

Fachbereich 60
Planung, Bauordnung, Verkehr

Coesfeld, 13.02.2003

**Niederschrift
zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung der Stadt Coesfeld**

**Thema: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rottkamp“
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Rottkamp II“**

Die Veranstaltung fand am **11.02.2003** um 18.30 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses statt.

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
von der Verwaltung: Herr Backes
Herr Richter
Frau Brettschneider

Herr Backes begrüßte die Versammlungsteilnehmer und erläuterte kurz die Hintergründe zu den beiden Planverfahren.

Anschließend stellte Herr Richter die Planung vor. In seinem Vortrag informierte er die Anwesenden u. a. über die Aufhebung des Wirtschaftsweges, der an der südlichen Grenze des zu ändernden Bebauungsplanes „Rottkamp“ verläuft und zeigte die Gründe für die Notwendigkeit auf.

Er berichtete über die dort durchgeführte Verkehrszählung, die eine sehr niedrige Verkehrsbelastung ergab. Desweiteren spreche für die Abbindung des Weges die Tatsache, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplanbereich zukünftig ebenfalls als gewerbliche Bauflächen genutzt werden und über das betroffene Wegeteilstück keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen direkt angeschlossen sind.

In der anschließenden Diskussion wurden dann im Wesentlichen straßenverkehrliche Belange besprochen.

Herr Nagel-Drees und auch Herr Wolfert, beide in dem Bereich ansässige Landwirte, äußerten Bedenken gegen den Wegfall der Wegeverbindung auch in Bezug auf dort herfahrende Schulkinder und „Pättkesfahrer“.

Zugleich sprach Herr Wolfert die beengten Verhältnisse im Bereich am Bahngelände an, eine Schließung des Weges ließe das Wenden mit landwirtschaftlichem Gerät dort nicht mehr zu. Vielleicht könne man, wenn ein Wendehammer zu aufwendig sei, wenigstens eine befestigte Fläche zusätzlich dort anlegen.

Herr Backes führte dazu aus, dass für die Fahrradfahrer sichere Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Durch den Bau eines Wendehammers würden erhebliche Kosten entstehen, die angesichts der sehr niedrig ausgefallenen Verkehrszählung nicht zu rechtfertigen wären. Gleichwohl sicherte er zu, bei

konkretem Bedarf für den angesprochenen Wegebereich eine zufriedenstellende Lösung zu finden.

Im weiteren Verlauf der Diskussion stellte Herr Nowak die Frage nach der geplanten Nutzung der Gewerbeflächen. Dazu berichtete Herr Backes, dass hier eine konkrete Betriebskonzeption vorläge. Die Fa. Scholz beabsichtige, auf diesem Gelände Produktionshallen und ein Verwaltungsgebäude zu errichten.

Desweiteren bemängelte Herr Nowak die Anordnung der Stellplätze entlang der Dülmener Straße. Herr Richter erläuterte dazu, für die Stellplatzanlage sei vorgesehen, als Auflockerung zwischen jeweils 4 Einstellplätzen einen Laubbaum zu pflanzen. Dies sei in den textlichen Festsetzungen geregelt, ansonsten ergäbe die kompakte Stellplatzanlage Vorteile für das betriebliche Konzept der ansässigen Firma.

Ansonsten, so Herr Richter, würde sicherlich durch die vorgesehene Planung ein zweifellos hochwertiger Standort am Ortseingang der Stadt wesentlich an Attraktivität gewinnen. Dieser Meinung stimmte man allgemein zu.

Abschließend wies Herr Richter darauf hin, dass die Pläne nach Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt werden, sodass jeder Betroffene die Möglichkeit hat, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Herr Backes bedankte sich bei den Teilnehmern für ihr Interesse und beendete die Versammlung um 19.30 Uhr.



Elisabeth Brettschneider

Dezernat II

Vermerk
vom:



ab 18.03.2003

**Aufhebung des Wirtschaftsweges im Bereich Firma Scholz
- Ortstermin – am 12.03.2003**

Teilnehmer: Herr Rawert
Herr Elsbecker
Herr Nagel-Drees
Herr Wolfert-Hegemann
Herr Quiel
Herr Segeler
Frau Woltering
Herr Backes

Der Unterzeichner berichtete zunächst über den Sachverhalt:

1. Für die Firma Scholz ist die Erweiterung des Betriebes und damit der Ankauf der südlichen Flächen nur unter der Voraussetzung sinnvoll, wenn zusammenhängende Betriebsflächen geschaffen werden können. Dies setzt die Aufhebung des Wirtschaftsweges an der jetzigen Stelle voraus.
2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat hierzu im vergangenen Jahr entsprechende Beschlüsse gefasst.
3. Mit der Firma Scholz ist eine Aufhebung des Wirtschaftsweges auch vertraglich vereinbart worden.
4. Da die Stadt aber weder durch Beschluss noch durch Vertrag der Abwägung im Bebauungsplanverfahren vorgreifen kann, enthält der Vertrag eine entsprechende ergänzende Klausel. Sollte der Rat nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu der Auffassung gelangen, dass die Aufhebung des Wirtschaftsweges nicht ohne Ersatz möglich ist, wird die Stadt in Abstimmung mit der Firma Scholz die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzweg schaffen und hierfür die Grunderwerbsverhandlungen führen. Die Firma Scholz wird die Stadt von den Kosten des Grunderwerbs und der Erstellung des Weges frei stellen. Dafür erhält sie im Gegenzug die jetzige Wegeparzelle kostenfrei. Die Herstellung des Weges wird auf ca. 80.000 € geschätzt, der notwendige

Gründerwerb auf rd. 20.000 €. Dem steht ein Veräußerungserlös von 65.000 € gegenüber.

5. Der Weg ist **nicht** als öffentlicher Weg **gewidmet**. Es bedarf daher keines weiteren Aufhebungsverfahrens. Auch aus der Planfeststellung der B 474 ergibt sich keine Planfeststellung oder Widmung des Weges.
6. Der Weg ist aus der Umlegung „Flamschen“ unter Aufhebung der Zweckbindung in das Eigentum der Stadt Coesfeld übergegangen. Die entsprechende Satzung wurde am 28.10.1978 öffentlich bekannt gemacht.
7. Für einen möglichen Ersatzweg ist eine Trasse zwischen der Bahn und den Grundstücken Scholz und Mellmann grundsätzlich machbar.

Von den betroffenen Anliegern werden folgende Gegenargumente vorgetragen:

1. Herr Rawert beruft sich eine Zusage des damaligen Stadtdirektors Herrn Dr. Paus im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf an die Stadt 1971. Danach sei ihm zugesagt worden, dass der Weg erhalten bleiben soll. Dies sei Voraussetzung für seine Verkaufsbereitschaft gewesen. Als Zeugen hierfür werden Herr Bruns und Herr Büscher benannt.
2. Die Länge der von der Stadt angegebenen Ersatzwegeverbindung wird bezweifelt (vorhandener Weg 1.100 m, Ersatzweg 1.300 m).
3. Der Ersatzweg über den „Bülten“ ist für Schulkinder wegen der Querung der B 474 zu gefährlich und damit ungeeignet. Auch eine Querung für den landwirtschaftlichen Verkehr ist problematisch.
4. Der Ersatzweg über das Gewerbegebiet ist für Schulkinder zu gefährlich. Der Weg ist relativ schmal und wird von vielen LKW befahren. Außerdem sind die Kurven im Bereich der Unterführung zu unübersichtlich.
5. Der Betrieb Rawert ist bei Abbindung des Weges nur noch über Umwege erreichbar. Dies wird zu wirtschaftlichen Einbußen führen. Herr Rawert will sich daher auch rechtlich gegen eine Schließung des Weges wehren.

