten sind. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bei Umsetzung der Bauleitplanung daher nicht notwendig. Ein vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe II) ist gleichfalls nicht erforderlich

9. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung	Größe in m ²	%
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), davon	8.727 m ²	93 %
<i>Sonstiges Sondergebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Zweckbestimmung „Grün- und Pflanzfläche“ Anteil: 556 m² 6,4 %</i>		
<i>Sonstiges Sondergebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Zweckbestimmung „Grün- und Pflanzfläche“ mit ergänzender Festsetzung als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - GP1 Anteil: 843 m² 9,7 %</i>		
<i>Sonstiges Sondergebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Zweckbestimmung: Grün- und Pflanzfläche mit ergänzender Festsetzung als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - GP2 Anteil: 388 m² 4,4 %</i>		
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	650 m ²	7 %
Gesamtfläche	9377 m²	100 %

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Eine Bodenordnungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 133 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 133 „SO-Gebiet Lebensmittelvollsortimentsmarkt Bruchstraße“.

Coesfeld, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Name
Position