



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ in Coesfeld

Stand: 06. Januar 2012



Der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ der Stadt Coesfeld wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der „Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) geändert worden ist“ folgende Begründung beigegeben:

Inhalt

1	Planungsgrundlagen und Verfahren der 2. Änderung	4
1.1	Gegenstand der 2. Änderung.....	4
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung	5
1.3	Verfahren und Stand der 2. Änderung	6
2	Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung	7
3	Planungsrechtliche Situation	8
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplans.....	8
3.2	Bestehendes Planungsrecht	8
4	Abstimmung auf die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	10
5	Inhalt des Änderungsplans	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.3	Verkehrliche Belange	15
5.3.1	Erschließung/Verkehrstechnische Untersuchungen.....	15
5.3.2	Ruhender Verkehr.....	17
5.4	Immissionsschutz	17
5.5	Altlasten	20
5.6	Belange von Natur und Landschaft	21
5.6.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
5.6.2	Ausgleich und Ersatz	22
5.7	Sonstige Belange	24
5.7.1	Ver- und Entsorgung	24
5.7.2	Belange des Denkmalschutzes	24
5.7.3	Belange der Wasserwirtschaft	24
5.8	Kennzeichnungen und Hinweise.....	25



6	Umweltbelange.....	27
7	Artenschutzprüfung.....	28
8	Kenndaten der 2. Änderung	29
9	Kosten, Finanzierung und Durchführung der 2. Änderung	30
10	Anlagen / Übersicht über zugehörige Fachgutachten	30

stadtraum
Architektengruppe

■ Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Pohl
Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

■ Hafenweg 46-48
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

■ Düsselstraße 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

eMail: office@stadtraum-architekten.de, im Internet: www.stadtraum-architekten.de



1 Planungsgrundlagen und Verfahren der 2. Änderung

1.1 Gegenstand der 2. Änderung

Gegenstand der Änderung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ mit Rechtskraft vom 11.05.2002 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf der Fläche der ehemaligen „Buntweberei-Crone“ im westlichen Einfahrtsbereich zur zentralen Innenstadt von Coesfeld. Eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte im Jahr 2005/2006, die mit Datum vom 15.05.2006 rechtskräftig ist. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen werden in einem Änderungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘, 2. Änderung“ aufgenommen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ bleiben von der 2. Änderung unverändert erhalten. Die Grundzüge der Planung als städtebaulich architektonisches Gesamtkonzept mit der Sicherung und Steuerung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Nord/Nordwest der Stadt Coesfeld bleiben von der Änderung unberührt.

Neben der Änderung zeichnerischer Festsetzungen ist mit der Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung der textlichen Festsetzungen verbunden. Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sowie begleitende Gutachten, die nicht von der Änderung erfasst werden, haben weiterhin Bestand. Die mit Umsetzung der Änderungsinhalte verbundene bauliche Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan*¹ dokumentiert und gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele der 2. Änderung wird eine Ergänzung des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger vorgenommen.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für den Änderungsbereich bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

*¹) „Vorhaben- und Erschließungsplan (V + E-Plan) zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ in Coesfeld“, Pfeiffer-Ellermann-Preckel, Architekten und Stadtplaner Münster, Stand 06.01.2012



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ der Stadt Coesfeld ist auf der Fläche der ehemaligen „Buntweberei-Crone“ ein Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten (Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter) mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von 3.250 m² angesiedelt. Die Einzelhandelsnutzungen verteilen sich auf zwei Baugebiete SO 1 und SO 2, die Errichtung des Discounters im Baugebiet SO 2 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 850 m² wurde über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Rechtskraft vom 15.05.2006 erwirkt.

Seit Beginn des Betriebs des Lebensmittel-Vollsortimenters im Jahr 2002 und des Discounters im Jahr 2006 trägt der Standort entsprechend den gestellten Entwicklungszielen in hohem Maße zur Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs im nordwestlichen Stadtteil von Coesfeld bei.

Nach nun mehr fast 10-jährigem Betrieb des Lebensmittel-Vollsortimenters ist eine Modernisierung des E-Centers in Anpassung der Funktionsabläufe und Warenpräsentation des Marktes an das heutige Käuferverhalten und veränderten Kundenansprüchen zwingend erforderlich. Aus der internen Prüfung zum Umfang der Modernisierung wurde ersichtlich, dass aus den veränderten betrieblichen Abläufen mit einer modernen Warenpräsentation auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächengrößen um rd. 500 m² für den Lebensmittelbereich und damit eine bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes erforderlich wird. Die Erweiterung soll ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfassen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld^{*2} ist die angestrebte Erweiterung des Lebensmittelmarktes um 500 m² VK bereits mit eingeflossen und wird mit Blick auf gängige Verkaufsflächengrößen vergleichbarer Verbrauchermärkte vorbehaltlich einer noch zu erstellenden fachgutachterlichen Detailprüfung als grundsätzlich vertretbar eingestuft.

Zur Umsetzung der benannten Entwicklungsziele ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich, die Änderung wird als 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ vom Vorhabenträger bei der Stadt Coesfeld beantragt.

*2) „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“
Stadt + Handel, Dortmund, Endbericht Stand 16.03.2011)



1.3 Verfahren und Stand der 2. Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten nordwestlichen Stadtstruktur von Coesfeld. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 sind mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs des Baugebietes WA 2 die baulichen Anlagen entsprechend der festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung vollständig errichtet. Vor dem benannten Hintergrund ist die geplante Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Die relevante Grundfläche im Änderungsbereich liegt mit rd. 10.000 m² deutlich unter den nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Grenzwert von 20.000 m². Die für großflächige Einzelhandelsbetriebe des Innenbereichs nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG-Gesetz erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahre 2001 mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Umsetzung der Entwicklungsziele nicht erforderlich ist. Mit der nun vorliegenden 2. Änderung zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sind aufgrund einer unveränderten Nutzungsstruktur im Plangebiet und der geringen Flächenanteile der Sondergebietserweiterung von rd. 365 m² gegenüber dem damaligen Untersuchungsstand keine zusätzlich relevanten Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, so dass auch für das Änderungsverfahren die Durchführung einer UVP nicht erforderlich wird (s. a. Kapitel 6). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Vor dem benannten Hintergrund erfolgt die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Entsprechend den Maßgaben nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld im Wege der Berichtigung durchgeführt (s. a. Kapitel 3.1).

