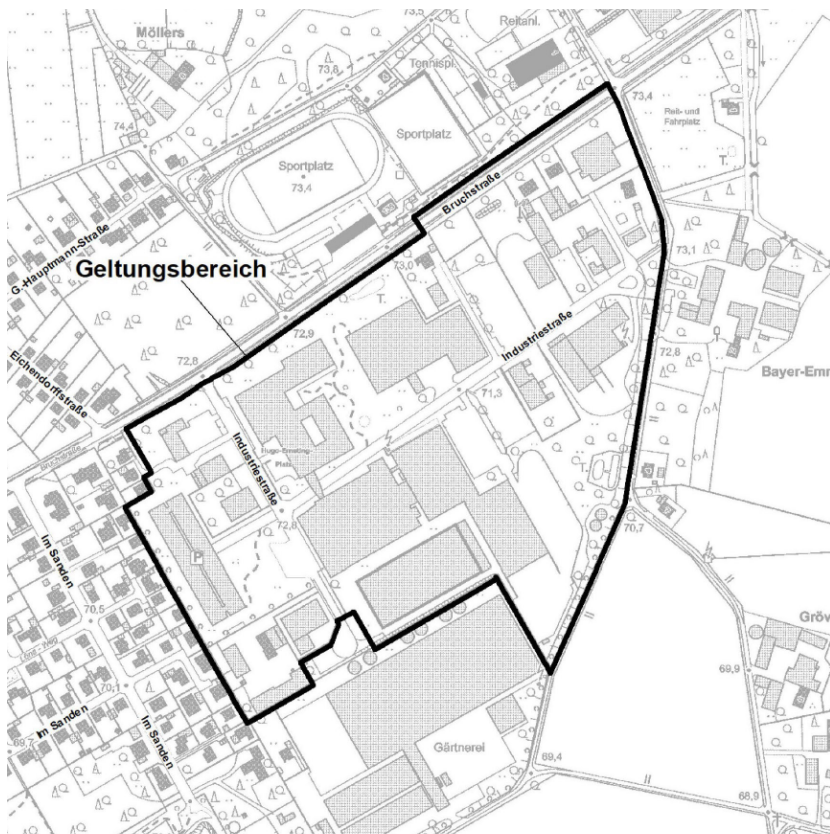


Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Coesfeld,
Ortsteil Lette



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Planverfahren	5	
1.4	Derzeitige Situation	6	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2	Städtebauliche Konzeption	8	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10	
3.1	Art der baulichen Nutzung	10	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15	
3.2.1	Höhe der baulicher Anlagen	15	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	16	
3.3	Überbaubare Flächen	17	
3.4	Bauweise / Bauformen	17	
4	Erschließung	18	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	20	
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	20	
5.2	Eingriffsregelung	22	
5.3	Biotop- und Artenschutz	23	
5.3.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)	23	
5.3.2	Bestandsbeschreibung	23	
5.3.3	Potentielles Arteninventar	24	
5.3.4	Wirkfaktoren	26	
5.3.5	Auswirkungsprognose	27	
5.3.6	Maßnahmen	28	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	30	
5.5	Forstliche Belange	30	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	30	
5.7	Bodenschutz	31	
6	Ver- und Entsorgung	31	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	31	
6.2	Abwasserentsorgung	31	
6.3	Abfallentsorgung	31	
6.4	Löschwasserversorgung	32	
7	Kampfmittelvorkommen	32	
8	Altlasten	33	
9	Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose	33	
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	35	

11	Flächenbilanz	37
12	Umweltbericht	38
12.1	Einleitung	38
12.2	Umweltschutzziele	38
12.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	41
12.3.1	Schutzgut Mensch	42
12.3.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	45
12.3.3	Schutzgut Fläche	46
12.3.4	Schutzgut Boden	47
12.3.5	Schutzgut Wasser	48
12.3.6	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	49
12.3.7	Schutzgut Landschaft	50
12.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51
12.3.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	51
12.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	52
12.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	52
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
12.7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	53
12.8	Zusätzliche Angaben	53
12.8.1	Datenerfassung	53
12.8.2	Monitoring	54
12.9	Zusammenfassung	54
12.10	Referenzliste der Quellen	56

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Flächenbilanzplan

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ gefasst. Das ca. 17,84 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Lette und umfasst in etwa den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“. Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die K 48 / „Bruchstraße“ im Norden,
- den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ im Osten,
- den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ im Süden und
- das Wohngebiet „Im Sanden“ im Westen.

