


Änderung des Bebauungsplanes Rottkamp:
Offenlegung vom 5.5 bis 6.6.

Nach Einsicht des offen gelegten Bebauungsplanes Rottkamp möchte ich auch im Namen der Interessenten des Wirtschaftsweges Kiesweg im Zusammenhang mit dem Herteler Weg folgende Bedenken und Anregungen äußern:

Der Bebauungsplan Rottkamp sieht eine Abbindung des Gemeindeweges Kiesweg/Herteler Weg vor. Gleichzeitig ist parallel zu den Bahnflächen die Anlegung eines Wirtschaftsweges als Ersatzweg vorgesehen, wobei hinsichtlich der Verwirklichung keine konkrete Aussage getroffen wird, sondern lediglich die Formulierung „wenn Haushaltsmittel zur Verfügung stehen“ gebraucht wird. Da davon auszugehen ist, dass der Kiesweg/Herteler Weg abgebunden wird, so bald die Firma Scholz mit den Bauarbeiten beginnt, liegt es im Interesse der Anlieger des Herteler sowie aller Benutzer, den Weg realitätsnah nach Schließung des bisherigen Weges wieder herzustellen.

Ich möchte daher den Rat und die Verwaltung bitten, trotz des Haushaltssicherungskonzeptes, den Ersatzweg in die Prioritätenliste mit aufzunehmen, um eine absehbare Herstellung zu verwirklichen.

Coesfeld
den 22.5.2003
g. Daxert
Felix E. Beck
Rat/Nagel-Pr.
Haupt-Gezeugen

Eingang 22/5/03
Stadt Coesfeld 



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Rottkamp"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen und städtebauliche Begründung zu der Bebauungsplanänderung
2. Geltungsbereich
3. Flächennutzungsplan
4. Verkehr und Erschließung
5. Einzelhandel
6. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung
9. Ver- und Entsorgung des Gebietes
10. Kosten und Finanzierung
11. Denkmalschutz und Altlasten

1. Erläuterungen und städtebauliche Begründung zu der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Rottkamp“ wurde vor fast 30 Jahren, am 22.03.1974, rechtskräftig. Seitdem ist dieser Bereich als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich, um weitere überbaubare Flächen zu erschließen und vorhandene Festsetzungen an die tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen. In diesem Zusammenhang wird auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig verändert und auf die Linienführung des Konrad-Adenauer-Ring (B 474) abgestimmt. Der aktuelle Anlass ist die geplante Zusammenführung und Erweiterung eines dort ansässigen metallverarbeitenden Betriebes mit dem Schwerpunkt Maschinenbau. Zurzeit betreibt diese Firma zwei Standorte im Stadtgebiet. Aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Zusammenlegung jedoch unbedingt erforderlich.

Das neu entstehende Betriebsgrundstück wird z. Zt. von einem Wirtschaftsweg ("Herteler Weg") durchschnitten. Dieser Zustand kann aus Gründen der Organisation der Betriebsabläufe auf dem späteren Gesamtgrundstück nicht erhalten werden. Ein Ersatz für diese Wegeverbindung ist jedoch im westlichen Planbereich vorgesehen. Parallel zu den Bahnflächen wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die hinter den Betrieben "Mellmann" und "Scholz" verläuft und den Wirtschaftsweg wieder an die Straße Rottkamp anschließt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes 59 liegt im beplanten Innenbereich der Stadt Coesfeld. Nach den vorliegenden Firmen-Informationen ist im Planbereich mit einer neu hinzukommenden überbaubaren Fläche von ca. 5.000 m² zu rechnen. Die vorhandenen Hallenflächen des Betriebes "Scholz" betragen zurzeit ca. 9.500 m². Die insgesamt auf diesem Grundstück mögliche Baufläche beträgt nach der Änderung dann ca. 37.000 m². Diese Zahlen verdeutlichen, dass der überwiegende Grundstückteil bereits heute für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Im Geltungsbereich der Änderung ist weiterhin ein Betrieb, der einen Groß- und Einzelhandel mit Sanitär- und Heizungsinstallationsbedarf, sowie mit Eisen, Blechen, Rohren und Kugellagern betreibt und ein Betrieb, der Farben und Lacke produziert, angesiedelt. Diese beiden Betriebe haben zurzeit innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung keine erheblichen Erweiterungsabsichten. Der Betrieb, der die Farben- und Lackproduktion betreibt, hat die zulässige überbaubare Fläche im Wesentlichen erreicht. Die Produktion wird z. Zt. auf einem Nachbargrundstück, für das ein anderer Bebauungsplan gilt, ausgedehnt.

Weiterhin sind Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, entsprechend den vorliegenden Gutachten und Ratsbeschlüssen vorgesehen. Um die Eigenart des Gebietes zu erhalten und negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen, ist nach der Änderung des Bebauungsplanes dort keine generelle Einzelhandelsnutzung mehr zulässig. Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 5 abgehandelt.

Teile der betroffenen Flächen werden heute als Stellplatzflächen genutzt. Durch die Änderung sind dort zukünftig sowohl Stellplatzanlagen als auch Baukörper möglich.

Ein wesentlicher städtebaulicher Gesichtspunkt ist die Eingrünung des Änderungsbereiches. Die vorhandenen Grünstrukturen werden überwiegend erhalten und aufgewertet. Speziell auch im Randbereich der "Dülmener Str."