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens durch Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.



2 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23, 'Weberei Crone' umfasst

- das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 2.400 m² sowie Dienstleistungsbereich 300 m²‘ und
- die südlich ans SO 1 angrenzenden Teilbereiche der Sukzessionsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Übergangsbereich der Berkelaue.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Borkener Straße (K 46),

im Osten: durch die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Baugebieten SO 1 und SO 2 und deren weiteren Verlauf entlang der östlichen Grenze des Baugebietes SO 1 mit geradliniger Verlängerung nach Süden bis auf die nördliche Grenze des Flurstücks 1104 als südliche Geltungsbereichsgrenze,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1104 und die südliche/östliche Grenze des Flurstücks 1105,

im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Konrad-Adenauer-Rings (B 474).

Von der Änderung sind in der Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, die Flurstücke 1182 (teilweise) und 1105 (vollständig) betroffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha.



3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt mit der 57. Änderung den Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen als ‚Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 3.250 m² sowie Dienstleistungsnutzungen‘ dar.

Zur Umsetzung der mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ verbundenen Entwicklungsziele ist gemäß § 8 (2) BauGB eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Hierbei ist die max. Verkaufsfläche für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Planbereich entsprechend der vorgesehenen Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen um 500 m² VK von zurzeit zulässigen 3.250 m² VK auf 3.750 m² VK zu ändern.

Mit der Erhöhung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächengröße ist auch eine geringfügige Vergrößerung der dargestellten Sonderbaufläche um rd. 365 m² zur Errichtung der baulichen Anlagen aus der Erweiterung des bestehenden Marktes verbunden. Dabei wird auf einer Länge von ca. 62 m die Sonderbaufläche als Änderungsbereich um ca. 7,50 m Tiefe in die dargestellten südlich angrenzenden Grünflächen vergrößert.

Die Abstimmung der Änderungsinhalte an die Vorgaben der Landesplanung erfolgt im Zuge des planungsrechtlichen Verfahrens zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ (s. a. Kapitel 4).

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ mit Rechtskraft vom 11.05.2002 ist der Standort entsprechend der Größenordnung der Einzelhandelseinrichtung gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet SO 1“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m² sowie einem Dienstleistungsbereich von 300 m² festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet beträgt 7,50 m. Neben der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 ist eine abweichende Bauweise für das Sondergebiet festgesetzt.



Zur Umsetzung der Entwicklungsziele zur Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung ist eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ werden Änderungen hinsichtlich folgender Belange vorgenommen:

- Änderungen zur Art der baulichen Nutzung
- Änderungen zu überbaubaren Grundstücksflächen
- Änderungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpassungen zu Darstellungen zum Hochwasserschutz
- Aktualisierung von Kennzeichnungen und Hinweisen

Die einzelnen Änderungen und ihre entsprechenden Begründungen werden in Kapitel 5 ausführlich beschrieben.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Coesfeld sind von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 nicht betroffen.



4 Abstimmung auf die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Standort der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen ist als Nahversorgungszentrum im Sinne des § 24 a Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro vom 19. Juni 2007) einzustufen. Im nordwestlichen Stadtgebiet von Coesfeld, im unmittelbaren Einfahrtsbereich zur zentralen Innenstadt, liegt der Standort an der Borkener Straße in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Wohnsiedlungsbereichs. Über die an der Borkener Straße gelegenen Haltestellen ‚Wester Esche‘ und ‚Reiningstraße‘ verfügt das Plangebiet über eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld*² ist die angestrebte Erweiterung des Lebensmittelmarktes um 500 m² VK bereits erfasst. In der Bewertung liegt die Größe des bestehenden E-Centers als Verbrauchermarkt unterhalb der aktuell gängigen Verkaufsflächengrößenklassen vergleichbarer Betriebe, womit ein mittelfristiger Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen attestiert wird. Grundsätzlich soll zur Sicherung des Betriebes eine Erweiterung am Standort ermöglicht werden, sofern dies keine negativen Auswirkungen auf die übrige Nahversorgung nach sich zieht.

In einem ersten Abstimmungstermin mit der IHK Nordwestfalen am 16.09.2011 zur Bewertung der landesplanerischen Belange aus der geplanten Erweiterung wurde die Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 500 m² positiv aufgenommen und eine weitergehende gutachterliche Prüfung entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbart. Die Erweiterung soll ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfassen.

Die gutachterliche Bewertung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung wurde über eine Verträglichkeitsanalyse*³ durch das Büro Stadt + Handel durchgeführt. Dabei sollte geprüft werden, ob die Erweiterung verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des § 24a LEPro NRW ist. Als untersuchungsrelevant war dabei nicht nur die Erweiterungsfläche zu bewerten, sondern das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der heutigen Wirkungen des bestehenden Betriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von derzeit rd.

*²) „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“
Stadt + Handel, Dortmund, Endbericht Stand 16.03.2011)

*³) „Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Überprüfung der Kongruenz einer geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“, Stadt + Handel, Dortmund, 13.12.2011



1.950 m². Die Flächen des an das E-Center angrenzenden Mall- und Konzessionärsbereichs mit einer zusätzlichen Größe von 450 m² sind hierbei nicht zu betrachten, da sich die Erweiterung lediglich auf den Lebensmittelmarkt (inkl. des angeschlossenen Getränkemarktes) und dabei ausschließlich auf das Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ bezieht. Als untersuchungsrelevante Einzugsbereiche im Sinne potentieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen wurden neben dem Stadtteil Nord/Nordwest als Kerneinzugsbereich des Vorhabens die westlichen Siedlungsbereiche der Stadtteile West und Nord/Nordost sowie der Südosten der Kernstadt Coesfeld benannt und in die Modellberechnung eingestellt. Untersuchungsrelevant im Sinne möglicher Umsatzumverteilungen ist somit die Kernstadt Coesfeld als zentraler Versorgungsbereich ‚Innenstadtzentrum‘ erfasst, das Nahversorgungszentrum Lette als zweiter zentraler Versorgungsbereich ist aufgrund seiner abgesetzten Lage und der eigenen Versorgungsstruktur nicht in den Untersuchungsraum aufzunehmen. Ebenfalls nicht in den Untersuchungsraum aufzunehmen sind die nächstgelegenen Siedlungsbereiche von Gescher, Rosendahl und Ledgen, da aufgrund der räumlichen Entfernung des Vorhabens zu den Standorten sowie aufgrund der moderaten Größe und Begrenzung der Verkaufsflächenerweiterung auf den Lebensmittelbereich relevante Auswirkungen auf die benannten Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Auf Basis einer Angebots- und Nachfrageanalyse zur Überprüfung der Kongruenz des Vorhabens auf die Vorgaben der ‚Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld‘ kommt der Gutachter in einem ersten Schritt zu dem Ergebnis, dass für den gesamten Untersuchungsbereich die quantitative Ausstattung der Bestandsstrukturen im Lebensmittel-einzelhandel als sehr gut zu bezeichnen ist. Im Sinne einer langfristigen Sicherung und Optimierung des Nahversorgungsangebotes können jedoch mit Realisierung des Erweiterungsvorhabens