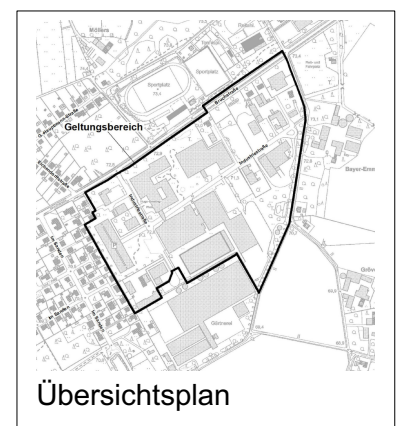
Folgende Flurstücke in der Gemarkung Lette, Flur 21 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: 235, 238, 250, 260, 261, 266, 268, 272, 279, 282, 286, 287, 294, 295, 303, 304, 306, 308, 324, 325, 326, 345, 346, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 388, 400, 401, 403, 412, 414, 415, 416, 419, 420, 421, 422 und 423.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das im Plangebiet ansässige Textileinzelhandelsunternehmen (Ernsting's family) verfolgt aufgrund der positiven wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung umfassende Erweiterungsabsichten für seinen Standort in Coesfeld-Lette. In einem ersten Schritt wurde die südlich angrenzende Betriebsfläche eines Pflanz- und Saatgutherstellers erworben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“, der seit dem 20.07.2020 rechtskräftig ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf dieser Erweiterungsfläche künftig den Bau von Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen zu ermöglichen.

Im Weiteren konnte das Unternehmen, das von wichtiger Bedeutung für die Wirtschaft und den lokalen Arbeitsmarkt in Coesfeld ist, einzelne Gewerbegrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Königsbusch erwerben, so dass nunmehr eine teilweise neue Erschließung sowie bauliche Änderungen / Erweiterungen auf dem Betriebsgelände möglich werden. Auf Basis der Festsetzungen des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ sind die geplanten Umstrukturierungen und baulichen Erweiterungen jedoch nicht umsetzbar. Da die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen genügen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet



Königsbusch“ eine entsprechende Überplanung des Gewerbegebietes erfolgen. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, mit der der Bestand der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert und Entwicklungsspielräume für Erweiterungen und Umstrukturierungen ermöglicht werden. Damit soll die lokale Wirtschaft gestärkt sowie der Bestand der ansässigen Betriebe und Arbeitsplätze gesichert bzw. erweitert werden. Entsprechend dem vorhandenen Bestand sollen die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden. Gleichzeitig sollen auch die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld zur Steuerung von Einzelhandel in Gewerbestandorten umgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ ist somit gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.12.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	29.01.2021 (Amtsblatt Nr. 2 / 2021)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB / Informationsveranstaltung	vom 28.10.2021 bis einschl. 09.12.2021, 23.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 28.10.2021 bis einschl. 09.12.2021
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.03.2023 bis einschl. 18.04.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.03.2023 bis einschl. 18.04.2023
Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	vom 18.09.2023 bis einschl. 02.10.2023
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

1.4 Derzeitige Situation

Ein Großteil der im Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen ist dem Textileinzelhandelsunternehmen Ernsting's family zuzuordnen, das an diesem Standort seinen Hauptsitz mit der zentralen Verwaltung, der Entwicklungsabteilung und einem Vertriebscenter mit Hochregallager hat. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten, im Südwesten sowie mittig im Plangebiet einzelne Grundstücke, die von anderweitigen Gewerbebetrieben – insbesondere verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen – genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die von der „Bruchstraße“ abzweigende „Industriestraße“, die Richtung Süden verläuft und in einem Wendehammer mündet. Von der „Industriestraße“ zweigt eine Stichstraße Richtung Osten ab, die ebenfalls in einem Wendehammer endet. Lediglich die am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ erschlossen.

Das Plangebiet ist weitgehend gegenüber den angrenzenden Nutzungen eingegrünt. Entlang eines Teilabschnittes der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Lärmschutzwand.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich in direkter Nachbarschaft die Wohngebiete „Im Sanden“ und „Eichendorfstraße“. Nördlich der „Bruchstraße“ grenzen Sportanlagen an. Östlich des Plangebietes liegt eine kleine Waldfläche, an die sich weiter Richtung Osten bzw. Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Umgeben von den landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich östlich und südöstlich des Gewerbegebietes drei Hofstellen sowie einzelne zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar.

Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser- und Gewässerschutzes“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind. Die Aufnahme von Festsetzungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Plangebiet von der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld¹ erfasst wird und die für die Wasserschutzzone III A

¹ Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.

geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen unabhängig von dem Bauungsplan im Plangebiet zu beachten sind. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist zudem anzumerken, dass das bestehende Gewerbegebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits in weiten Teilen versiegelt wurde. Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert und damit auch der maximal zulässige Versiegelungsgrad. Mit der Neuordnung des Plangebietes sind daher keine weitergehenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu prognostizieren.

Das nähere Umfeld ist überwiegend als „Allgemeiner Freiraum- und Siedlungsbereich“ dargestellt, stellenweise ebenfalls mit der überlagernden Funktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Daneben werden kleinere Waldbereiche unmittelbar östlich des Plangebietes und nördlich der Bruchstraße dargestellt. Südlich des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ stellt der Regionalplan Münsterland einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit den überlagernden Funktionen „Schutz der Natur“, „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar. Hieraus ergeben sich keine weitergehenden regionalplanerische Vorgaben für den Bauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Südlich des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ liegt der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“. Dieser grenzt wiederum im Süden unmittelbar an das Landschaftsplangebiet „Merfelder Bruch-Borkenberge“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Steuer – Merfelder Flachrücken“ (LSG-4108-0005). Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein schutzwürdiges Biotop (BK-4109-0039), das ein Regenrückhaltebecken umfasst. Südlich des Plangebietes, in rd. 350 m Entfernung, liegt ein weiteres schutzwürdiges Biotop (BK-4109-0179), das zudem als Naturschutzgebiet „Letter Bruch“ (COE-021) ausgewiesen ist. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A.

- **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, die im Norden, Osten und Westen in Teilen von einem Grünstreifen eingefasst wird. Der Abschnitt der „Bruchstraße“ (K 48), der im Nordosten innerhalb des

Plangebietes liegt, wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ mit seinen im folgenden begründeten Festsetzungen wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld², der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Als Risikogewässer zählen in Coesfeld die Berkel, der Honigbach sowie der Varlarer Mühlenbach.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen³ weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,3 m. An vereinzelten kleinräumigen Stellen werden diese Wasserhöhen überschritten (bis zu ca. 1,6 m). Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,5 m ausgewiesen. Auch hier gibt es vereinzelt kleinräumige Bereiche, an denen diese Wasserhöhen überschritten werden (bis zu ca. 1,5 m).

2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Änderungen und Entwicklungen sowie für Umstrukturierungen der Erschließungssituation geschaffen werden, die auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L

² Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de>

„Königs Busch“ nicht umsetzbar sind. Gleichzeitig soll der Bestand der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert werden.

Dem städtebaulichen Konzept liegt eine Neustrukturierung der verkehrlichen Erschließung zugrunde. Über die von der „Bruchstraße“ abzweigende „Industriestraße“, die Richtung Süden verläuft und in einem Wendehammer mündet, werden weiterhin die angrenzenden Gewerbeflächen des Textileinzelhandelsunternehmens Ernsting's family sowie die Grundstücke sonstiger Gewerbetreibender im Südwesten erschlossen. Ebenso besteht über diese Erschließung eine Anbindung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“, der ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“ festsetzt.

Der Richtung Osten abzweigende Teil der „Industriestraße“, der gegenwärtig mittig durch das Gewerbegebiet verläuft und ebenfalls in einem Wendehammer mündet, soll künftig nicht mehr als durchgehende öffentliche Erschließungsstraße genutzt werden. Vorgesehen ist stattdessen neben der bestehenden Zufahrt im Nordwesten eine weitere Anbindung an die „Bruchstraße“ im Nordosten des Plangebietes anzulegen, über die die im Osten des Plangebietes liegenden Flächen des o.g. Unternehmens sowie die Grundstücke der sonstigen bestehenden Gewerbebetriebe an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Im Weiteren sieht das städtebauliche Konzept die Ausweisung von „Gewerbegebieten“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Durch den Ausschluss einzelner Nutzungen in den Gewerbegebieten, wird dabei dem Ziel Rechnung getragen, die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen richtet sich primär nach den bislang festgesetzten Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“. Durch die Festsetzung großzügiger Baufelder besteht mit Blick auf die Anordnung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität, so dass ein angemessener Entwicklungsspielraum für bauliche Erweiterungen und Umstrukturierungen ermöglicht wird. Zudem wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen ermöglicht. Innerhalb der festgesetzten Baufelder erfolgt eine Differenzierung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, die sich vorrangig an den im Bestand anzutreffenden Baukörperhöhen orientiert.