Dort, aber auch als Abgrenzung zur Umgehungsstraße sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich befinden sich parallel zu den Bundesbahnflächen, im Bereich der ehemaligen Gleisanschlüsse der Fa. Mellmann und Scholz, Baum- und Gehölzstrukturen die nur teilweise erhalten werden können. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch Gestaltungsmaßnahmen so gut wie möglich ausgeglichen. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 6 erläutert.

An den Änderungsbereich grenzt lediglich im nördlichen Bereich ein ehemaliges Gaststättengebäude an, das heute im Besitz der Fa. Ostendorf steht und als Bürofläche genutzt wird. In Richtung Norden setzt sich dann die Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden fort. Es handelt sich dabei um eine über lange Zeit gewachsene Struktur, die bislang zu keinerlei Beeinträchtigung geführt hat. An dieser Situation wird auch nichts geändert. Es werden dort nur in geringem Umfang Anpassungen der überbaubaren Flächen vorgenommen. Um diese Situation weiter abzusichern, werden bei der Änderung des Bebauungsplanes die zulässigen Nutzungen durch die Festlegung von Abstandsklassen gem. dem derzeit gültigen Abstandserlaß eingeschränkt. 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gebäude mit unterschiedlichsten baulichen Strukturen. Durch den Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien sowie die Gestaltung festgelegt und in den "Textlichen Festsetzungen" genauer definiert. Der Charakter einer Industriezone am Rande des Stadtgebietes ist auf jeden Fall zu erhalten.

Im gesamten Planbereich sind keine Betriebe bekannt, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rottkamp“ liegt im süd-westlichen Teil des bebauten Stadtgebietes zwischen dem "Konrad-Adenauer-Ring" bzw. der Bahnstrecke Dortmund/Gronau im Süden und Westen und der "Dülmener Straße" im Osten. Die Zufahrt erfolgt zurzeit und auch zukünftig von der "Dülmener Straße" oder vom "Konrad-Adenauer-Ring" über die Straße "Dreischkamp" zur Straße "Rottkamp". Insgesamt wird das Plangebiet dem beplanten Innenbereich der Stadt Coesfeld zugeordnet. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59. Die genaue Abgrenzung ist auch aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

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

4. Verkehr und Erschließung

Der Änderungsbereich 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 die B 474 ("Konrad-Adenauer-Ring") vorhanden. Eventuell wird für den Betrieb Scholz eine zusätzliche Betriebszufahrt erforderlich, damit die Fahrzeuge für Schwertransporte das Betriebsgrundstück wieder verlassen können. Hierbei handelt es sich dann aber jeweils um Einzelmaßnahmen, die gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung zusätzlich abzusichern sind. Der ursprünglich bei den Firmen Mellmann und Scholz vorhandene Gleisanschluss wurde im Zuge der Umbauarbeiten an den Bundesbahngleisen entfernt.

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 Stadtstrukturen. Diese Auswirkungen sind auch in Coesfeld zu spüren.

Wenn vor diesem Hintergrund keine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt, können Nachfolgenutzungen entstehen, durch die die bisherigen Zentrumsstrukturen negativ tangiert würden. Dies gilt sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgung der Wohngebiete. Um die Gesamtentwicklung 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 Ziff. 10 BauGB beschlossen. In diesem Änderungsbereich sind zurzeit keine Bestrebungen im Gange größere Einzelhandelsobjekte anzusiedeln. Da sich die Situation aber auch durch Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechsel kurzfristig ändern kann, soll schon jetzt – wie auch in allen umliegenden Bereichen bereits durchgeführt – großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Eine Zweckentfremdung von voll nutzbaren Gewerbeflächen, die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen gebraucht werden, ist nicht zu verantworten. Diese Entwicklung würde zudem die Bemühungen unterlaufen, die Attraktivität des Stadtzentrums zu sichern und außerdem die Tragfähigkeit von räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren gefährden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es deshalb auch sicherzustellen, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowohl in der Größenordnung von über 1.200 m² Geschossfläche als auch von kleineren Einzelhandelsnutzungen 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.

In der gemeinsamen EntschlieÙung "Innenstädte als Einzelhandelsstandorte erhalten" der Konferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder sowie der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 29.03./21.06.1996 wird die Forderung erhoben, alte Bebauungspläne zu überprüfen, ggf. Einzelhandel generell auszuschlieÙen und als Ausnahme nur bestimmte Formen des Einzelhandels zuzulassen, um die sukzessive Umwandlung der Gewerbegebiete in Sondergebiete für den Einzelhandel zu verhindern.

Das Landesentwicklungsprogramm NW (LEPro) fordert für groÙflchigen Einzelhandel im § 24 Abs. 3 die Zuordnung -sowohl räumlich wie funktional- zu den Siedlungsschwerpunkten. Das Gewerbegebiet „Rottkamp“ erfüllt diese Bedingung aufgrund seiner Lage nicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 2,5 km.

Auch im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, kommt zum Ausdruck, dass groÙflchige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich in das örtliche Zentrengefge integriert und vorrangig innerhalb des Wohn-/Siedlungsbereiches untergebracht werden sollen.

Dem 1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 59 „Rottkamp“ liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 zugrunde. In dieser Baunutzungsverordnung waren noch keine konkreten Vorgaben hinsichtlich der Geschossflächen bei Einzelhandelsnutzungen festgelegt worden. Insoweit ist im Hinblick auf das nderungsziel und den diesbezuglichen Abwägungsvorgang eine inhaltliche differenzierte Betrachtung und Abhandlung dieser Baunutzungsverordnungsfassung entbehrlich. Im Rahmen der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung wird die Baunutzungsverordnung der Fassung von 1990 zugrunde gelegt. Durch diese Fassung ist zunächst grundsätzlich sichergestellt, dass Einkaufszentren in groÙflchige Einzelhandelsbetriebe und sonstige groÙflchige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO nicht zugelassen werden dürfen. Bei der im Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 definierten Agglomeration wird bereits deutlich, dass wesentliche Auswirkungen durchaus eintreten können, was im Grundsatz städtebaulich jedoch völlig unerwünscht ist.