- die derzeitigen Standortrahmenbedingungen des Bestandsbetriebes verbessert werden und
- kann das Vorhaben dazu beitragen, die Versorgungssituation im nördlichen Bereich des Stadtteils Nord/Nordwest (Siedlungsbereich Loburg) nachfragegerecht zu verbessern, da es eine Mitversorgungsfunktion für die derzeit fußläufig unterversorgten Bereiche im nördlichen Bereich des Stadtteils übernimmt.

Die standortbezogenen Ziele der ‚Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld‘ werden mit der geplanten Erweiterung somit im Wesentlichen erfüllt.

Da nach gutachterlicher Auswertung die Versorgungsbedeutung des Vorhabens allerdings nicht unwesentlich über den fußläufigen Nahbereich hinausgeht, wurden zur Beurteilung möglicher



Folgewirkungen auf die bestehenden Einrichtungen in einem zweiten Schritt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich und die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Form einer Auswirkungsanalyse entsprechend den landes- und kommunalplanerischen Vorgaben detailliert überprüft. Dabei wurden die Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden anhand von Varianten (moderate und worst-case Variante) zur Bestimmung von ‚Auswirkungskorridoren‘ in die Berechnung eingestellt und die städtebaulichen Auswirkungen auf die relevanten Standortbereiche bewertet. Folgende gutachterlichen Ergebnisse sind festzuhalten:

- Die Umsatzumverteilungswerte für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegen für alle Standorte im Untersuchungsbereich bei deutlich weniger als 5 %.
- Da auf der Erweiterungsfläche ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angeboten wird (worst-case-Ansatz), können die ermittelten Werte als Maximalwerte betrachtet werden.
- Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse ist festzuhalten, dass negative Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, landesplanerische Belange oder Belange der Raumordnung stehen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ somit nicht entgegen.



5 Inhalt des Änderungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend seiner Nutzung als Nahversorgungszentrum im Sinne des § 24 a Abs. 2 LEPro ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche maximal 2.400 m² sowie Dienstleistungsbereich 300 m²“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Unter Beachtung der damaligen Vorgaben zur planungsrechtlichen Sicherung von Einzelhandels-einrichtungen*⁴ ist darüber hinaus das Warenangebot über eine ergänzende textliche Festsetzung nach Warensortimenten mit maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen gegliedert. Die maximal zulässige Verkaufsflächengröße für die relevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt demnach derzeit insgesamt 1.650 m² (Nahrungs- und Genussmittel incl. Getränke 1.300 m², Fleischwaren / Käse 150 m², Backwaren 200 m²).

Auf Grundlage der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse*³ und unter Beachtung der Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld ist mit der nun vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche um 500 m² für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zur Modernisierung des Nahversorgungsstandortes geplant (s. Kapitel 1.2 und Kapitel 4). Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die

- bestehende Verkaufsflächenbegrenzung im Baugebiet SO 1 von 2.400 m² aufgehoben und als zulässige Nutzung „Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.900 m² sowie einem Dienstleistungsbereich von 300 m²“ neu festgesetzt.

Neben der Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Baugebiet SO 1 ist entsprechend den Vorgaben der Verträglichkeitsanalyse und in Abstimmung der 2. Änderung an die heutigen landesplanerischen und raumordnenden Vorgaben im Sinne des § 24 a LEPro auch eine Anpassung der bestehenden textlichen Festsetzung zu den zulässigen Warensortimenten und sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächengrößen erforderlich. So wird

*⁴) siehe auch: Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 7.5.1996, Min. Bl. NW 1998, S. 922 ff vom 20.06.1996

*³) „Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Überprüfung der Kongruenz einer geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“, Stadt + Handel, Dortmund, 13.12.2011



- die bestehende Differenzierung der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ in Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke), Fleischwaren/Käse und Backwaren aufgehoben und entsprechend ihrer einheitlichen Einordnung als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment als einheitliches Sortiment mit der Bezeichnung ‚Nahrungs- und Genussmittel incl. Getränke‘ neu festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sortiments wird von ehemals gesamt 1.650 m² auf 2.150 m² erhöht.

Die Zulässigkeit der übrigen Warensortimente einschließlich ihrer festgesetzten maximalen Verkaufsflächengrößen bleibt entsprechend der bestehenden Festsetzung unverändert erhalten. Mit der textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um 500 m² in Abstimmung auf die Verträglichkeitsanalyse ausschließlich für das Warensortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ erfolgt und Wirkungseffekte in anderen Sortimentsbereichen ausgeschlossen werden können. Insgesamt ist somit eine Umsetzung der Entwicklungsziele der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 innerhalb der landesplanerischen und raumordnenden Maßgaben und entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld gewährleistet (s. a. Kapitel 4).

Mit der baulichen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist auch eine Vergrößerung des Sondergebietes um rd. 365 m² in den rückwärtigen südlichen Planbereich erforderlich (s. a. Kapitel 5.6.1), die zeichnerische Abgrenzung des Baugebietes SO 1 wird entsprechend angepasst. Neben den benannten Änderungen bleiben alle übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert erhalten.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ist zur Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes im Baugebiet SO 1 eine bauliche Erweiterung des Gebäudes und damit eine Änderung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet erforderlich. Vor dem Hintergrund vorgegebener Nutzungsverteilungen und Zonierungen zur Sicherung innerbetrieblicher Funktionsabläufe sowohl innerhalb des Gebäudes als auch auf dem Grundstück der Einzelhandelseinrichtung ist eine Erweiterung des Marktes ausschließlich in die rückwärtigen, südlich angrenzenden Flächen möglich (s. a. Kapitel 5.1 und 5.6.1).



Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes SO 1 mit einem Abstand von im Mittel ca. 6,00 m zur südlichen Baugebietsgrenze festgesetzt, für den vorspringenden südwestlichen Gebäudebereich verläuft die Baugrenze über eine Länge von rd. 40 m nach Osten und trifft spitzförmig auf die Grenze der festgesetzten Sukzessionsfläche. Die geplante Erweiterungsfläche liegt im südöstlichen Gebäudeanschluss in baulicher Verlängerung des rückwärtig vorspringenden Gebäudebereiches nach Osten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterungsflächen wird

- die bestehende südwestliche Baugrenze im Baugebiet SO 1 als überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO um ca. 49 m geradlinig nach Osten verlängert und im Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Baugrenze nach Süden neu festgesetzt. Zur Aufnahme eines zusätzlich erforderlichen Maschinen-/Nebenraumes mit einer Kantenlänge von insgesamt rd. 4,0 m x 15,70 m wird auf der südlichen Fassadenseite die überbaubare Grundstücksfläche punktuell auf einer Fläche von rd. 63 m² zusätzlich aufgeweitet.

Mit der benannten Änderung ist die Errichtung der Gebäudeerweiterung innerhalb der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

5.3 Verkehrliche Belange

5.3.1 Erschließung/Verkehrstechnische Untersuchungen

Im Zuge der Aufstellung und 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 in den Jahren 2001 und 2005 wurden verkehrstechnische Untersuchungen*⁵ *⁶ zur Anbindung des Plangebietes an das bestehende öffentliche Straßen- und Wegenetz der Stadt Coesfeld erstellt und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte, insbesondere der Grundstückszufahrt zum Kundenparkplatz der Einzelhandelseinrichtungen gutachterlich aufgezeigt. Mit Umsetzung der Vorhabennutzungen sind alle verkehrlichen

*⁵) „Verkehrstechnische Untersuchung (A) der Verkehrsanbindung des Projektes SB-Lebensmittelmarkt südlich an die Borkener Straße (K46) im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Coesfeld“, Kettler + Blankenagel, Münster, 29.01.2001

*⁶) „Verkehrstechnische Untersuchung (C) der Verkehrsanbindung des Projektes SB-Lebensmittelmärkte südlich an die Borkener Straße (K46) im westlichen Stadtrandbereich der Stadt Coesfeld“, Kettler + Blankenagel, Münster, 07.07.2005



Maßnahmen realisiert und ist die Funktionstüchtigkeit der verkehrlichen Anlagen im langjährigen Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen bestätigt.

Mit der nun vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche mit einer Erhöhung der Kundenanzahl und damit des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Um eine gesicherte Prognose zu den verkehrlichen Auswirkungen der Markterweiterung zu treffen, wurde eine gutachterliche Überprüfung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Parkplatzanbindung an die Borkener Straße sowie eine Prüfung der Auslastung des vorhandenen Kundenparkplatzes vorgenommen*⁷. Neben den benannten verkehrstechnischen Untersuchungen aus den Jahren 2001 und 2005 wurden dabei die aktuellen Daten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Coesfeld sowie aus weitergehenden verkehrstechnischen Beurteilungen angrenzender Erschließungsstraßen berücksichtigt, aktuelle Zahlen lieferte eine vom Gutachter durchgeführte Zählung des Parkplatzverkehrs sowie eine Auswertung der Kassenbelege des Edeka-Marktes. Als Verkehrsaufkommen wird für die Borkener Straße die zurzeit vorhandene Verkehrsbelastung von 10.000 Kfz und nicht das gemäß dem Prognosefall 2020 geringere Aufkommen von 7.500 Kfz DTV Grundlage der Berechnung. Für die Prognose des Verkehrsaufkommens wird der ungünstigere Berechnungswert aus der veränderten Verkaufsflächengröße gegenüber den aus der Umsatzberechnung ermittelten geringeren Kundenzuwächsen in die Bewertung eingestellt.

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass sich mit der Markterweiterung der Anteil des Kundenaufkommens um 20 % erhöht, was einer Zunahme des Verkehrsaufkommens von ca. 13 % entspricht. Die daraus ermittelte Leistungsfähigkeit ergibt für den Knotenpunkt im Einmündungsbereich zur Borkener Straße die Qualitätsstufe D, womit die Wartezeit der Linksabbieger knapp eingehalten wird. Über eine zusätzliche Simulation wird gutachterlich nachgewiesen, dass sich die Nähe der Zufahrt zur Kreuzung Borkener Straße/B 474 günstig auf den Verkehrsfluss auswirkt und keine relevanten Rückstaus entstehen.

Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit der bestehenden Zu- und Ausfahrt an der Borkener Straße für die aus der Erweiterung des Lebensmittelmarktes prognostizierten Verkehre gutachterlich bestätigt. Verkehrliche Belange stehen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

*⁷) „Erweiterung Einzelhandelsstandort ‚Crone‘ in Coesfeld – Parkplatzauslastung und Verkehrsaufkommen“
nts Ingenieurgesellschaft Münster, Stand 16.12.2011



5.3.2 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auf den nördlichen Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2, im Anschlussbereich zur Borkener Straße, die für die Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Kundenparkplätze als Stellplatzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und entsprechend den Realisierungsschritten der Vorhabenutzungen in den Jahren 2002 und 2005 als offene ebene Parkplätze errichtet. Insgesamt werden auf dem Kundenparkplatz rd. 230 Stellplätze von denen ca. 180 Stellplätze dem Lebensmittelmarkt im SO 1 zugeordnet sind für die Einzelhandelsnutzungen vorgehalten.

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 500 m² vorgesehen. Inwieweit aus der Verkaufsflächenvergrößerung und einer damit verbundenen Erhöhung der Kundenanzahl auch eine Erhöhung der Stellplatzanzahl erforderlich wird, wurde über eine verkehrliche Untersuchung zur Parkplatzauslastung analysiert^{*7}.