Der Unterzeichner erläuterte die Sichtweise der Verwaltung der Stadt Coesfeld.

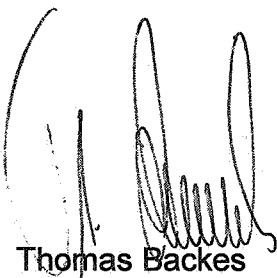
1. In den Akten finden sich keine Hinweise auf die von Herrn Rawert angesprochenen Zusagen. Herr Bruns und Herr Büscher konnten nicht bestätigen, dass die Aussagen im Zusammenhang mit der Vertragsunterzeichnung gefallen sind. Bestätigt wurde nur, dass die Themen von Herrn Rawert auf einer Versammlung des Landwirtschaftlichen Ortsverbandes in den 70er Jahren angesprochen wurden und vom damaligen Stadtdirektor nach dem damaligen Kenntnisstand so beantwortet wurden, dass „an eine Aufhebung des Wirtschaftsweges nicht gedacht sei“.
2. Zu diesem Zeitpunkt war die südlich angrenzende Fläche noch nicht in städtischem Besitz. Die Frage einer Aufhebung des Wirtschaftsweges stellte sich daher nicht. Sie stellt sich erst jetzt im Zusammenhang mit der Erweiterung Scholz. Insofern sind die

Aussagen des Stadtdirektors aus damaliger Sicht korrekt, die Sachlage heute aber eine andere.

3. Der Längenunterschied des Ersatzweges beträgt genau 250 m. (1.380 m minus 1.130 m).
4. Die Querung Letter Bülden ist für Schulkinder in der Tat nicht möglich. Sie ist daher von der Verwaltung als Schulweg auch nicht vorgeschlagen worden. Für Schulkinder wird nur der Ersatz über das Gewerbegebiet vorgeschlagen. Im Gewerbegebiet gibt es Radwege. Der einzige etwas unübersichtliche Punkt ist die Doppelkurve. Auch hier kann eine übermäßige Gefährdung nicht gesehen werden.
5. Betrachtet man die Verkehrsmengen auf dem Wirtschaftsweg dann wird deutlich, dass der Verkehr zum großen Teil nicht durch Anliegerverkehr erzeugt wird. Es handelt sich offensichtlich um Durchgangsverkehr (werktags ca. 380 Fahrzeugbewegungen, Wochenende ca. 80 Fahrzeugbewegungen). Offensichtlich gibt es hier Schleichverkehr zu den Gewerbegebieten und ggfls. zur Kaserne. Nur für die betroffenen 8 Anlieger Rawert, Elsbecker, Nagel-Drees, Nienhaus, Gorsler, Grüter, Beiring und Segbert ist der vorhandene Wirtschaftsweg die kürzeste Verbindung. Für alle anderen Anwohner stehen mindestens gleichwertige Alternativen zur Verfügung.
6. Der Wirtschaftsweg ist für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen nicht mehr zwingend erforderlich. Auch die südlich der B 474 und östlich der Bahnlinie liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind ohne die Zufahrt über den Wirtschaftsweg erschlossen.

Die Argumente beider Seiten werden von den anwesenden Vertretern der Politik zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entscheidung im Rat in Abwägung aller Argumente fallen wird.

Der Unterzeichner sicherte zu, dass dieser Vermerk allen Beteiligten zur Verfügung gestellt wird und alle Argumente im Ausschuss und im Rat vorgetragen werden.



Thomas Backes

Eingang 19/3/03



**Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld**

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
FB 60 – Herr Richter
Markt 8

48653 Coesfeld

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 025 41 / 9 29 - 320
Telefax 025 41 / 9 29 - 333
e-mail: simone.witte
@abwasserwerk-coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen: Wi	Sachbearbeiterin: Simone Witte	Datum 18.03.03	Durchwahl 929-322
-------------------	----------------------	-----------------------------------	-------------------	----------------------

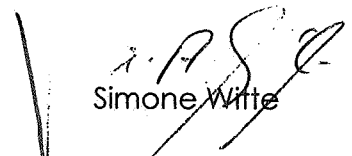
1. Änderung des Bebauungsplanes "Rottkamp" / B 59 Aufstellung des Bebauungsplanes "Rottkamp II" / B 105

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Richter,

in der o.a. Änderung des B-Planes sollte auf jeden Fall ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld eingetragen werden. Die beiden bestehenden Kanäle benötigen eine Sicherung in einem Streifen von 6 m Breite. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss im bestehenden Flurstück 131 als auch im bestehenden Flurstück 391 liegen (siehe beiliegenden Lageplan).

Mit freundlichen Grüßen
Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

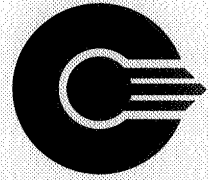

Rolf Hackling


Simone Witte

Anlage: Auszug aus Kanalkataster mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (M. 1:1.000)



Ø Arch. Zoslem zur Abstimmung
mit Fa. Scholz 13-3-03



**Stadtwerke
Coesfeld**
Strom · Erdgas · Wasser

Stadtwerke Coesfeld GmbH
Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld

Telefon 0 25 41 / 9 29-0
Telefax 0 25 41 / 9 29-1 00

www.stadtwerke-coesfeld.de
info@stadtwerke-coesfeld.de

Stadtwerke Coesfeld GmbH · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Markt 8

48653 Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld
12. März 2003
FB 60 Anlg.

Ihr Zeichen/Datum

Unser Zeichen
Bü/Scho

Sachbearbeiter
Bernd Büning

Durchwahl
9 29-261

Datum
11.03.2003

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rottkamp“ Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Rottkamp II“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung bzw. Aufstellung der o. g. Bebauungspläne werden von seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Im Gehweg der Straße Rottkamp und im Seitenstreifen des Wirtschaftsweges „Herteler Weg“ sind von den Stadtwerken 10 kV Kabel verlegt worden. Die Kabel werden für die Versorgung von Lette, der Kaserne Flamschen und des Quarzwerkes Baums benötigt. Die Bereiche müssten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH gesichert sein. Die Leitungen können nicht überbaut werden.

Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan, in dem wir die geplanten drei Meter breiten Leitungsschutzstreifen eingetragen haben.

Bezüglich Punkt 9 bzw. Punkt 6 (Ver- und Entsorgung) ist es möglich das Gebiet an das Strom-, Gas- und Wassernetz der Stadtwerke Coesfeld anzuschließen.

Wir weisen darauf hin, dass eine frühzeitige Abstimmung mit den Gewerbebetrieben erforderlich ist, damit das Versorgungsnetz entsprechend des Energie- und Wasserbedarfs ausgebaut werden kann.