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 Grundsatzbeschlssen am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentralen Lagen 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 auszuschlieÙen.

Der Lagerverkauf eigener Produkte soll nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flchenmÙig 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.

Des Weiteren ist der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie alle Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Die Gesamteinschränkung dient der Erhaltung der Gewerbeflächen für die ursprünglich vorgesehenen Nutzungszwecke und soll der schleichenden Zweckentfremdung vorbeugen. Ausgenommen sind natürlich solche Betriebe, die aufgrund von rechtskräftigen Baugenehmigungen Bestandschutz genießen.

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 (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO

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, Bastelartikel, 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.

Eine Ausnahme ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.

Hierfür dürfen folgende Obergangsgrenzen nicht überschritten werden:

-10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche

6. Eingriff in Natur und Landschaft – Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Flächen im Änderungsbereich sind überwiegend bebaut und versiegelt. In Teilbereichen existieren noch Flächen, die landwirtschaftlich als Acker- bzw. Wiesenflächen genutzt werden. Diese Biotopstrukturen werden im wesentlichen als ökologisch geringwertig eingestuft.

Im Bereich der Betriebsgrundstücke Mellmann und Scholz, angrenzend an die Bahnflächen, haben sich nach dem Rückbau der Gleisanschlüsse Grünstrukturen (überwiegend Strauchbewuchs) entwickelt, die als Abgrenzung zu den Bahnflächen nur teilweise erhalten werden können.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde entschieden für den aufzuhebenden Wirtschaftsweg eine Ersatzfläche im Bebauungsplan auszuweisen. Diese Verkehrsfläche kann nur parallel zu den Bahnflächen verlaufen. Eine Verschiebung der Verkehrsfläche um die Grünfläche in der jetzigen Form zu erhalten ist nicht möglich, da dann die Umfahrt um die Hallen der Fa. Scholz mit den produzierten, übergroßen Kesseln nicht mehr möglich wäre. Als Ausgleich hierfür wird im südwestlichen Grundstücksbereich eine weitere "private Grünfläche" (ca. 1.800 m²) zusätzlich ausgewiesen. Diese Fläche wird mit den Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 105 verknüpft. Sodass auch aus gestalterischer Sicht durch die zusammenhängende, einheitliche Gestaltung der Gesamteindruck verbessert wird.

Soweit ansonsten Gehölzstrukturen existieren, werden diese erhalten und aufgewertet. Da es sich um ein "Alt"-Gebiet handelt, das im Laufe der Jahre (Bebauungsplan vor 1980) entstanden ist, war keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Diese ist jetzt aufgrund des vorhandenen Altbestandes und der nicht mehr vorhandenen Zugriffsmöglichkeiten auf einzelne Grundstücksteile auch nicht mehr nachholbar.

Im Verhältnis zu der insgesamt überbaubaren Fläche handelt es sich bei der nach Abschluss des Änderungsverfahrens zusätzlich verfügbaren Fläche um eine relativ kleine Erweiterung. Der wesentliche Flächenanteil ist bereits heute aufgrund des gültigen Bebauungsplanes bebaubar. Als Ausgleich für die weitere Nutzung von Flächen werden die vorhandenen Grünstrukturen und die Grüngestaltung verbessert. Soweit möglich, werden neue Baumstandorte im Randbereich der Änderungsfläche und im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt.

Insgesamt gesehen wird an einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung gearbeitet, wobei die Eingrünung und Durchgrünung des Bereiches ein wesentlicher Bestand ist. Teilweise können auch Flächen entsiegelt werden und zwar insofern, als dass einige Bereiche der ausgewiesenen Verkehrsfläche der Straße "Rottkamp" demnächst nicht mehr als Verkehrsflächen benötigt werden. Sie sind zukünftig Bestandteil der Betriebsgrundstücke.

Weitere Einzelheiten sind aus den als Anlage beiliegenden Unterlagen der "Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls" zu entnehmen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 11,3 ha, die sich folgendermaßen in die einzelnen Nutzungen gliedert:

1. Verkehrsfläche	5.857 m ²	5,2 %
2. gewerbliche Baufläche	93.741 m ²	83,1 %
3. Grünfläche	8.366 m ²	7,4 %
4. Fläche für Bahnanlagen	4.894 m ²	4,3 %
4. Gesamtfläche	112.858 m ²	100 %

8. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Größere Maßnahmen sind nicht geplant. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum der ansässigen Betriebe.

9. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Bebauungsplanänderung 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 gem. den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt. Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehende Versorgungseinrichtung Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke angeschlossen bzw. anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung für Gewerbe- und Industriegebiete ist im hier notwendigen Grundschutz (3.200 l/Min.) sichergestellt. Darüber hinaus sind betriebsinterne Ergänzungen (Löschwasserbehälter Fa. Scholz) und Kompensationseinrichtungen (Fa. Ostendorf) vorhanden.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten. In geringem Umfang könnte die Änderung für die Stadt Coesfeld Einnahmen bedeuten, da Teile der Straße „Rottkamp“ nicht mehr benötigt und somit veräußert werden.