Aus der Zählung der Parkplatzverkehre für die untersuchte Spitzenstunde kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich die Auslastung im Untersuchungszeitraum nur unwesentlich verändert und die Reserven an freien Stellplätzen mit durchgängig mehr als 90 Plätzen für das aus der Erweiterung des Lebensmittelmarktes prognostizierte zusätzliche Kundenaufkommen vollkommen ausreichend sind. Eine Erweiterung der Stellplatzkapazität ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich, so dass der bestehende Kundenparkplatz unverändert erhalten bleibt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anordnung und Ausgestaltung von Stellplatzflächen bleiben von der 2. Änderung somit unberührt.

5.4 Immissionsschutz

im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 im Jahr 2001 wurde eine Geräuschemissionsprognose nach TA-Lärm^{*8} für die Emissionen aus den geplanten betrieblichen Nutzungen sowie eine Prognose für die Belastungen aus Verkehrslärm der

*7) „Erweiterung Einzelhandelsstandort ‚Crone‘ in Coesfeld – Parkplatzauslastung und Verkehrsaufkommen“
nts Ingenieurgesellschaft Münster, Stand 16.12.2011

*8) „Geräuschemissions-Prognose nach TA-Lärm, Neubau eines Einkaufszentrums Borkener Straße 63-67 in Coesfeld“, BNr. 5347-4 Le 2001, ITAB, Dortmund, 11.05.2001 sowie Schreiben ITAB vom 30.06.2005



umliegenden Verkehrsstraßen^{*9} gutachterlich erstellt und geeignete Lärminderungsmaßnahmen in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf dem Einzelhandelsgrundstück und an den angrenzenden Wohngebäuden als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Verträglichkeit der im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Jahr 2005 zusätzlich ausgewiesenen Stellplätze zur inneren Erschließungsstraße im östlichen Plangebiet wurde ebenfalls gutachterlich bestätigt. Mit Errichtung der Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind alle Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend den getroffenen Festsetzungen realisiert.

Mit der nun vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 sind relevante Eingriffe in die bestehende Lärmsituation nicht zu erwarten. Die geplante Verkaufsflächenvergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes um 500 m² dient erstrangig einer großzügigeren Warenpräsentation entsprechend den heutigen Standards vergleichbarer Einzelhandelseinrichtungen, womit der Modernisierung des Betriebes und nicht der Aufweitung des Einzelhandelsprofils mit einer lärmrelevanten Erhöhung der Kundenfrequenz entsprochen wird. Dies drückt sich auch darin aus, dass die Anzahl der bestehenden Kundenstellplätze der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen auch nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes unverändert erhalten bleiben kann (s. Kapitel 5.3.2).

Um jedoch eine gesicherte Abwägung der Auswirkungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Belange des Lärmschutzes vornehmen zu können, wurde eine gutachterliche Neubewertung^{*10} der Lärmsituation durch den Kundenparkplatz vorgenommen, die in Anwendung der aktuell geltenden Berechnungsgrundlagen die Lärmemissionen aus Fahrbewegungen in Bezug auf die geplante Gesamtverkaufsflächengröße ermittelt. Als relevanter Immissionsort für den Parkplatzlärm wurde der Immissionspunkt IP 2 am Gebäude Borkener Straße 68 zugrunde gelegt, die Berechnung erfolgte auf Grundlage der 6. Auflage der bayrischen Parkplatzlärmstudie von 2007. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der Erhöhung der Verkaufsfläche von 500 m² der Beurteilungspegel am relevanten Immissionsort IP 2 im 2. Obergeschoss tags mit maximal 53,7 dB(A) deutlich unterhalb des zulässigen Richtwertes der TA-Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete liegt.

^{*9)} „Geräuschimmissions-Prognose, Neubebauung des ehemaligen Crone-Geländes in Coesfeld“, BNr. 5347-b07 Le/g, ITAB, Dortmund, 04.07.2001

^{*10)} „Erweiterung des Verbrauchermarktes in Coesfeld an der Borkener Straße, Lärmtechnische Einschätzung des geplanten Kälteaggregates und Prüfung der Parkplatzlärmsituation“, ML/Coesfeld/Crone, nts Ingenieurgesellschaft Münster, 07.12.2011



Eine unzulässige Überschreitung der Lärmsituation aus dem Kundenparkplatz ist mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes somit nicht gegeben.

Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die zusätzliche Errichtung eines Kühlaggregates an der westlichen oder südlichen Fassadenseite des zukünftigen Erweiterungsbaus bzw. alternativ auf den Dachflächen des Gebäudes erforderlich. Die Emissionen aus dem Betrieb der Anlage wurden ebenfalls in der lärmtechnischen Untersuchung bewertet^{*10} und die Verträglichkeit mit der Schutzbedürftigkeit bestehender Nutzungen gutachterlich überprüft. Mit einem Schalleistungspegel des Kühlaggregates von 66 dB(A) wurden dabei am relevanten Immissionsort im 1. Obergeschoss des Gebäudes ‚Am Berkelbogen 15‘ mit maximal 30,1 dB(A) tags und 26,5 dB(A) nachts die Richtwerte der TA-Lärm selbst für Reine Wohngebiete mit tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) deutlich unterschritten. Gemäß TA-Lärm ist damit der Immissionsbeitrag aus dem Betrieb der Anlage für die Lärmsituation der angrenzenden Nutzungen als nicht relevant einzustufen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass zusätzliche Festsetzungen als Lärminderungsmaßnahmen aus der Vergrößerung der Verkaufsfläche oder Betrieb des Kälteaggregates für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bleiben unverändert erhalten, die textliche Festsetzung zur Anordnung von Kühlaggregaten wird um die gemäß gutachterlicher Stellungnahme unbedenkliche Anordnung eines weiteren Aggregates auf dem Dach bzw. an der südlichen oder westlichen Gebäudefassade ergänzt. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch bei Änderung der Maßgaben die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen gemäß den Vorgaben der TA-Lärm sichergestellt ist.

Weitergehende Belange des Immissionsschutzes stehen aufgrund der benannten gutachterlichen Untersuchungsergebnisse der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ nicht entgegen.