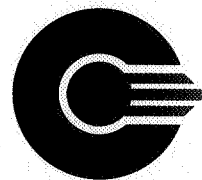


EMAS
GEPRÜFTES
UMWELTMANAGEMENT
D-156-00072



Geschäftsführer:
Direktor Hans-Werner Hadick

Handelsregister:
Amtsgericht Coesfeld HRB 1488
USt.-IdNr.: DE 124468709



Die aufgeführte Löschwassermenge ist aus dem der Stadt Coesfeld vorliegendem Löschwasserplan entnommen. Insofern verweisen wir auf das zugehörige Schreiben an die Stadt Coesfeld vom 10.12.1996. Ergänzend hierzu merken wir an, dass sich die Verhältnisse im Trinkwassernetz durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb unseres Unternehmens liegende Umstände bedingt sein können, ändern können. Wir übernehmen als Betreiber der technischen Anlagen der Trinkwasserversorgung keine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung.

**Stadtwerke
Coesfeld**
Strom · Erdgas · Wasser

Stadtwerke Coesfeld GmbH
Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld

Telefon 0 25 41 / 9 29-0
Telefax 0 25 41 / 9 29-1 00

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE COESFELD GmbH

i. V.

Hubert Meinker

i. V.

Andreas Böhmer

Anlage



Geschäftsführer:
Direktor Hans-Werner Hadick

Handelsregister:
Amtsgericht Coesfeld HRB 1488
USt.-IdNr.: DE 124468709

Dülmener Straße K 58

Fläche für
Stellplätze wird
aufgehoben

vom Verkehrsfläche wird aufgehoben

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Stadtwerke
Coesfeld GmbH

vom Baugrenze wird aufgehoben

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Rottkamp"
Stadtwerke Coesfeld GmbH
Postfach 18 61
Dülmener Straße
M. 1 : 1000

6. 3. 2003

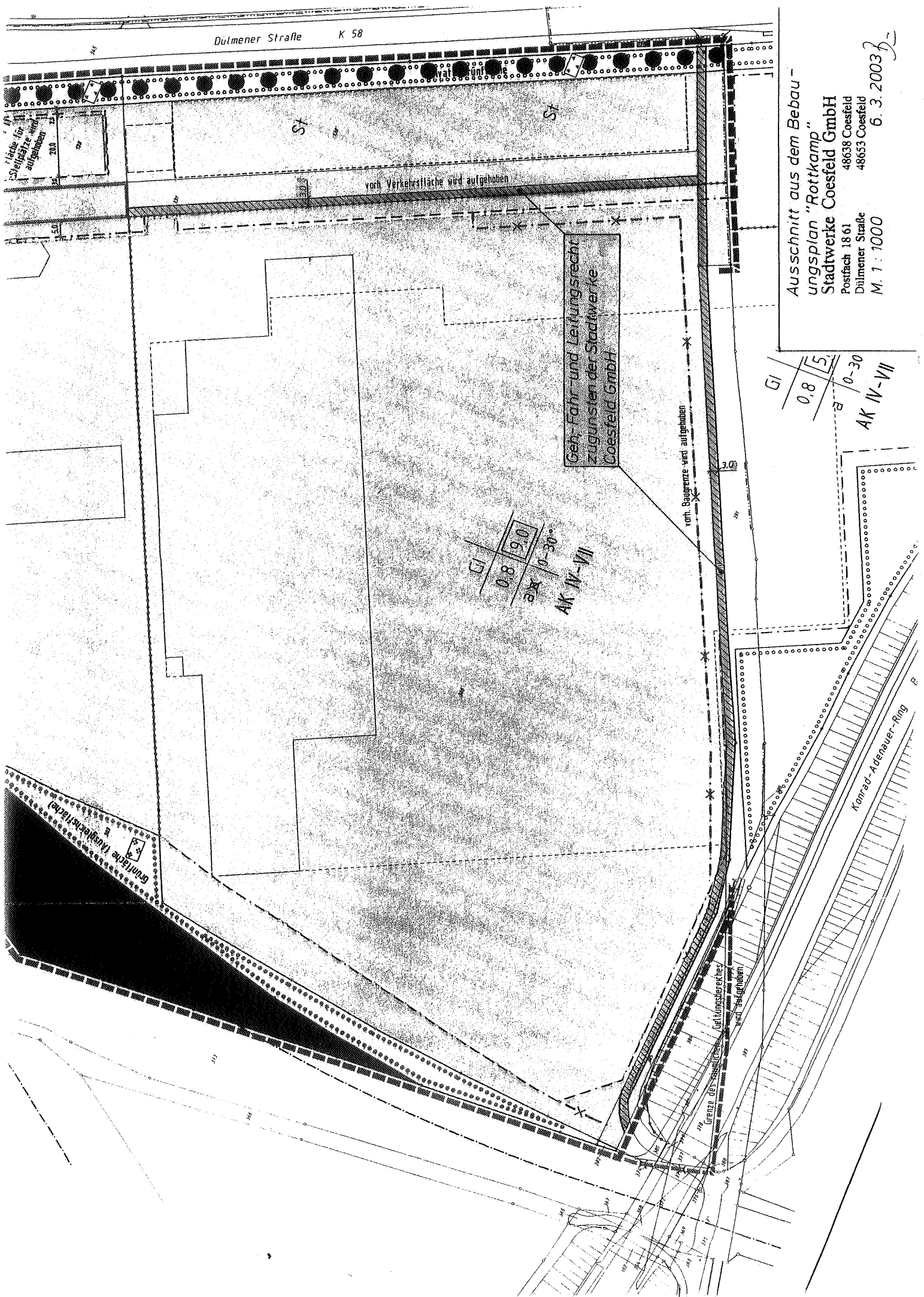
GI
0,8
9,0
0-30
AK IV-VII

GI
0,8
9,0
0-30
AK IV-VII

Grundfläche (Ausgleichsfläche)

Umlauf des Bereiches
Geltungsbereiches
wird aufgehoben

Kornrad-Agenauer-Ring



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich Planung
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.
Bauleitplanung
Aktenzeichen:
Auskunft: Martina Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 219a
Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: -6199
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 11.03.2003

1. Änderung des Bebauungsplanes „Rottkamp“ / 359

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,


Der Kreis Coesfeld erhebt keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. ✓

Der Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** äußert:

Es ist eine Änderungsanzeige gemäß § 58 I LWG zu stellen. Aufgrund der zusätzlich anfallenden Abwassermengen ist im Entwässerungsentwurf die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden öffentlichen Kanalisation (Schmutz-, Niederschlagswasser) nachzuweisen. ✓

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Sörries

Kopie KWW
erl. 13-3-03 

Anlage zum Brandschutz:

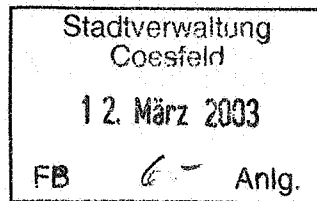
Die Abteilung **Brandschutz** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen.
2. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 3.200 Ltr. / Min. (192 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. **Werden besondere Gebäude errichtet, so kann die erforderliche Löschwasserversorgung auch wesentlich höher liegen.** Die erforderlichen Löschwassermengen sind dann durch den Betreiber sicher zu stellen.