11. Denkmalschutz und Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie Altlasten bekannt.

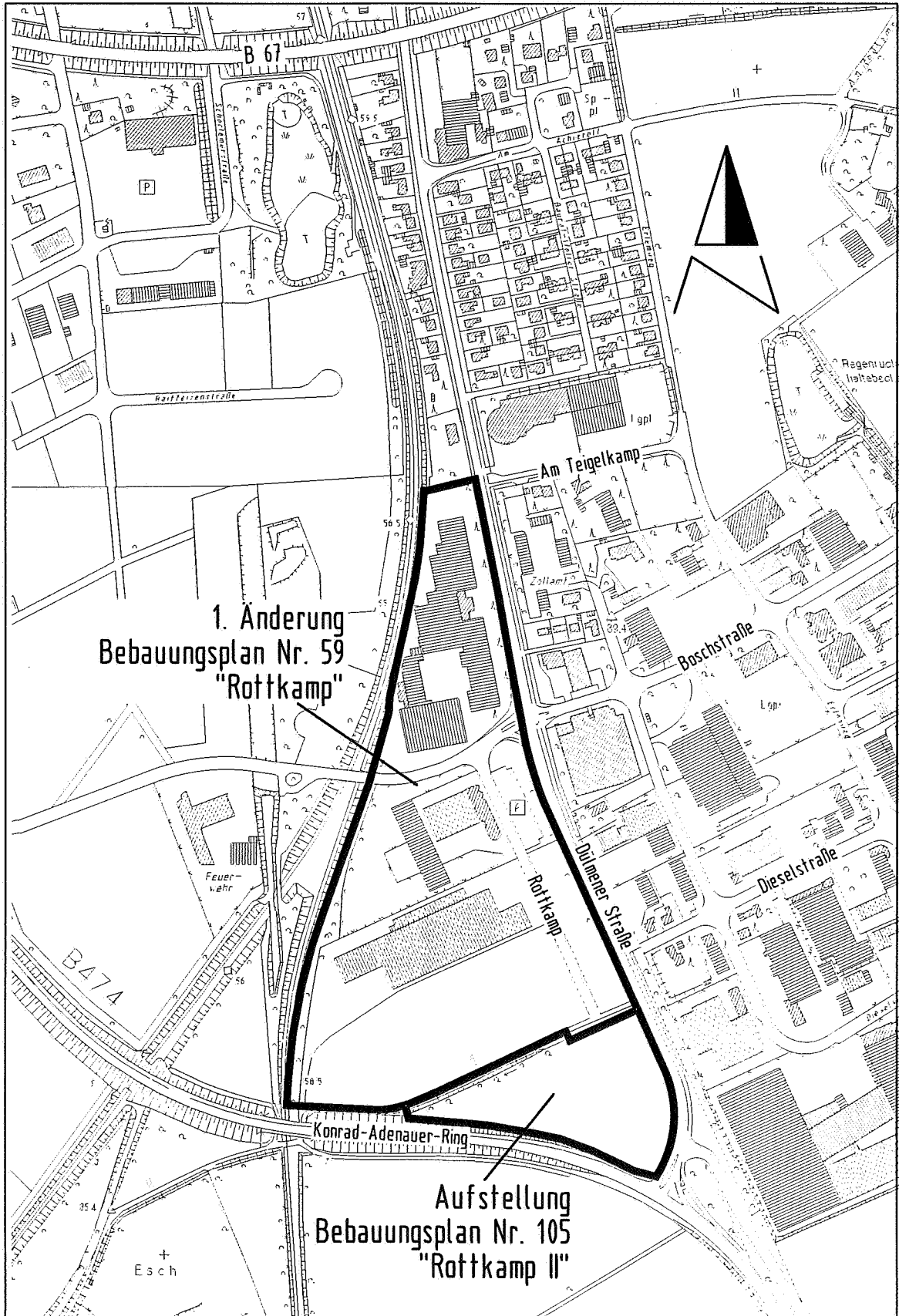
Stadt Coesfeld
Aufgestellt im Januar 2003
Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung, Bauordnung, Verkehr

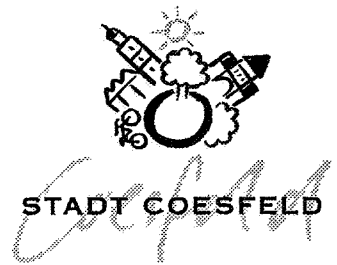
Im Auftrag



Martin Richter

Übersichtsplan





1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rottkamp“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Planungsrechtliche Vorgaben	4
3. Merkmale des Vorhabens	4
3.1. Größe des Vorhabens	5
3.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	5
3.3. Abfallerzeugung	6
3.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen	6
3.5. Unfallrisiken	6
4. Standort des Vorhabens	7
4.1. Bestehende Nutzung	7
4.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	7
5. Zusammenfassung	10

Anlage

Bestandsplan

1. Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr.59 „Rottkamp“ besteht seit über 30 Jahren. Seitdem sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Die Änderung wird erforderlich um weitere überbaubare Flächen zu erschließen und vorhandene Festsetzungen an die tatsächlichen Bedürfnisse anzupassen. Der aktuelle Anlass ist die geplante Zusammenführung und Erweiterung eines in dem Bereich ansässigen, metallverarbeitenden Betriebes ("Scholz") mit dem Schwerpunkt Maschinenbau (Kessel- und Behälterbau). Zur Zeit betreibt diese Firma zwei Standorte im Stadtgebiet. Aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Zusammenlegung jedoch unbedingt erforderlich. Durch die geplante Betriebszusammenführung wird ebenfalls der Neubau des Verwaltungsgebäudes erforderlich. Dieser wird auf einer direkt angrenzenden Parzelle realisiert. Hierzu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 105 "Rottkamp II" aufgestellt.