*10) „Erweiterung des Verbrauchermarktes in Coesfeld an der Borkener Straße, Lärmtechnische Einschätzung des geplanten Kälteaggregates und Prüfung der Parkplatzlärmsituation“, ML/Coesfeld/Crone, nts
Ingenieurgesellschaft Münster, 07.12.2011



5.5 Altlasten

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Grundstücks durch die Buntweberei Crone als textilverarbeitender Betrieb mit einer Färberei und Weberei wurden im Zuge des planungsrechtlichen Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 im Jahr 2001 – aufbauend auf den Gefährdungsabschätzungen aus den Jahren 1997/98 - umfangreiche Bodenuntersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen und Altlasten durchgeführt. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse wurde ein Sanierungsplan^{*11} erstellt, der als Voraussetzung für die Realisierung der Vorhabennutzungen unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden umgesetzt wurde. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2005 und der fortschreitenden Realisierung der Nutzungen im Plangebiet wurden bei einzelnen Baumaßnahmen weitere Bodenverunreinigungen festgestellt, die über eine Ergänzung des Sanierungsplans^{*12} weitere Maßnahmen erforderlich machten. Entsprechend den Vorgaben des Sanierungsplans und in Abstimmung mit der Fachbehörde wurden dabei Teile des belasteten Bodenaushubs unterhalb der Bodenplatte des Lebensmittelmarktes ordnungsgemäß eingebaut.

Alle Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet wurden erfolgreich abgeschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die ehemals kontaminierten Bereiche aus dem Sanierungsplan sowie der belastete Bereich unterhalb des Lebensmittelmarktes als Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurde gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für den gesamten Planbereich in die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld übernommen.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ist eine Änderung der Altlastensituation im Plangebiet nicht zu erwarten. Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes liegt deutlich außerhalb des verbauten kontaminierten Bodenaushubs, die im Erweiterungsbereich gekennzeichnete Altlastenfläche ist saniert und kennzeichnet lediglich einen ehemals belasteten Bereich. Weitergehende Kennzeichnungen oder planungsrechtliche Festsetzungen zu Bodenkontaminationen sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes somit nicht erforderlich.

*11) „Coesfeld, Borkener Straße 63-67, Weberei Crone, Sanierungsplan – Sicherungsmaßnahmen und Überwachungskonzept“, Wolfgang de Reuter, Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Oktober 2001

*12) „Sanierungsplan zur Umlagerung von Bodenaushub – Bebauung der ehemaligen Buntweberei Crone, Borkener Straße, Coesfeld -“ Projekt Nr. 00033G1R, Umweltlabor ACB, Münster 30.06.2005



Um jedoch bei der Umsetzung der Änderungsinhalte Einwirkungen aus Bodenverunreinigungen vollständig ausschließen zu können wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vereinbart, die zur Errichtung der geplanten Gebäudeerweiterung erforderliche Baugrunduntersuchung durch zusätzliche Bodensondierungen chemisch analytisch zu beproben und die Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäudeerweiterung gutachterlich zu begleiten (s. a. Kapitel 5.8).

In Abstimmung mit der Fachbehörde ist auch die Lage des im Zuge der Sanierungsmaßnahmen eingebrachten südwestlichen Peilbrunnens zur geplanten Gebäudeerweiterung in der Örtlichkeit zu prüfen und ggf. zu versetzen. Konflikte der Grundwasserkontrollbrunnen mit den geplanten Baumaßnahmen sind nicht gegeben.

Unter Einhaltung der benannten Maßnahmen stehen Belange aus Bodenkontaminationen und Altlasten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.6 Belange von Natur und Landschaft

5.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 grenzt nach Süden an den Auenbereich der Berkel, die vom Coesfelder Stadtzentrum in westlicher Fließrichtung den Planbereich tangiert (s. a. Kapitel 5.7.3). Der nördliche Uferbereich der Berkel ist in diesem Teilabschnitt in weiten Teilen baumbestanden (außerhalb des Geltungsbereichs), die anschließenden uferbegleitenden Freiflächen grenzen über ansteigende Böschungen terrassenartig über eine Tiefe von ca. 25 m in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Freiflächen im Übergang zur Berkel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und als Sukzessionsfläche zur Berkelaue in weiten Teilen grasbewachsen.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Eingriff in die festgesetzte Sukzessionsfläche verbunden. Der Eingriff resultiert aus der Tatsache, dass die geplante bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Baugebiet SO 1 lediglich im südöstlichen Anschluss an das bestehende Gebäude erfolgen kann. So ist der nördliche Grundstücksbereich des Sondergebietes dem Eingangsbereich des Marktes mit vorgelagertem Kundenparkplatz zur Borkener Straße vorbehalten, die westlichen und östlichen Gebäudeseiten stehen aufgrund des Grundstückszuschnitts bzw. durch den baulich unmittelbar angrenzenden



Discountmarkt für eine bauliche Erweiterung nicht zur Verfügung. Auch vor dem Hintergrund innerbetrieblicher Funktionsabläufe mit einem Kassenbereich zum Kundenparkplatz und der westlich angelagerten bestehenden Anlieferungszone ist eine Erweiterung ausschließlich in den rückwärtigen Ladenbereich möglich. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bauliche Verlängerung des bestehenden südwestlichen Gebäudeelementes nach Osten entlang des oberen Böschungsverlaufes bis an die östliche Grenze des Änderungsbereiches als zukünftiger Gebäudeabschluss. Der damit verbundene Eingriff in die Sukzessionsfläche erfolgt ausschließlich im südöstlichen Bereich des Sondergebietes SO 1 und umfasst mit einer Tiefe von im Schnitt 7,50 m zu der bestehenden Sondergebietsabgrenzung eine Fläche von ca. 365 m², was einem Anteil von 9 % an der ursprünglichen Gesamtgröße der Sukzessionsfläche entspricht. Die übrigen Grün- und Freiflächen bleiben entsprechend ihrer Festsetzung als Sukzessionsfläche unverändert erhalten.

Mit Blick auf die Größe der Eingriffsfläche und die verbleibenden Flächenanteile der Sukzessionsfläche ist mit der geplanten Gebäudeerweiterung ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt nicht zu erwarten, Belange aus den bestehenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stehen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 somit nicht entgegen. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei der Sukzessionsfläche um eine Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt, wird der mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundene Eingriff bilanziert und entsprechend ausgeglichen (s. Kapitel 5.6.2). Die bestehenden Festsetzungen aus Belangen zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Gehölzen bleiben von der Änderung unberührt.