Zur Eingrünung des Standortes werden zum einen die bestehenden Grünstrukturen entlang der westlichen, der nördlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze gesichert und mit einem Erhaltungs- bzw. einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegt. Zum anderen wird entlang

der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und zur freien Landschaft geschaffen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt für das gesamte Plangebiet bislang ein ungegliedertes Gewerbegebiet fest. Die vorhandenen Betriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird auch im Weiteren auf eine Einschränkung der Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW⁴ verzichtet. Die im zentralen Bereich und die im Osten des Plangebietes gelegenen Flächen, die gegenwärtig bereits weitgehend genutzt werden, werden weiterhin als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe gem. § 8 BauNVO. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes werden durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ...“. Bei einer Änderung der bestehenden Nutzung ist der Immissionsschutz der angrenzenden am Wirtschaftsweg „Wulferhook“ gelegenen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzung und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung „Im Sanden“ werden im Bebauungsplan Nr. 153 die am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Flächen künftig als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt. Zulässig sind hier nur Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Emissionsgrades als „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO einzustufen sind. Auf diese Weise werden potenzielle Nutzungskonflikte mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung vermieden.

⁴ Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659.

- **Ausschluss sonstiger Nutzungen**

Die Bauflächen im Plangebiet sollen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden in allen festgesetzten Gewerbegebieten die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich zumeist um flächenintensive Nutzungen, die nicht zu den o.g. präferierten gewerblichen Nutzung zählen, für die die Flächen im Gewerbegebiet Königsbusch gemäß der formulierten Zielsetzung zur Verfügung stehen sollen.

Aus dem o.g. Grund wird überdies festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

In den mit GE 1, GE 2 und GE (e) 1 festgesetzten Gewerbegebieten werden zudem die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Auch hiermit wird das Ziel verfolgt, die Flächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten. Gegenwärtig sind in diesen Bereichen keine derartigen Wohnnutzungen im Bestand vorhanden. Eine Notwendigkeit, die das Wohnen in diesen Bereichen des Plangebietes künftig z.B. aus Sicherheitsaspekten oder aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen erforderlich macht, wird nicht gesehen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter erstreckt sich nicht auf die mit GE 3 und im GE (e) 2 festgesetzten Gewerbegebiete, in denen entsprechende Wohnnutzungen bereits vorhanden sind. Für diese Gebiete bestehen damit weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen, den Bestand der vorhandenen Betriebsleiterwohnungen zu ermöglichen.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters werden im Weiteren auch die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Abweichend hiervon können in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Die vorhandene Kindertagesstätte wird auf diese Weise in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

Nicht zuletzt werden Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen ausgeschlossen, da die Ansiedlung dieser Nutzungen häufig zu einer Abwertung des jeweiligen Standortumfeldes führen.

In der am 26.10.2023 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld⁵ (EHK) werden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coesfeld genannt. Gemäß Ziel 2 sind die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Lette, Nahversorgungszentrum Borkener Straße und Nahversorgungszentrum Rekener Straße) durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie die Etablierung leistungsfähiger Strukturen zu stärken. Gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden. Im Rahmen von sog. Steuerungsleitsätzen werden im EHK klare Entwicklungsempfehlungen formuliert, auf denen die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet basieren.

Da sich das Plangebiet außerhalb des im EHK der Stadt Coesfeld festgelegten zentralen Versorgungsbereiche befindet, werden gem. § 1 (5) und (9) BauNVO in den im Bebauungsplan Nr. 153 festgesetzten Gewerbegebieten die nachfolgend aufgelisteten zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen der sog. „Coesfelder Liste“ ausgeschlossen. Ziel ist es, die gewerblichen Bauflächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Gleichzeitig soll mit diesem Ausschluss eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an andere Stelle bzw. an nicht-integrierten Standorten zieht in der Regel eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich mit weiteren städtebaulichen Folgen wie Funktionsverlusten und Leerständen in den bestehenden Strukturen.

Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren

⁵ Stadt + Handel (19.07.2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coesfeld. Dortmund

Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Be- kleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien / Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Fotos und optischen Erzeugnissen
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

Tab. 1: Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Coesfeld („Coesfelder Liste“)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-) Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier OHNE: lebendige Tiere)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)

Tab. 2: Sortimentsliste für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente für die Stadt Coesfeld („Coesfelder Liste“)

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect⁶ als spezielle Formen des Einzelhandels. Zugehörige Verkaufsräume, die Ausstellungsflächen umfassen und der Präsentation von Waren bzw. dem Verkauf von Waren an die sog. „Laufkundschaft“ dienen, sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche jedoch unzulässig. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld bzw. des Nahversorgungszentrums Lette wird daher in der Vertriebsform Click & Collect und dem Versandhandel nicht gesehen. Infolgedessen sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect eher als Logistikbetriebe einzuordnen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs für Lager- und Büroräume und aufgrund ihres Verkehrsaufkommens im Gewerbegebiet Königsbusch ermöglicht werden.

Um dem Leitsatz V (Handwerkerprivileg) des EHK der Stadt Coesfeld zu entsprechen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass in den mit GE (e) 2 und GE 3 festgesetzten Gewerbegebieten an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zum Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Verkaufsfläche des Annex-Handels der Betriebsfläche des Hauptbetriebes flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie solche Waren, die als branchenübliches Zubehör zu

⁶ Beim Click & Collect wird die Ware online vom Kunden bestellt und persönlich vor Ort abgeholt. Ein Verkauf vor Ort findet hingegen nicht statt.

betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Plangebiet angesiedelten Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und darüber hinaus ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird.

- **Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG**

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl sowie durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

3.2.1 Höhe der baulicher Anlagen

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich in erster Linie an den im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen. Die „Industriestraße“ und auch die neu geplante Zufahrt im Nordosten des Plangebiets weisen in ihren Einmündungsbereichen in die „Bruchstraße“ eine Höhe von jeweils ca. 73,50 m über NHN auf. Für die an der „Bruchstraße“ gelegenen Baufelder wird überwiegend eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 87,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht somit einer tatsächlichen Höhe von ca. 13,50 m. Da im Nordosten des Plangebietes im Bestand bereits ausschließlich niedrigere Gebäude vorzufinden sind, wird für das betreffende Baufeld eine entsprechend geringere maximale Höhe der baulichen Anlagen von 85,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht folglich einer tatsächlichen Höhe der baulichen Anlage von 11,50 m.

Um den im Norden des Plangebietes bestehenden Funkmast östlich der neu vorgesehenen Zufahrt planungsrechtlich zu sichern, wird für den betreffenden Bereich ein Baufeld festgesetzt, in dem eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 125 m ü NHN zugelassen wird.

Für die im Westen des Plangebietes befindlichen Baufelder wird mit Blick auf die vorhandenen Bestandshöhen sowie aus Rücksicht auf das nah heranrückende Wohngebiet „Im Sanden“ ebenfalls eine niedrigere maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 85,00 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhe der „Industriestraße“, die Richtung Süden etwas abfällt und in diesem Bereich eine durchschnittliche Höhe von rd. 72,50 m über NHN aufweist, entspricht dies einer tatsächlichen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 12,50 m. Im Süden des Plangebietes werden deutlich höhere maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt, um den dort vorhandenen Bestand zu sichern. Das dort errichtete Hochregallager der Firma Ernsting's family setzt mit einer Höhe von knapp 99,00 m über NHN einen deutlichen, baulichen Akzent. Bezogen auf die Höhe der „Industriestraße“, die in ihrem südlichen Abschnitt eine Höhe von 71,50 m über NHN aufweist, entspricht dies einer Höhe der baulichen Anlagen von rd. 27,50 m. Für die an das Hochregallager angrenzende Baufeld wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 91,00 m über NHN festgesetzt (bezogen auf die Höhe des südlichen Abschnittes der „Industriestraße“ entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von 19,50 m).

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird der im Plangebiet vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird den ansässigen Gewerbebetrieben ein angemessener Entwicklungsspielraum geboten.

Für die überbaubare Fläche, die die beiden mit GE 1 und GE 2 festgesetzten Baufelder verbindet, wird die Höhe der Unterkante der baulichen Anlage auf mindestens 76,50 m über NHN festgesetzt, um auf diese Weise eine Durchfahrtshöhe von rd. 4,00 m zu gewährleisten.

Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch technische erforderliche untergeordnete Aufbauten um maximal 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden können.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen, werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für das Plangebiet entsprechend der

Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 (GRZ) und 2,4 (GFZ) festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt bislang eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 1,6 fest. Im Rahmen der Neuordnung des Gewerbegebietes wird wie oben dargelegt auf die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse verzichtet. Gleichzeitig wird die GFZ wie o.a. erhöht. Auf diese Weise werden bestehende Nutzungseinschränkungen aufgehoben, um nunmehr einen flexibleren Entwicklungsspielraum bei der Umsetzung gewerblicher Bauten zu ermöglichen. Da die Höhenentwicklung durch die Vorgabe der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen begrenzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird im GE 1 ebenfalls entsprechend der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 10,0 festgesetzt, um in diesem Bereich eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. In den mit GE 2, GE 3, GE(e) 1 und GE(e) 2 festgesetzten Gewerbegebieten wird die zulässige BMZ, wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“, auf 8,0 begrenzt, um einen verträglichen Übergang zur umliegenden Bebauung zu schaffen. Eine Ausnahme bildet das mit GE 3 festgesetzte Gewerbegebiet, das südlich der „Industriestraße“ liegt (Flrst. 279, Flur 21, Gemarkung Lette). Dieses Flurstück grenzt an drei Seiten an das mit GE 1 festgesetzte Gewerbegebiet an. Vor diesem Hintergrund wird für dieses GE 3 ebenfalls eine BMZ von 10,0 und eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 91,0 m ü NHN festgesetzt.

3.3 Überbaubare Flächen

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen i.d.R. mit einem Abstand von 5,0 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche.

In den Bereichen, in denen private Grünflächen festgesetzt werden, ist der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze z.T. deutlich größer. So liegen die westlich im Plangebiet gelegenen überbaubaren Flächen 8,0 m - 13,0 m von den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Im Sanden“ entfernt. Ein angemessener Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen wird somit eingehalten.

3.4 Bauweise / Bauformen

Um mit Blick auf die Errichtung baulicher Anlagen eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO auch bauliche Anlagen von über 50 m Länge zulässig sind.

Hiermit wird auch dem Bestandsschutz Rechnung getragen, da zum jetzigen Zeitpunkt bereits Baukörper mit einer Länge von über 50 m vorhanden sind.

4 Erschließung

Gegenwärtig wird das Gewerbegebiet Königsbusch ausschließlich über die „Industriestraße“ erschlossen und an das überörtliche Straßennetz, die Kreisstraße K 48 („Bruchstraße“), angebunden. Die Kreisstraße verbindet das Gewerbegebiet mit dem Ortsteil Lette und darüber hinaus mit der Bundesstraße B 474. Künftig besteht über die K 48 Richtung Südwesten zudem eine Anbindung an die im Bau befindliche B 67n.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ wird die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes neu strukturiert.

Weiterhin wird vorgesehen, dass über die bestehende, von der „Bruchstraße“ abzweigende „Industriestraße“, die Richtung Süden verläuft und in einem Wendehammer mündet, die angrenzenden Gewerbeflächen des Textileinzelhandelsunternehmens Ernsting’s family sowie die Grundstücke sonstiger Gewerbetreibender im Südwesten erschlossen werden. Ebenso besteht über diese Erschließung eine Anbindung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“.

Der Richtung Osten abzweigende Teil der „Industriestraße“, der gegenwärtig mittig durch das Gewerbegebiet verläuft, wird in Teilen entwidmet und ist damit in Zukunft nicht mehr als durchgehende öffentliche Erschließungsstraße nutzbar.

Im Hinblick auf die künftige Erschließung der östlich im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen wurden im Rahmen des Planverfahrens verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert. Geprüft wurde zum einen, ob eine Erschließung des Plangebietes über den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg „Wulferhook“ mit Anschluss an die vorhandene Umfahrt am Ende der „Industriestraße“ zweckmäßig ist. Zum anderen wurden vier weitere Varianten untersucht, die jeweils eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ vorsehen und sich in Bezug auf die Lage und den Verlauf dieser Anbindung voneinander unterscheiden. Sowohl aus verkehrsfunktionaler als auch aus lärmtechnischer Sicht wurden alle zur Diskussion stehenden Varianten als umsetzbar beurteilt. In seiner Sitzung am 22.12.2022 hat der Rat der Stadt Coesfeld den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die östliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ erfolgen soll – hier mit Priorität Variante 5 (s. Öffentliche

Beschlussvorlage 316/2022). Die beschlossene Erschließungsvariante liegt dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend zugrunde. Der östliche Abschnitt der „Industriestraße“ bleibt als öffentliche Straße erhalten. Dieser wird nunmehr über eine neue Verbindungsstraße mit der „Bruchstraße“ verknüpft. Künftig verfügt das Gewerbegebiet Königsbusch somit über zwei separate Zufahrten.