Am 27. Juli 2001 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 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 überschritten. Somit ist eine Vorprüfung erforderlich. Der direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 105 hat eine relativ geringe überbaubare Fläche von ca. 16.000 m², die keine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert. Die Bedingungen für kumulierende Vorhaben sind aufgrund der fehlenden Vorprüfungsverpflichtung beim Bebauungsplan Nr. 105, nicht erfüllt. Jedes Vorhaben ist somit für sich zu betrachten.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rottkamp“ liegt im beplanten Innenbereich der Stadt Coesfeld. Nach den vorliegenden Firmen-Informationen ist in den nächsten Jahren, für den gesamten Änderungsbereich, mit einer neu hinzukommenden überbaubaren Fläche von ca. 5.000 m² zu rechnen. Die vorhandene Hallenfläche des Betriebes "Scholz" beträgt zur Zeit ca. 9.500 m². Die insgesamt auf diesem Grundstück mögliche Baufläche beträgt ca. 37.000 m².

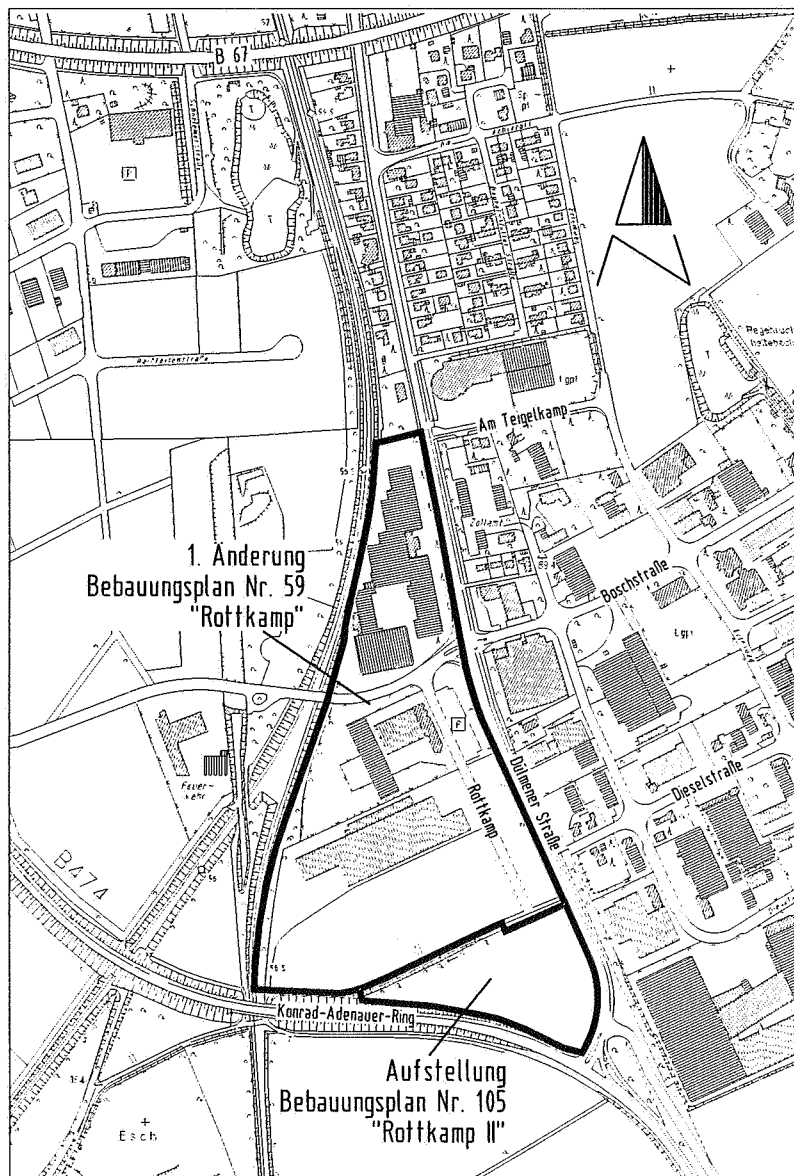
Im Geltungsbereich der Änderung ist weiterhin ein Betrieb der einen Groß- und Einzelhandel mit Sanitär- und Heizungsinstallationsbedarf, sowie mit Eisen, Blechen, Rohren und Kugellager betreibt und ein Betrieb, der Farben und Lacke produziert, angesiedelt. Diese beiden Betriebe haben z. Zt. innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung keine erheblichen Erweiterungsabsichten. Der Betrieb der die Farben und Lackproduktion betreibt, hat die zulässige überbaubare Fläche im Wesentlichen erreicht. Die Produktion wird auf einem Nachbargrundstück, für das ein anderer Bebauungsplan gilt, ausgedehnt.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

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

3. Merkmale des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rottkamp“ liegt im südwestlichen Teil des bebauten Stadtgebietes zwischen dem Konrad-Adenauer-Ring im Süden bzw. der Bahnstrecke Dortmund - Gronau im Westen und der Dülmener Straße im Osten. Die Zufahrt erfolgt zur Zeit und auch zukünftig von der Dülmener Straße oder vom Konrad-Adenauer-Ring (B 474) über die Straße Dreischkamp zur Straße Rottkamp.