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich Planung
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld



Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.
Bauleitplanung
Aktenzeichen:
Auskunft: Martina Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 219a
Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: -6199
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 11.03.2003

Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottkamp II“ / B 105

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen den o.g. Plan keine Bedenken. ✓

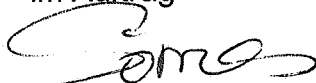
Der Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** äußert:

Es sind eine Anzeige gemäß § 58 I LWG und ggf. ein Einleitungsantrag gemäß §§ 2, 3, 7 WHG zu stellen. ✓

Aufgrund der zusätzlich anfallenden Abwassermengen ist im Entwässerungsentwurf die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden öffentlichen Kanalisation (Schmutz-, Niederschlagswasser) nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Sörries

Kopie AWW

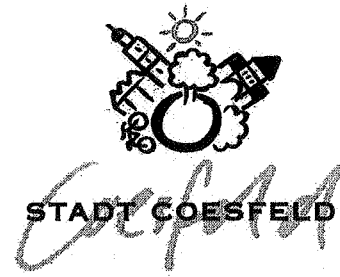
21. Du 13-3-03

Anlage zum Brandschutz:

Die Abteilung **Brandschutz** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen.
2. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 3.200 Ltr. / Min. (192 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. **Werden besondere Gebäude errichtet, so kann die erforderliche Löschwasserversorgung auch wesentlich höher liegen.** Die erforderlichen Löschwassermengen sind dann durch den Betreiber sicher zu stellen.

- Dezernentenprotokoll
- Rundschreiben an alle Fachbereiche
- Einladung
- Mitteilung
- Protokoll
- Mitteilung an FB 60



26.02.2003

Fachbereich 40

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rottkamp II"
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Seitens des FB 40 werden folgende Bedenken erhoben:

Die o.a. Planungen sehen unter anderem die Aufhebung eines Wirtschaftsweges vor (Punkt 4.1), der für eine Reihe von Schülern insbesondere in den Sommermonaten als Schulweg genutzt wird. Durch die Aufhebung des Weges hätten die betroffenen Schüler einen nicht unerheblich längeren Schulweg.

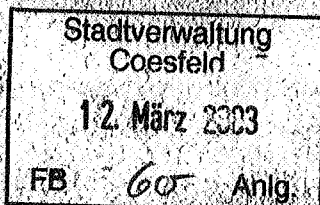
Staatliches Umweltamt Münster



StUA Münster · Postfach 84 40 · 48045 Münster

Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister
Markt 8

48653 Coesfeld



Hausanschrift
Nevinghoff 22 · 48147 Münster

☎ 0251/2375-0 Fax: 0251/2375-222

Durchwahl 2375-284

Mein Zeichen 24.2/2-1.3/V59-HI

Auskunft erteilt Herr Hister

Datum 11. März 2003

Betr.: Bauleitplanung

1. Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 59 "Rottkamp" sowie
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Rottkamp II“

hier: Beteiligung gem. §4(1) BauGB

Bezug: dortiges Schreiben vom 06.02.2003 Ihr Zeichen: ohne

Immissionsschutz

Beide o.g. Bebauungspläne sind gegliedert nach dem Abstandserlass 1998.

Durch die Textl. Festsetzungen Nr. 1.1 ist eine Positivaussage getroffen worden:

„Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die unter den abgedruckten Abstandsklassen aufgeführt sind“.

Somit sind planungsrechtlich nur diese abschließend aufgezählten Betriebsarten zulässig.

Sonstige, von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe, können gem. Textl. Festsetzung Nr. 1.2 ausnahmsweise zugelassen werden, „wenn in den Antragsunterlagen nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht“.

Dieses bedeutet im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG oder Baurecht einen erhöhten Prüfaufwand, der zu verlängerten Genehmigungszeiten führen wird.

e-mail: poststelle@stua-ms.nrw.de oder X-400: C=de, A=dbp, P=dvs-nrw, O=stua-ms, S=poststelle

Kernarbeitszeit von 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:00 Uhr

Mit dem Bus ab Hauptbahnhof Linie 17 bis Haltestelle Arbeitsamt. Mit der DB Richtungen Gronau und Rheine bis Haltepunkt Nord.

Bei Schadensfällen in den Bereichen Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz außerhalb der Dienstzeit:

☎ 0201-714488 (Nachrichtenbereitschaftszentrale Essen)

Um dieses zu vermeiden und eine höhere planungsrechtliche Flexibilität bei Betriebsansiedlungen zu erreichen rege ich an, die Regelungen bez. des Abstandserlasses als Negativaussage zu fassen.

Aus den übrigen Belangen des Staatlichen Umweltamtes Münster werden keine Anregungen vorgetragen.

Im Auftrag



(H. H. H.)

Fachbereich 70

Stellungnahme



STADT COESFELD

20.02.2003

An den
Fachbereich 60

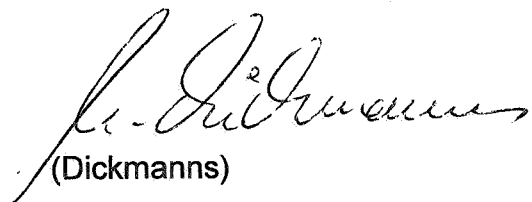
im Hause

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Rottkamp"
- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rottkamp II"
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
-

Ihr Schreiben vom 06.02.2003

Im Bereich der ersten Änderung des Bauungsplanes Nr. 59 "Rottkamp" verbleibt zwischen den grau angelegten GI-Flächen und der violett angelegten Fläche der Bahnanlagen ein unterschiedlich breiter Grundstücksstreifen, der als Grünfläche (Ausgleichsfläche) dargestellt ist. Die Fläche der Bahnanlage liegt im Einschnitt in einer geschätzten Höhendifferenz von 6-8 m. Das Pflegen in dieser Fläche, insbesondere das Befahren mit geeignetem Gerät zum Schneiden von Gehölzen oder Häckseln von Strauch- und Baumschnitt ist nicht mehr gegeben, da der öffentliche Wirtschaftsweg im unteren Bereich zum Konrad-Adenauer-Ring B 474 gelegen, aufgegeben wird.

Entweder sind die Flächen so zuzuschneiden, dass sie befahrbar und pfluggbar sind und eine Zuwegung zu dieser Fläche hergestellt werden kann (eventuell auch ein Fahrrecht über die GI-Fläche) oder dem anliegenden Grundstückseigentümern wird die Pflege dieser nichtöffentlich zugänglichen Flächen übergeben.