Die im Nordosten des Plangebietes an den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ angrenzenden Gewerbegrundstücke werden gegenwärtig auch über diesen erschlossen und nicht ausschließlich über die „Industriestraße“, wie es gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ ursprünglich vorgesehen war. Die Erschließung der betreffenden Gewerbegrundstücke über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ ist städtebaulich sinnvoll. So ist die gegenwärtige Nutzung des Eckgrundstückes (Kfz-Handel) mit einem gewissen Verkehrsaufkommen verbunden. Eine alleinige Abwicklung dieser Verkehre über den von der „Industriestraße“ abzweigenden Stichweg wäre nicht zweckmäßig. Damit eine verkehrliche Erschließung der Flurstücke 287, 415 und 416 (alle Flur 21, Gemarkung Lette) über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ ermöglicht bzw. zu gesichert wird, wird für diese Flurstücke festgesetzt, dass jeweils eine Unterbrechung der mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Fläche entlang des Wirtschaftsweges zur Errichtung einer jeweils maximal 6 m breiten Grundstückszufahrt zulässig ist.

Um zu vermeiden, dass der Wirtschaftsweg „Wulferhook“ auch für die Erschließung der südlich liegenden Gewerbeflächen genutzt wird, wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wird einmalig auf einer Länge von rund 14 m für eine in diesem Bereich erforderliche Feuerwehrezufahrt unterbrochen.

Der bestehende öffentliche Stichweg, der im Nordosten des Plangebietes von der „Industriestraße“ Richtung Norden abzweigt, wird im vorliegenden Bebauungsplan künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Trotz einer Länge von mehr als 50 m wird auf die Anlage eines Wendehammers, wie sie gem. der RASSt 06⁷ empfohlen wird, verzichtet. Da an den betreffenden Stichweg lediglich zwei Grundstücke angrenzen, die ausschließlich über diesen Stichweg erschlossen werden, ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen hier sehr gering ist. Darüber hinaus grenzen an den öffentlichen Straßenraum in ausreichendem Umfang überfahrbare Flächen an, die für Wendemanöver in Anspruch genommen werden können. Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung eines Wendehammers in diesem Bereich als entbehrlich und mit Blick auf die damit verbundenen Kosten als unverhältnismäßig angesehen.

⁷ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt 06. Köln

Damit die Erschließung zweier Grundstücke im Norden des Plangebietes, westlich der neu geplanten Anbindung an die „Bruchstraße“, dauerhaft gesichert ist, wird für die bestehende private Zuwegung zur „Industriestraße“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der „Bruchstraße“ werden weitere direkte Anbindungen an die „Bruchstraße“ ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der „Bruchstraße“ nicht zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung⁸ wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht. Hierzu wurde auf Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 zurückgegriffen, eine Prognoseverkehrsbelastung für das Jahr 2035 (ohne Vorhaben) ermittelt, der Neuverkehr für das geplante Vorhaben berechnet und auf das Straßennetz umgelegt. Im Weiteren wurden die Prognoseverkehrsbelastung für das Jahr 2035 (mit Vorhaben) ermittelt und Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Knotenpunkte durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die zukünftigen Verkehre an den Knotenpunkten „Bruchstraße“ / „Industriestraße“ und „Bruchstraße“ / „neue Zufahrt“ in ähnlicher Qualität wie heute abgewickelt werden können.

Im Weiteren wurde untersucht, ob auf der „Bruchstraße“ im Bereich der neuen Zufahrt die Notwendigkeit zur Errichtung einer Linksabbiegerspur besteht. Mit Blick auf die zukünftigen Belastungsverhältnisse werden gemäß der erfolgten Untersuchung keine Maßnahmen erforderlich.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Mit der Festsetzung privater Grünflächen, die mit Pflanz- und /oder Erhaltungsgeboten belegt werden, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 – im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 152 – eine nahezu umfassende Eingrünung des Gewerbegebietes Königsbusch gesichert. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, dass die bestehenden und künftigen Gewerbebauten optisch abgeschirmt werden und ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und zur freien Landschaft geschaffen wird. Darüber hinaus wird ein Beitrag zum Schutz der ökologischen Vielfalt und zum Klimaschutz geleistet.