Übersichtsplan Rottkamp

3.1. Größe des Vorhabens

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich, wie bereits ausgeführt, drei Betriebsstandorte.

- I. Die Firma J.W. Ostendorf GmbH und Co., die sich mit der Herstellung von Anstrichfarben, Lacken, Emaille und Kitten beschäftigt. Die Produktion ist ständig ausgeweitet worden. An diesem Standort ist zukünftig eine maximal überbaubare Fläche von ca. 16.000 m² möglich, die schon heute größtenteils erreicht ist.
- II. Die Firma Heinrich Mellmann GmbH und Co. KG hat ihr Betätigungsfeld im Groß- und Einzelhandel mit Sanitär- und Heizungsinstallationsbedarf sowie mit Eisen, Blechen, Rohren und Kugellagern. Das Grundstück der Firma Mellmann hat eine Größe von ca. 18.000 m². Die maximal überbaubare Fläche nach der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 14.400 m². Heute befinden sich Hallenbaukörper mit einer Grundfläche von ca. 4.600 m² auf diesem Grundstück. Somit ist eine Erweiterung an dem Standort durchaus möglich. Derartige Absichten sind zur Zeit aber nicht bekannt.
- III. Die Maschinenbau-Firma Scholz GmbH und Co. KG stellt im Wesentlichen Kessel und Behälter her. Sie besitzt Grundstücksflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 46.600 m². Auf diesem Grundstück befinden sich bereits Produktionshallen in einer Größenordnung von 9.500 m² Grundfläche. Innerhalb des Änderungsbereiches sind bei der Betriebsverlegung und Zusammenführung der zwei Standorte Erweiterungen der Betriebshallen um ca. 14.000 bis 15.000 m² geplant. Wobei das neue Verwaltungsgebäude in unmittelbarer Nähe, aber außerhalb des Änderungsbereiches dieses Bebauungsplanes, vorgesehen ist.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Wesentlichen Baukörper, die mit einer ungefähren Höhe bis zu 14 Metern im üblichen Rahmen für Industriebauwerke liegen. Ausnahmen bilden lediglich das Verwaltungsgebäude und die Hochsilanlage der Firma J.W. Ostendorf.

3.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung ist überwiegend die eines Industriegebietes. Teilweise werden die unbebauten Bereiche als Wiesen- oder Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Größere Höhenbewegungen sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

Ebenfalls sind Wasserflächen, abgesehen von Straßenseitengräben, nicht vorhanden. Der Änderungsbereich ist von weiteren Gewerbegebieten, Straßen und Bahnflächen umgeben.

Mit dem Bau weiterer Gewerbeobjekte sind großflächige Versiegelungen unumgänglich, auch um mögliche Auswaschungen der potentiellen Schadstoffe zu vermeiden. Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert.

Inwieweit eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sinnvoll und möglich ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung noch abschließend geprüft. Die Grüneinbindung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen, die allerdings nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind.

3.3. Abfallerzeugung

Der im Rahmen der Produktion und des Handels entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

3.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mögliche Verschmutzungen z. B. durch Ölverluste der PKW oder LKW werden durch die ordnungsgemäße Anlage und Wartung der Befestigungsanlagen berücksichtigt. Von dem Vorhaben werden natürlich Immissionen ausgehen, die in einem Industrie- oder Gewerbegebiet auch nicht zu vermeiden sind. Nutzungskonflikte sind jedoch nicht zu erwarten, da das gesamte Umfeld ebenfalls gewerblich genutzt wird, bzw. durch eine Bundesstraße und eine Bahnanlage abgetrennt, an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich angrenzt. Lediglich im Norden grenzt das Grundstück der Firma J.W. Ostendorf an ein ehemaliges Gaststättengebäude an, das heute ebenfalls im Besitz der Fa. Ostendorf steht und als Bürofläche genutzt wird. In Richtung Norden setzt sich dann die Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden fort. Es handelt sich um eine über Jahrzehnte gewachsene Struktur, die als unproblematisch zu bezeichnen ist. In diesem Bereich bestehen z. Zt. keine erheblichen Erweiterungsabsichten. Umweltverschmutzungen sind nicht bekannt und unter normalen Umständen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und deren Überwachung durch die zuständigen Stellen nicht zu erwarten. Die Verwendung von besonders umweltrelevanten Stoffen ist nicht bekannt. Eventuell notwendiges Löschwasser wird bei dem am ehesten gefährdeten Betrieb Ostendorf wieder aufgefangen. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend abgedichtet, so dass keine Grundwasserbeeinträchtigung möglich ist. In dem gesamten Planbereich befinden sich nach heutigen Kenntnissen keine Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu bewerten sind.

3.5. Unfallrisiken

Besondere Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sind beim Bau und Betrieb der gewerblichen Anlagen nicht zu erwarten. Mögliche verkehrliche Gefahrenquellen werden durch den bereits vorhandenen, gut ausgebauten Knotenpunkt Dülmener Straße / Rottkamp / Boschstraße minimiert. Eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Straße Dreischkamp an die B 474 (Konrad-Adenauer-Ring) vorhanden.

Evtl. wird für den Betrieb Scholz eine zusätzliche Betriebszufahrt erforderlich, damit die Fahrzeuge für Schwertransporte das Betriebsgrundstück wieder verlassen können.

Hier sind aber ebenfalls keine Probleme oder Gefahren zu erwarten, da es sich jeweils um Einzelmaßnahmen handelt, die gemäß den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung zusätzlich abgesichert werden.