(Dickmanns)



STADT COESFELD

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105
"Rottkamp II"

Begründung

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	3
3. Künftige bauliche Nutzung	3
4. Verkehr und Erschließung	4
4.1. Aufhebung des Wirtschaftsweges	4
4.2. Kreis der Betroffenen	5
4.3. Verkehrszählung	5
5. Einzelhandel	6
6. Ver- und Entsorgung des Gebietes	8
7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung	8
7.1. Eingriff in Natur und Landschaft	8
7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	9
8. Altlasten und Kampfmittel	9
9. Denkmalschutz	9
10. Kosten und Finanzierung	9
11. Flächenbilanz	9
12. Bodenordnung	10

1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch den Konrad-Adenauer-Ring (B 474) im Süden und Westen, durch die Dülmener Straße (K 58) im Osten und im Norden durch den Wirtschaftsweg, der an das Betriebsgrundstück der Firma Maschinenbau Scholz grenzt und zwischen der K 58 und der Bahnlinie Dortmund-Gronau verläuft. Die genaue Abgrenzung ist aus dem als Anlage beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 16.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Planverfahren ist erforderlich um weitere gewerbliche Bauflächen zu erschließen. Gleichzeitig können so die dort noch vorhandenen, unrentablen "Rest-Ackerflächen" einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das gesamte Umfeld wird geprägt durch den Charakter einer Industriezone am Rande der Stadt. Der aktuelle Anlass ist die geplante Zusammenführung und Erweiterung des im Nahbereich bereits ansässigen Betriebes „Scholz“. Die Firma ist im Wesentlichen in dem Bereich Maschinenbau (Kessel- und Behälterbau) tätig. Zur Zeit betreibt die Firma zwei Standorte im Stadtgebiet. Aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Zusammenlegung jedoch unbedingt erforderlich. Da für die Verlagerung der Betriebsteile das vorhandene Grundstück nicht ausreichend Platz bietet, ist die Ausweitung auf einer angrenzenden Parzelle vorgesehen. Zur Realisierung der Gesamtmaßnahmen ist sowohl die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als auch die Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 Rottkamp erforderlich. Beide Verfahren werden parallel betrieben.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Münsterland“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Südlich des Konrad-Adenauer-Ringes sind die Flächen als Agrarbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit ebenfalls gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehen. Da bekannt ist, dass die Fläche durch einen metallverarbeitenden Betrieb größtenteils für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, aber auch für den Bau von Produktionshallen als Ergänzung der angrenzenden Betriebsgebäude genutzt werden soll, kann bereits heute davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohn- oder Mischgebiete entstehen werden. Um diese Situation weiter abzusichern, sind die zulässigen Nutzungen durch Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlass, einzuschränken.

Bei der Neuansiedlung oder Nutzungsänderung sind dann nur noch solche oder ähnliche Betriebe zulässig, die in dem Abstandserlass aufgeführt sind und somit im Regelfall keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen darstellen.

Am nördlichen Rande des Bebauungsplangebietes verläuft zur Zeit ein Wirtschaftsweg „Herteler Weg“ (teilweise auch als "Letter Grenzweg" bekannt), der später das neu entstehende Gesamtgrundstück durchschneiden würde. Dieser Weg kann aus Gründen der Organisation der Betriebsabläufe nicht erhalten werden. Eine Verlegung ist nur schwer möglich, aber auch unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht erforderlich. Für den Straßenverkehr stehen in unmittelbarer Nähe verschiedene Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter dem Punkt „Verkehr und Erschließung“ abgehandelt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die städtebauliche und gestalterische Abrundung des Bereiches, der an die Umgehungsstraße und den Außenbereich angrenzt. Hierzu werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und aufgewertet. In sämtlichen Randbereichen sind umfangreiche und ökologisch hochwertige Baum- und Strauchpflanzungen geplant. Zusätzlich werden die Stellplatzanlagen mit Bäumen überstellt. Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert. Einzelheiten sind aus der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. Durch den Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses Ziel wird auch bei der Festlegung der zul. Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebieten und Baukörpern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen werden.

Es sind keine Betriebe geplant, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz einzustufen wären oder ansonsten besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

4. Verkehr und Erschließung

Das zukünftige Gewerbegebiet ist an das überörtliche Straßennetz über den gut ausgebauten Knotenpunkt Dülmener Straße / Rottkamp / Boschstraße angeschlossen. Eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Straße Dreischkamp an den Konrad-Adenauer-Ring (B 474) gegeben. Die Zufahrt auf das Betriebsgrundstück erfolgt von der Straße Rottkamp, die zukünftig direkt an dem Betriebsgrundstück der Fa. Maschinenbau Scholz enden wird. Eventuell wird für den Betrieb Scholz eine zusätzliche Betriebsausfahrt erforderlich, damit die Fahrzeuge für Schwertransporte das Betriebsgrundstück wieder verlassen können. Hierbei handelt es sich dann aber um eine Einzelmaßnahme, die gemäß den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung abgesichert wird.

4.1. Aufhebung des Wirtschaftsweges

Um ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück zu erhalten, ist die Aufhebung eines Teilstückes (von der Bahnlinie Dortmund-Gronau bis zur Dülmener Str.) des Wirtschaftsweges „Herteler Weg“, teilweise auch als "Letter Grenzweg" bezeichnet, erforderlich. Wie bereits erläutert, würde dieser Weg das spätere Gesamtbetriebsgrundstück in zwei Bereiche teilen. Aus Gründen der Organisation der Arbeitsabläufe und aus wirtschaftlichen sowie aus Sicherheitsaspekten ist die Situation nicht haltbar. Aufgrund dessen ist zunächst eine Verlegung dieses Weges untersucht worden.

Diese Bemühungen haben zu keinem positivem Ergebnis geführt, da geeignete öffentliche oder private Ersatzflächen nicht zur Verfügung stehen. Bei den Untersuchungen hat sich aber auch deutlich herausgestellt, dass unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf eine Verlegung verzichtet werden kann. In unmittelbarer Nähe sind gut nutzbare Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

4.2. Kreis der Betroffenen

Zunächst ist festzustellen, dass der Kreis der wirklich Betroffenen relativ klein und überschaubar ist. Die Straßen im gesamten Bereich der Bauerschaften Flamschen und Herteler sind überwiegend nur für die Anlieger nutzbar, d. h. Durchgangsverkehr ist nur in geringem Umfang zu berücksichtigen. Wirklich betroffen sind letztendlich sechs oder sieben Anlieger, deren Standorte in dem als Anlage beiliegenden Übersichtsplan mit einem Kreis gekennzeichnet sind. Der Wegeabschnitt des Herteler Weges von dem Verbindungsweg von Lette nach Flamschen (Hellweg) bis zur Bahnlinie Dortmund-Gronau bleibt bestehen. Der vorhandene Bahnübergang, ist als Zugang zu den Ackerflächen zu erhalten. Als Ausweichmöglichkeit für die Betroffenen kommt im Wesentlichen der Wirtschaftsweg im Bereich Flamschen in Frage, der die Umgehungsstraße (B 474) quert und im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes Süd-West, in der Nähe der Feuerwehr, die Straße Rottkamp wieder erreicht. Von dort aus kann der Knotenpunkt Dülmener Straße / Rottkamp / Boschstraße ohne Beeinträchtigung angefahren werden.