5.6.2 Ausgleich und Ersatz

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (s. a. Kapitel 1.3). In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt der mit der Änderung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig und wäre somit nicht zu bilanzieren. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Eingriff jedoch in eine bestehende Ausgleichsfläche erfolgt, wird die mit der 2. Änderung verbundene Minderung des bestehenden Ausgleichs in eine erneute Berechnung zum Ausgleich und Ersatz eingestellt.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach der Methode 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV 2008). Als Bezug zu den früheren Berechnungen zur



Aufstellung und 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird bei der Erfassung des Ist-Zustandes der Zustand gemäß dem bestehendem Planungsrecht in die Bilanzierung eingestellt.

Die Sukzessionsfläche wird demnach als strukturreiche Brache eingestuft. Dabei erfolgt wegen des teilweise grundwassernahen Standortes und wegen der Gehölze auf der flussbegleitenden Böschung eine Neuformulierung des Codes (Code 5.2: Wert 6) sowie eine Abwertung aufgrund der Nähe zum Sondergebiet (Korrekturfaktor 0,9).

Für den Zustand nach Planung werden folgende Annahmen getroffen:

- Die von der Erweiterung betroffenen Flächenanteile der Sukzessionsfläche werden dem Sondergebiet zugeschlagen. Aufgrund der dort festgesetzten GRZ von 0,9 wird ein Versiegelungsanteil von 90 % angenommen. Da die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers nicht über Versickerung erfolgen kann, wird die Fläche als vollversiegelt bewertet (Code 1.1: Wert 0). Ein Flächenanteil von 10 % des Sondergebiets wird als Grünfläche entwickelt (Code 4.5: Wert 2).

Die Bilanzierung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Insgesamt ist mit dem Eingriff aus der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von 1.902 Werteinheiten WE verbunden, was bei einer Aufwertung um 4 WE/qm einer externen Kompensationsfläche von 476 m² entspricht. Das Defizit wird über das Öko-Konto des Kreises Coesfeld ausgeglichen.

A: Ausgangszustand der überplanten Grünfläche

1 Biotoptyp	2 Bewertungs- einheit	3 Fläche (qm)	4 Grund- wert	5 KF	6 Wert korr. Sp.4 x Sp.5	7 Flächenwert Sp.3 x Sp.6
Sukzessionsfläche (Kompensationsfläche gem. §9(1)20 BauGB)	5.2	366	6	0,9	5,4	1.976
Summen A		366				1.976

B: Zustand des Raumes nach Planung

1 Biotoptyp	2 Bewertungs- einheit	3 Fläche (qm)	4 Grund- wert	5 KF	6 Wert korr. Sp.4 x Sp.5	7 Flächenwert Sp.3 x Sp.6
Sondergebiet mit GRZ 0,9						
- versiegelte Fläche (90%)	1.1	329	0	1	0	0
- Grünfläche (10%)	4.5	37	2	1	2	74
Summen B		366				74

C: Bilanz

Differenz der Gesamtflächenwerte in WE (negativer Wert = Kompensationsdefizit)	-1.902
extern erforderliche Kompensationsfläche in qm (Aufwertung um 4 WE pro qm)	-476



5.7 Sonstige Belange

5.7.1 Ver- und Entsorgung

Das zum Betrieb der Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 notwendige Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden und wird auch zukünftig durch die zuständigen Träger sichergestellt. Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele der 2. Änderung sind keine zusätzlichen Leitungsführungen im Plangebiet oder angrenzenden Planbereich verbunden, weitergehende Maßnahmen sind aus der geplanten Erweiterung der bestehenden Nutzung nicht erforderlich.

Belange der Ver- und Entsorgung bleiben von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 unberührt.

5.7.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ist der Betriebsturm der ehemaligen Weberei Crone entsprechend seiner Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld als Baudenkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt. Der Betriebsturm liegt außerhalb der geplanten Erweiterungsflächen und bleibt unverändert erhalten.

Belange des Denkmalschutzes bleiben von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 unberührt.

5.7.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 grenzt nach Süden an den Auenbereich der Berkel. Daraus abzuleitende Belange der Wasserwirtschaft wurden im planungsrechtlichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgestimmt, die Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Berkel - gemäß dem Stand 1991 - mit der Grenze des anzunehmenden 100-jährigen Hochwassers (HQ 100 Linie) wurden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bereits nach damaligen Stand lagen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen der Vorhabennutzungen im Überschwemmungsgebiet der Berkel, aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das 100-jährige Hochwasser an dieser



Stelle im vorhandenen Profil der Berkel abfließen kann, wurde die Überschreitung durch die Fachbehörden als unbedenklich eingestuft und genehmigt.

Im Jahr 2010 wurde der Überschwemmungsbereich der Berkel erneut berechnet und am 25.11.2011 seitens der Bezirksregierung Münster neu festgesetzt. Demnach hat sich die Grenze des Überschwemmungsgebietes als HQ 100 Linie um ca. 15,00 m – 20,00 m deutlich nach Süden und damit außerhalb der baulichen Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlagert. Die maßgebende Wasserspiegellage beläuft sich im/am Änderungsbereich auf i. M. 75,60 m ü. NN nach der Wassertiefenkarte vom 15.11.2011 zum Überschwemmungsgebiet der Berkel von der Bezirksregierung Münster.

Der neue HQ 100 Verlauf als Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde in die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Dabei ist festzuhalten, dass die mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante bauliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes das Überschwemmungsgebiet nicht tangiert und vollständig außerhalb der Hochwasserzone liegt. Gegenüber dem Stand bei Errichtung der Vorhabenutzungen im Jahr 2002 hat sich somit eine deutliche Änderung an der Überschwemmungsgebietsfestsetzung ergeben, so dass die Änderung der Baugrenze mit einer Verlängerung nach Osten und einer punktuellen Aufweitung in Richtung Berkel vorgenommen werden konnte.

Um den Schutz und Erhalt des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Bauausführung zu gewährleisten wird vereinbart, die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld in das Baugenehmigungsverfahren bzw. weitere baurechtliche Verfahren zur Umsetzung der Lebensmittelmarkterweiterung mit einzubinden (s. a. Kapitel 5.8).

Weitergehende Festsetzungen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich, Belange der Wasserwirtschaft stehen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 somit nicht entgegen.

5.8 Kennzeichnungen und Hinweise

In Abstimmung auf die Vorgaben zum Bodenschutz und Altlasten wird ein zusätzlicher Hinweis zu Bodenkontaminationen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Erdarbeiten im Zuge der Errichtung der geplanten Baumaßnahme fachgutachterlich zu begleiten sind.