4. Standorte der Betriebe

4.1. Bestehende Nutzung

Die in dem Plangebiet befindlichen Betriebe und Ihre Betätigungsfelder wurden bereits erläutert, weitere Einzelheiten sind zusätzlich aus dem mitabgedruckten Übersichtsplan zu entnehmen. Das Umfeld wird geprägt durch die vorhandenen Straßen, Bahnanlagen und durch die angrenzend vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete. Die ursprünglich vorhandenen Gleisanschlüsse der Firmen Mellmann und Scholz sind zurückgebaut worden.

4.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

▪ Wasser

Aufgrund der geografischen Lage sind bezüglich der Grundwasserverhältnisse keine Besonderheiten oder Beeinträchtigungen bekannt. Soweit in einzelnen Fällen Grundwasser für die Produktion entnommen wird, liegen hierfür auch entsprechende Genehmigungen vor. Eine Grundwassergefährdung wird durch die Versiegelung von problematischen Flächen und durch das Auffangen von umweltrelevanten Stoffen vermieden. Das gesamte Gebiet ist an die Trennkanalisation der Stadt Coesfeld angeschlossen. Das Abwasser wird ordnungsgemäß entsorgt. Durch die weitere Bebauung der Flächen wird das Schutzgut Grundwasser nicht zusätzlich belastet.

Nach der Umsetzung des Vorhabens verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Belange des Wasserhaushaltes.

▪ Boden

Aufgrund der Lage des Gebietes und der Ausweisung und Nutzung der Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet sind im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang noch natürlich gewachsene Bodenprofile vorhanden. Ein Teil der Fläche wird zur Zeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche oder Wiesenfläche genutzt. Ökologisch wertvolle Bereiche sind nicht vorhanden, bzw. werden nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der beschriebenen Situation verbleibt nach der Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

▪ **Klima**

Das vorhandene Lokalklima des Standortes ist durch die allgemeine Lage im besiedelten Raum geprägt. Durch den Erhalt der kleinklimatisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen wird der Eingriff in das Kleinklima minimiert.

Das Kleinklima war bislang ebenfalls durch die Wirkung der Gebäude- und Flächennutzungen der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt, so dass mit der Erweiterung keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Kleinklima erfolgen.

▪ **Lufthygiene**

Die Lufthygiene des Standortes wird insbesondere durch das Verkehrsaufkommen der anliegenden Straßen bestimmt. Es liegen keine speziellen Untersuchungen zur Immissionssituation von KFZ-bürtigen Spurenstoffen (z. B. CO-Kohlenmonoxid, NO-Stickstoffmonoxid, NO²-Stickstoffdioxid) vor. Die Verkehrszahlen bescheinigen dem Standort eine hohe verkehrliche Belastung, die gleichzeitig zu einer lufthygienischen Belastung im Umfeld führt.

In dem Verhältnis zu den lufthygienischen Belastungen durch den bestehenden Verkehr und durch die bereits vorhandenen Betriebe ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund des zunehmenden Verkehrs und der geplanten Betriebserweiterungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Umfeld kommt.

▪ **Arten- und Biotopschutz**

Im Bestandsplan (siehe Anlage) sind die vorhandenen Biotopstrukturen dargestellt. Die Flächen sind überwiegend bebaut und versiegelt. In Teilbereichen existieren noch Flächen die intensiv landwirtschaftlich, als Acker- bzw. Wiesenflächen, genutzt werden. Diese Biotopstrukturen werden im wesentlichen als ökologisch geringwertig eingestuft. Soweit Gehölzstrukturen existieren, werden diese möglichst erhalten und aufgewertet. Da es sich um ein Gebiet handelt, das im Laufe der Jahre (Bebauungsplan vor 1980) gewachsen ist, existiert keine Bewertung im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung. Diese ist auch aufgrund des vorhandenen Altbestandes und der nicht mehr vorhandenen Zugriffsmöglichkeiten auf einzelne Grundstücksteile nicht nachholbar. Im Verhältnis zu der insgesamt überbaubaren Fläche, handelt es sich bei der nach Abschluss des Änderungsverfahrens zusätzlich verfügbaren Fläche um eine relativ kleine Erweiterung. Der wesentliche Flächenanteil ist bereits heute aufgrund des

gültigen Bebauungsplanes bebaubar. Als Ausgleich für die weitere Nutzung von Flächen werden die vorhandenen Grünstrukturen und die Grüngestaltung verbessert.

Soweit möglich werden neue Baumstandorte z.B. im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt. Insgesamt gesehen wird an einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung gearbeitet. Wobei die Eingrünung und Durchgrünung des Bereiches ein wesentlicher Bestandteil ist.

Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“ nach der Umsetzung der Planung zu erwarten.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Die Fläche ist als Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Coesfeld kontinuierlich gewachsen. Der gesamte Änderungsbereich ist seit über 30 Jahren als Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen und genutzt. Zur Zeit erfolgt die Abrundung der Fläche bis zum Konrad-Adenauer-Ring (B 474). Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Zerschneidung der Flächen nicht mehr sinnvoll möglich. Die Identität des Standortes wird geprägt durch gewerbliche Baukörper.

Der Charakter wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht verändert. Einer der Schwerpunkte wird die Ortsrandgestaltung, abgerundet und ergänzt durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 105, im Übergang zur B 474 und der freien Landschaft sein. Dieser Gesichtspunkt wird aber speziell auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105, der im Parallelverfahren betrieben wird, berücksichtigt.

Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild durch die Vorhaben zu erwarten sein.