Diese Stelle muss für die weiteren Betrachtungen in jedem Fall herangezogen werden, da die provisorische und vorübergehende Anbindung des Wirtschaftsweges (Herteler Weg) an die Dülmener Straße zwar geduldet, aber auch aus verkehrlichen Gesichtspunkten aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 59 "Rottkamp" nicht zulässig ist. Unter Berücksichtigung dieser Information handelt es sich dann lediglich um eine Wegeverlängerung von 200 m. Der Ausgangspunkt für diese Auswertung ist die Einmündung des Verbindungsweges von Lette nach Flamschen (Hellweg) mit dem Herteler Weg. Alle anderen Nutzer der Wegeverbindung sowohl aus Richtung Flamschen als auch aus Richtung Lette können ihre Ziele auf anderen Wegen ohne Beeinträchtigungen erreichen. Die zulässigen Fahr- und Ausweichmöglichkeiten sind in dem Übersichtsplan dargestellt.

4.3. Verkehrszählung

Ab dem 24.09.2002 haben auf dem aufzuhebenden Teilstück des Wirtschaftsweges an mehreren Tagen (Dienstag, Samstag, Sonntag) Verkehrszählungen stattgefunden. Dabei hat sich herausgestellt, dass innerhalb der Woche die Anzahl der Fahrzeuge deutlich höher liegt als am Wochenende. Daraus kann man eindeutig ableiten, dass sehr viele Verkehrsteilnehmer diesen Weg als „Schleichweg“ benutzen. Ansonsten dürfte die Differenz nicht so groß sein. Hierbei handelt es sich natürlich um eine unerwünschte und nicht zulässige Nutzung, die mit der Aufhebung des Weges entfallen wird. Die Anlieger werden davon profitieren. Die größte Belastung wurde mit 250 Fahrzeugen in Richtung Dülmener Straße innerhalb von 24 Stunden festgehalten. Die maximale Belastung innerhalb einer Stunde lag bei ca. 25 PKW in Richtung Dülmener Straße zwischen 16:00 und 17:00 Uhr. Für beide Richtungen wurden zur selben Zeit 35 bis 40 PKW gezählt. Die höchste Belastung mit LKW wurde von 15:00 bis 16:00 Uhr mit vier Einheiten für beide Richtungen festgehalten. Der LKW-Anteil (hierzu zählen auch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge) ist insoweit, aufgrund der geringen Anteile bei der Zählung fast zu vernachlässigen.

In Kenntnis dieser Auswertung liegt die Vermutung nah, dass es sich bei dem unerwünschten Schleichverkehr um Bundeswehrangehörige handelt, die nach Dienstschluss diesen Weg als Abkürzung benutzen. Mit der Aufhebung des Wirtschaftsweges dürfte dieser Verkehr nicht mehr anfallen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Frequentierung sehr gering ist. Die Wegeverbindung hat keine übergeordnete oder historische Bedeutung. Nachforschungen haben lediglich Hinweise auf eine Bodenordnung für den Bereich Harle aus 1931 ergeben. Ansonsten liegen keine Informationen vor, die für diesen Weg auf eine weitergehende Bedeutung hinweisen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße (B 474) ist ein Teilstück bereits im Jahr 1993 verlegt worden. Aus den Unterlagen zu diesem Planfeststellungsverfahren haben sich ebenfalls keine weiteren Hinweise ergeben. Da dieses Wegestück weder für den Straßenverkehr eine besondere Bedeutung hat noch historische oder sonstige Argumente bekannt sind, die eine Erhaltung des Weges begründen und es sich um einen nicht öffentlich gewidmeten Weg der Gemeinde handelt, steht einer Umwandlung der Parzelle in gewerbliche Baufläche nichts im Wege.

5. Einzelhandel

Der Einzelhandel hat inzwischen für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung. Insbesondere der Strukturwandel im Handel mit Konzentration von mehreren Geschäftseinheiten, Filialisierung, immer größer werdenden Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren hat in der Regel negative Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Diese Auswirkungen sind auch in Coesfeld zu spüren. Wenn vor diesem Hintergrund keine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt, können Nachfolgenutzungen entstehen, durch welche die bisherigen Zentrumsstrukturen negativ tangiert würden. Dies gilt sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgung der Wohngebiete.

Um die Gesamtenwicklung städtebaulich steuern zu können, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB beschlossen. Im Planbereich gibt es zur Zeit keine Bestrebungen Einzelhandelsobjekte anzusiedeln, da sich die Situation aber auch durch Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechsel ändern kann, soll schon jetzt, wie auch in allen umliegenden Bereichen bereits durchgeführt, Einzelhandel ausgeschlossen werden. Eine Zweckentfremdung von vollnutzbaren Industrie- und Gewerbeflächen, die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen gebraucht werden ist nicht zu verantworten. Diese Entwicklung würde zudem die Bemühung unterlaufen, die Attraktivität des Stadtzentrums zu sichern und außerdem die Tragfähigkeit von räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren gefährden.

Ziel ist es sicherzustellen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht ohne Einflussnahme der städtischen Entwicklungsplanung ablaufen kann. Insbesondere sind solche Branchen der kritischen Beurteilung zu unterziehen, die negative Folgen auf den Einzelhandel in der Innenstadt mit sich bringen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung dienen, aber auch solche Betriebe, die Güter der mittel- und langfristigen Versorgung anbieten.

Die bereits genannten städtebaulichen Ziele stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Das Landesentwicklungsprogramm NW (LEPro NW) fordert für großflächigen Einzelhandel im § 24 Abs. 3, die Zuordnung sowohl räumlich wie funktional zu Siedlungsschwerpunkten.

Das Gewerbegebiet Rottkamp II erfüllt diese Bedingungen aufgrund seiner Lage nicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Auch im Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland) kommt zum Ausdruck, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich in das örtliche Zentrengefüge integriert und vorrangig innerhalb des Wohn- und Siedlungsbereiches untergebracht werden sollen.

Durch die zugrundeliegende Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist zunächst grundsätzlich sichergestellt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden dürfen.

Um mehr konkrete Entscheidungsgrundlagen zu bekommen, hat der Rat der Stadt Coesfeld die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt, ein neues Einzelhandelsgutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Mai 2001 vorgestellt worden. Auf dieser Ergebnisgrundlage hat der Rat bei seinen Grundsatzbeschlüssen am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentrale Lage südlich der B 525 und der sonstigen Gewerbegebiete beschlossen, Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Listenteile A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 auszuschließen.

Der Lagerverkauf eigener Produkte soll nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flächenmäßig beschränkt wird. Lagerverkauf soll nur für produzierende Betriebe und nicht für Handelsbetriebe und nur für eigene Produkte zulässig sein. Damit soll das Zentrensystem in der Stadt und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt als wichtiges städtebauliches Ziel gestärkt werden.

Weiterhin ist der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie aller Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen. Die Gesamteinschränkung dient der Erhaltung der Gewerbeflächen für die ursprünglich vorgesehenen Nutzungszwecke und soll der schleichenden Zweckentfremdung vorbeugen. Die zu diesem Zweck vorgesehenen textlichen Festsetzungen sind nachstehend aufgeführt:

In dem Plangebiet sollen durch textliche Festsetzungen die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschließlich Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-/Haushaltswaren (einschließlich Lampen und Leuchten)
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Badeartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren

- 13. Teppiche (ohne Teppichboden)
- 14. Blumen
- 15. Campingartikel
- 16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
- 17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen werden.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke/ Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der Straße Rottkamp befindet sich ein Trennsystem an das die neu entstehenden Baukörper angeschlossen werden. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Vorfluter sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen bzw. anzuschließen. Da zukünftig die Firma Scholz den gesamten Grundstücksbereich bis zur Bundesstraße nutzen wird, kann die Versorgung (Gas, Wasser, Strom) von dem vorhandenen Betriebsgrundstück aus mit erfolgen. Falls eine Erweiterung der Versorgungsanlagen notwendig ist, sind eventuell zusätzlich notwendige bauliche Anlagen in die vorhandene oder geplante Gebäudesubstanz zu integrieren.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz sichergestellt (1.600 Liter pro Minute). Darüber hinaus sind betriebsinterne Ergänzungen (unterirdischer Löschwasserbehälter / Fa. Scholz) bereits vorhanden.