Aus Belangen des Artenschutzes (s. Kapitel 7) wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach zur Sicherung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Umsetzung der Baumaßnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld biologisch zu begleiten ist.

Darüber hinaus wird ein Hinweis aus den Belangen der Wasserwirtschaft (s. Kapitel 5.7.3) benannt, wonach zum Schutz und Erhalt des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Bauausführung die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld in das Baugenehmigungsverfahren bzw. weitere baurechtliche Verfahren zur Umsetzung der Lebensmittelmarkterweiterung einzubinden ist.



6 Umweltbelange

Zur Bewertung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ auf Umweltbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2001 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der geltenden Gesetzeslage nach § 3c UVPG durchgeführt. Diese ergab, dass aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Standortes, der ehemaligen Nutzung und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter durch den Bau des Lebensmittel-SB-Marktes zu erwarten sind. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im weiteren Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestand daher nicht.

Im Jahr 2005 erfolgte für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, die als Umweltbericht Bestandteil der Begründung wurde. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei der Änderung überwiegend um eine Nutzungsänderung einer bereits planungsrechtlich baulich vorbelasteten Fläche handelte, keine ökologisch wertvollen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen erheblich beeinträchtigt wurden und die Berechnung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz aufgrund des Gründachs des Lebensmittelmarktes mit einem Ausgleichsüberschuss abschloss, waren auch mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit der nun vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Baugebiet SO 1 ist auch eine Vergrößerung der Sondergebietsfläche in den südlich angrenzenden Grün- und Freibereich verbunden. Abseits des neu zu bilanzierenden Eingriffs in die im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (s. Kapitel 5.6.2) ist jedoch aufgrund der mit rd. 365 m² geringen Flächenanteile der Sondergebietserweiterung kein zusätzlich relevanter Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Weitergehende Eingriffe in Umweltbelange oder zusätzliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind ebenfalls nicht gegeben, so dass insgesamt die Sicherung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Bereiche und Nutzungen gewährleistet bleibt.

Die 2. Änderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt (s. a. Kapitel 1.3). Vor dem benannten Hintergrund, dass Auswirkungen auf Umweltbelange oder Belange zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



mit der Änderung nicht gegeben sind, kann in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

7 Artenschutzprüfung

Für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Artenschutzprüfung (ASP)^{*13} durchgeführt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß der ‚Gemeinsame(n) Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010‘ sollte festgestellt werden, ob von dem Vorhaben planungsrelevante Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden. Dabei wurde nicht der gesamte Änderungsbereich sondern lediglich die Erweiterungsfläche des Sondergebietes in den rückwärtigen Grün- und Freibereich betrachtet, da nur hier eine Beanspruchung von Flächen erfolgt und somit auch nur hier artenschutzrechtlich relevante Eingriffe möglich erscheinen. Für die übrigen Bereiche der Bebauungsplanänderung bleibt der IST-Zustand hinsichtlich Nutzung und bestehendem Ausbau der Flächen als Kundenparkplatz unverändert erhalten.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich zulässig ist. Voraussetzung ist, dass abseits einer nicht umsetzbaren Bauzeitenregelung über eine biologische Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ein Konflikt mit etwaig vorkommenden Gebäudefledermäusen für die Zeit des Umbaus ausgeschlossen wird (s. a. Kapitel 5.8). Über die Maßnahme wird die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende ‚ökologische Funktion‘ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten sichergestellt. Hinweise, dass von dem Vorhaben lokale Populationen anderer planungsrelevanter Arten relevant betroffen sein könnten sind nicht gegeben, eine weitergehende Untersuchung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist somit nicht erforderlich. Unter Einhaltung der benannten Maßgabe stehen Belange des Artenschutzes der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 nicht entgegen.

^{*13)} „Stadt Coesfeld, 2. Änderung des VBP Nr. 23 ‚Weberei Crone‘, Artenschutzrechtliche Prüfung“ Planungsbüro Selzner, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Neuss, 07. 12. 2011



8 Kenndaten der 2. Änderung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung		Größe in m ²	%
SO	Sondergebiet SO 1 (§ 11 BauNVO) vor Änderung	11.271 m ²	
SO	Sondergebiet SO 1 (§ 11 BauNVO) nach Änderung	11.636 m²	90,3%
Suk	Sukzessionsfläche (§ 9 (1) 20 BauGB) vor Änderung	1.618 m ²	
Suk	Sukzessionsfläche (§ 9 (1) 20 BauGB) nach Änderung	1.252 m²	9,7%
GESAMTFLÄCHE Änderungsbereich		12.888 m²	100,0%



9 Kosten, Finanzierung und Durchführung der 2. Änderung

Die Umsetzung der Entwicklungsziele zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ erfolgt durch den Vorhabenträger (L. Stroetmann Lebensmittel GmbH & Co. KG). Einzelheiten zur Planumsetzung und zur Kostenübernahme werden in einer Ergänzung zum Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Kosten für die Planung, Vermessung, erforderlichen Gutachten und Umsetzung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger, so dass für die Stadt Coesfeld keine finanziellen Auswirkungen entstehen.

10 Anlagen / Übersicht über zugehörige Fachgutachten

Folgende Planunterlagen/Gutachten werden der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ als Anlagen beigefügt:

- „Vorhaben- und Erschließungsplan (V + E-Plan) zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ in Coesfeld“, Pfeiffer-Ellermann-Preckel, Architekten und Stadtplaner Münster, Stand 06.01.2012
- „Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Überprüfung der Kongruenz einer geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“, Stadt + Handel, Dortmund, 13.12.2011
- „Erweiterung Einzelhandelsstandort ‚Crone‘ in Coesfeld – Parkplatzauslastung und Verkehrsaufkommen“, nts Ingenieurgesellschaft Münster, Stand 16.12.2011
- „Erweiterung des Verbrauchermarktes in Coesfeld an der Borkener Straße, Lärmtechnische Einschätzung des geplanten Kälteaggregates und Prüfung der Parkplatzlärmsituation“, ML/Coesfeld/Crone, nts Ingenieurgesellschaft Münster, 07.12.2011
- „Stadt Coesfeld, 2. Änderung des VBP Nr. 23 ‚Weberei Crone‘, Artenschutzrechtliche Prüfung“ Planungsbüro Selzner, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Neuss, 07. 12. 2011