- **Sach- und Kulturgüter**

Im Bereich der Industriezone existieren keine Sach- und Kulturgüter, somit sind keine erheblichen Nachteile für das Schutzgut "Sach- und Kulturgut" mit der Umsetzung der Planung zu erwarten.

- **Mensch**

Die angrenzende Wohnnutzung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Durch die getroffenen Festsetzungen werden erhebliche negative Auswirkungen vermieden. Die jetzige Änderung bedeutet keine Verschlechterung der Situation. Darüber hinaus befinden sich keine Wohnungen innerhalb des Gebietes, die zu berücksichtigen wären.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes, sind durch die Planänderungen keine erheblich negativen Auswirkungen für die benachbarte Wohnnutzung zu erwarten.

5. Zusammenfassung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG hat ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Aus diesem Grund besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

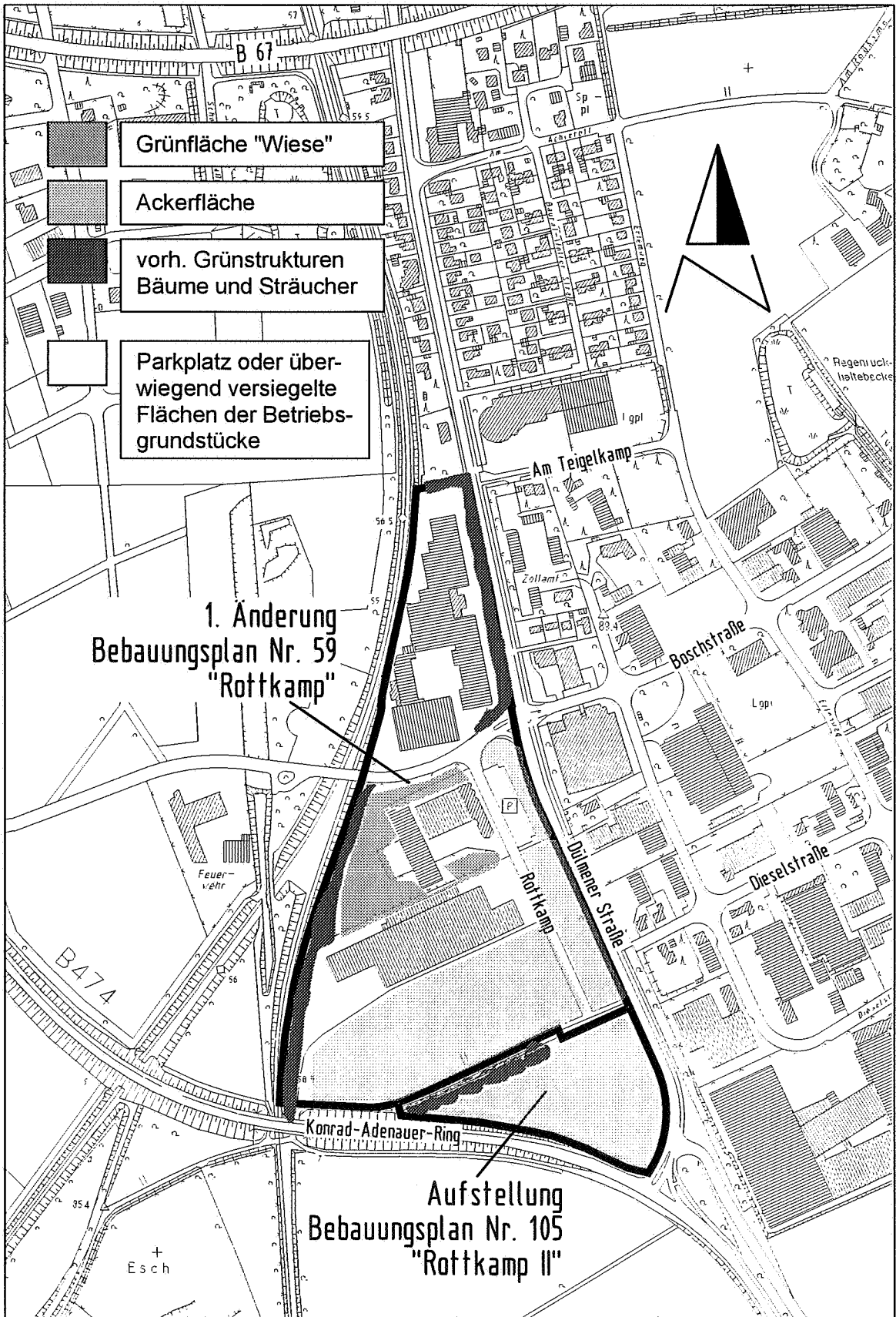
Aufgestellt
Stadtverwaltung Coesfeld
im Januar 2003
Fachbereich 60

im Auftrag



Martin Richter

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG | Bestand



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Rottkamp"

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Rottkamp"

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten ausschließlich die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen.

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 höheren 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, Bastelartikel, 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.

Eine Ausnahme ist gem. § 31 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen, produzierenden Gewerbebetrieb ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.

Hierfür dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- 10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

In den Bereichen für die eine abweichenden 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. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,70m Höhe -gemessen von Fahrbahnoberkante- freizuhalten.

4. Grundstückzufahrten

Zufahrten zum Betriebsgrundstück von der B 474 und der "Dülmener Str." sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes und der Stellplätze hat ausschließlich von der Straße "Rottkamp" zu erfolgen.

5. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 4 Stellplätze 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. 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 bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegte Flächen 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.

6. Höhe baulicher Anlagen

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um max. zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers.

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

7. 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.

8. 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.