7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1. *Eingriff in Natur und Landschaft*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind somit aus ökologischer Sicht als nicht besonders hochwertig einzustufen. Eine Ausnahme bildet der Baum- und Gehölzbestand am Rande des Wirtschaftsweges zwischen der Bahnanlage Dortmund-Gronau und der Straße Rottkamp. Eine genaue Bewertung erfolgt im Rahmen der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung. Da sich diese Biotopstrukturen zentral innerhalb der zukünftigen Gewerbeflächen befinden, ist eine Integration und die Erhaltung vermutlich nicht möglich. Bei der Eingriffsbilanzierung wird das Entfernen dieser Biotopstrukturen berücksichtigt. Selbstverständlich werden dann Ausgleichsmaßnahmen vorrangig in den Randbereichen aber auch im Bereich von Stellplatzanlagen in Form von Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Auf diese Weise wird, außer der ökologischen Aufwertung auch eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung sowie ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen Dülmener Straße und B 474 erfolgen. Die Eingrünung und Durchgrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches.

Die Nutzung als Gewerbe und Industriegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Letztendlich wird jedoch ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt.

7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 27.07.2002 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen. Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes führt aus, dass beim Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für die in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für ein Vorhaben im Innenbereich erforderlich wird. Als Prüfwert gilt gemäß 18.8 die zulässige überbaubare Fläche von 20.000 m². Dieser Wert wird nicht erreicht. Die überbaubare Fläche wird bei ca. 16.000 m² liegen. Somit ist eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Für den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 59 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt mit dem Ergebnis, dass ebenfalls keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die Bedingungen für kumulierende Vorhaben sind aufgrund der fehlenden Vorprüfungsverpflichtung beim Bebauungsplan Nr. 105 nicht erfüllt. Jedes Vorhaben ist somit für sich zu betrachten. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, ist bei der geplanten Nutzung nicht zu rechnen

8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Wegen der strategischen Bedeutung der angrenzenden Bahnanlagen, ist durch Kriegshandlungen der Alliierten mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten. Evtl. sind in geringem Umfang Einnahmen durch den Verkauf von Teilflächen zu erwarten.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,2 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. gewerbliche Baufläche	16.795 m ²	74 %
2. Grünfläche	<u>5.823 m²</u>	<u>26 %</u>
3. Gesamtfläche	22.618 m ²	100 %

12. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum des ansässigen Betriebes.

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im Januar 2003
Der Bürgermeister
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Richter', written over the text 'im Auftrag'.

Martin Richter

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr.

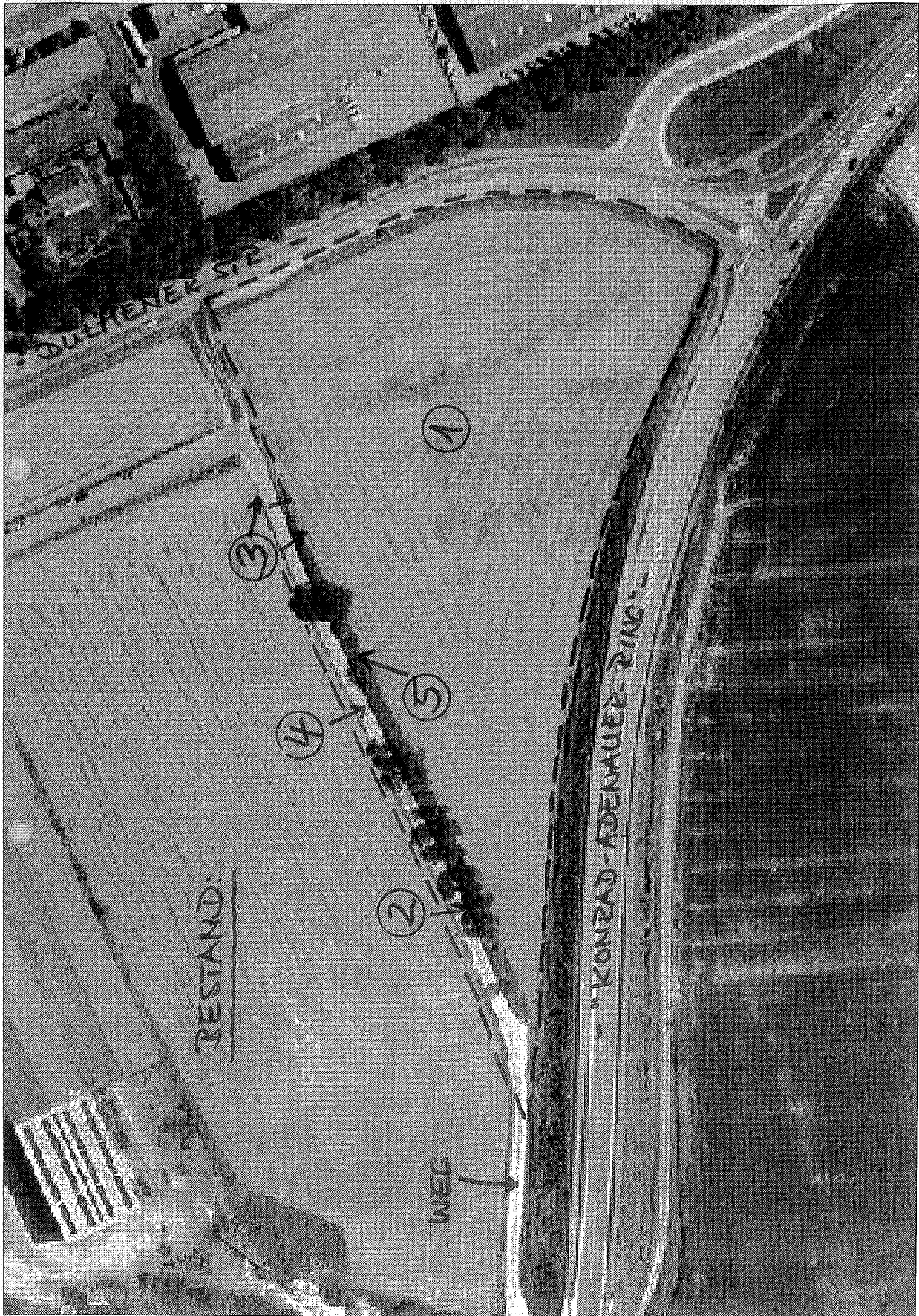
105 "Rottkamp II"

Planungsstand: #####
Feb 03

Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	versiegelte Fläche (GE/GI -GRZ 0,8-)	13.436 qm	0,0							
2	4.3	Grünfl. in Gewerbegeb. (GE/GI -nicht versiegelt-)	3.359 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	6718,0
3	8.1	flächenhafte Strauchanpflanz.(private Grünflächen)	5.823 qm	7,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	7,0	40761,0
4	8.2	Baumreihe (großkr. Einzelb.43 Stck x 30m² = 1290 m² Krone x Grundw. P= 6,0=7.740 Punkte		6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	7740,0
Gesamtfläche:			22.618 qm								
										Gesamtflächenwert B:	55219,0
										Gesamtflächenwert A:	51856,0
										Gesamtbilanz C:	3363,0

Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.



DULFENER STR.

BESTAND

WEG

KONRAD-ADENAUER-RING

1

3

4

2

5

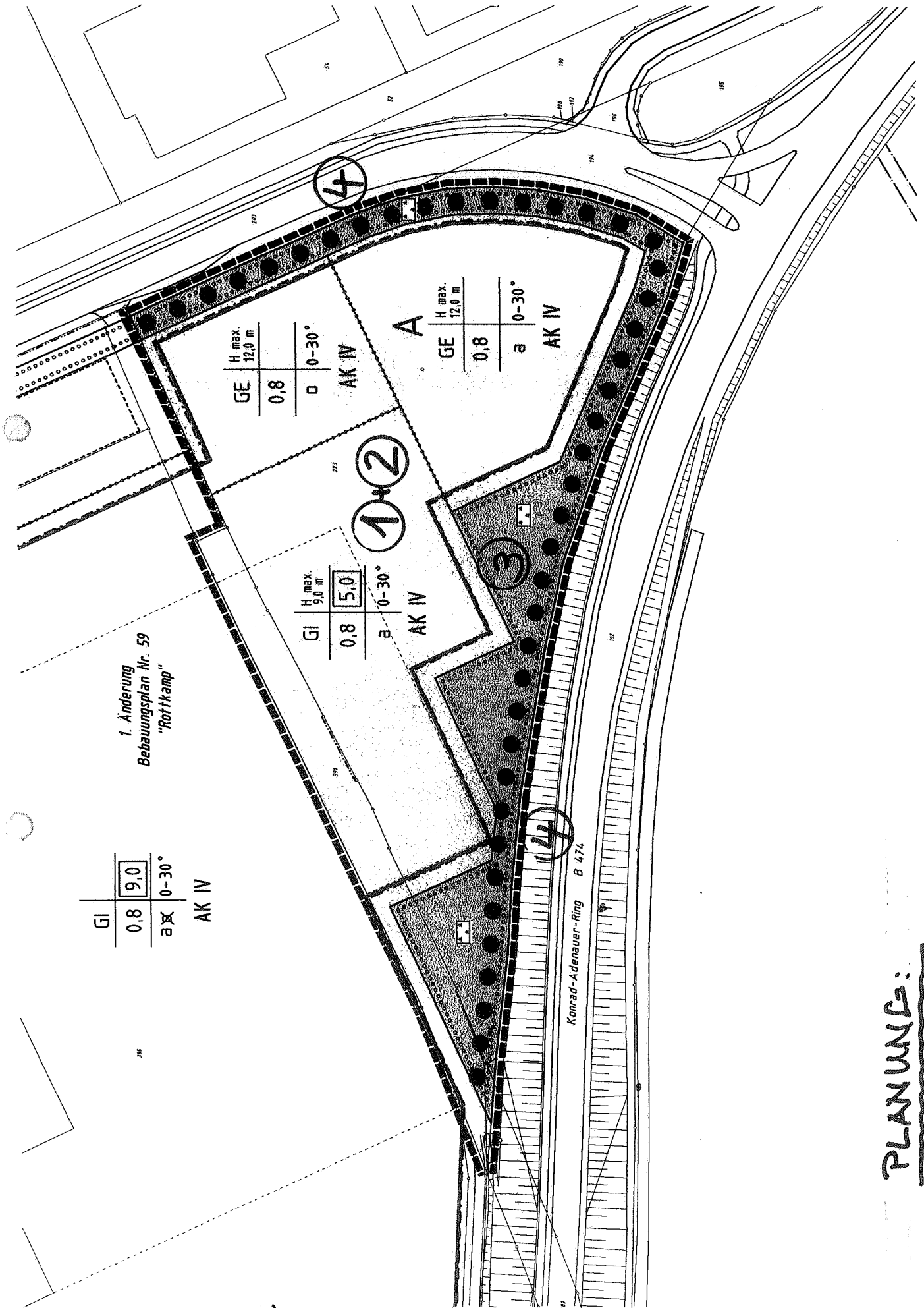
GI	9,0
0,8	0-30°
AK IV	

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 59
"Rottkamp"

GI	5,0
0,8	0-30°
AK IV	

GE	12,0 m
0,8	0-30°
AK IV	

GE	12,0 m
0,8	0-30°
AK IV	



PLANUNG:

Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rottkamp II"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Abstandliste 1998

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbe- und Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen bestimmt sich nach den auf dem Änderungsplan abgedruckten Abstandsklassen der Abstandliste zum Abstandserlaß NRW vom 2-4-1998. Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die unter den abgedruckten Abstandsklassen aufgeführt sind.

1.2 Ausnahmen nach § 31 BauGB

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandliste zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandliste nicht erfaßte Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragsunterlagen nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß § 1 BauNVO sind die nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Haushaltswaren einschl. Lampen und Leuchten
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Badeartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke / Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

In den Bereichen für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Grundstückzufahrten

Zufahrten zum Betriebsgrundstück von der B 474 ("Konrad-Adenauer-Ring") und der K 58 ("Dülmener Str.") sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes und der Stellplätze hat ausschließlich von der Straße "Rottkamp" zu erfolgen.

4. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder -Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Entlang der "Dülmener Str." und entlang dem "Konrad-Adenauer-Ring" ist eine durchgehende, einheitliche Baumreihe aus hochstämmigen, heimischen Gehölzen -Eichen (*Quercus robur*) H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Stahlgitterzaun" am Rande der Grünflächen zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

5. Höhe baulicher Anlagen

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers. In dem mit einem A gekennzeichneten Baufeld darf die maximale Baukörperhöhe, auf einer Grundfläche von höchstens 400 m², 18,00 m betragen.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen und Informationsschilder zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die architektonische Gliederung, zulässig. Oberhalb der höchstzulässigen Gebäudekante sind Werbeanlagen nicht zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH. Eine Überbauung der Flächen ist nicht zulässig.

B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW und nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Metall oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Die Gleisrationalisierungs- und Rückbaumaßnahmen auf den Bahnbetriebsflächen sind entsprechend dem Planfeststellungsverfahren umgesetzt worden. Die aktuelle Gleissituation wird nachrichtlich übernommen.

D. Hinweise

1. Denkmäler

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archiologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

2. Anlagen an Bundes- und Landstraßen

Werbeanlagen, Informationsschilder, Beleuchtungs- und Schaufensteranlagen sind innerhalb eines Abstandes bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 nicht zulässig. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 ist jede dieser Anlagen vom Straßenbaulastträger gem. § 9 FStrG zu genehmigen.