⁸ nts Ingenieurgesellschaft mbH (16.12.2022): Verkehrsuntersuchung – Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“. Münster

Im Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ werden entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze – wie im wirksamen Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ und entsprechend des vorhandenen Bestandes – private Grünflächen (hier mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“) festgesetzt, die mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang der östlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden bzw. mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen sind. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Damit zukünftig im Norden des Plangebietes eine Fuß- und Radwegeanbindung zwischen dem Gewerbegebiet und der „Bruchstraße“ anlegt werden kann, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die mit einem Erhaltungsgebot belegte private Grünfläche entlang der „Bruchstraße“, die nördlich an das Gewerbegebiet GE 2 angrenzt, für die Errichtung eines maximal 3 m breiten Fuß- und Radweges unterbrochen werden darf.

Um eine verkehrliche Erschließung der Flurstücke 287, 415 und 416 (alle Flur 21, Gemarkung Lette) über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ zu ermöglichen bzw. zu sichern, wird darüber hinaus festgesetzt, dass je Flurstück eine Unterbrechung der mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Fläche entlang des Wirtschaftsweges zur Errichtung einer maximal 6 m breiten Grundstückszufahrt zulässig ist.

Weiterhin wird im Südosten die Eingrünung an einer Stelle auf einer Länge von rund 14 m unterbrochen, um hier die erforderliche Feuerwehrzufahrt dauerhaft zu sichern.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Dieser setzt entlang seiner südlichen und westlichen Randbereiche ebenfalls zu bepflanzende private Grünflächen fest.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste außerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung zu pflanzen ist. Eine Verortung der Einzelbäume auf der Stellplatzanlage ist nicht erforderlich.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

B Bäume I. und II. Ordnung – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Tilia cordata	Winterlinde

Überdies wird in den Bebauungsplan ein Hinweis mit der Empfehlung aufgenommen, die Dächer im Plangebiet zu begrünen. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Wärmehaltung wird der Energiebedarf zudem reduziert. Nicht zuletzt wirken sich Dachbegrünungen optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild des Plangebietes aus. Von einer Dach- bzw. Fassadenbegrüpfungspflicht wird aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, abgesehen.

5.2 Eingriffsregelung

Inwieweit mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auszugleichen ist, wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) ermittelt. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt maßgeblich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3L „König Busch“, der für das Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung mit einer GRZ von 0,8 vorsieht.

Die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ (nordwestlicher Teilbereich, damaliges Flurstück 152) wird im Ausgangszustand gemäß erfolgter Bestandserfassung (August 2021), d.h. gemäß der faktischen Ist-Situation bewertet. Mit der Umsetzung der Planung ist insgesamt ein Biotopwertdefizit (s. Anhang) verbunden das auf externen Flächen bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen ist. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos „Gaupel 2“ im Bereich der Fürstenwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 19.05.2020). Dieses umfasst Teile des Flurstückes 11, Flur 43, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel. Die Ökopunkte wurden bereits reserviert. Bis zum Satzungsbeschluss erfolgen entsprechende vertragliche Regelungen.

5.3 Biotop- und Artenschutz

5.3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁹ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im August 2021 eine Ortsbegehung zur Abschätzung des faunistischen Potentials. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen werden können.

Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

5.3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Coesfeld-Lette im Gewerbegebiet „Königsbusch“ unmittelbar südlich der „Bruchstraße“ und umfasst eine Fläche von rund 17,84 ha. Für das Plangebiet besteht im Wesentlichen der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“, der hier eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Dementsprechend wird das Plangebiet derzeit bereits für gewerbliche Zwecke genutzt. Ein Großteil der im Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen ist dabei dem Textileinzelhandelsunternehmen Ernsting's family zuzuordnen, das an diesem Standort seinen Hauptsitz mit der zentralen Verwaltung, der Entwicklungsabteilung und einem Vertriebscenter mit Hochregallager unterhält. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten, im Südwesten sowie mittig im Plangebiet einzelne Grundstücke, die von anderweitigen Gewerbebetrieben genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die von der „Bruchstraße“ abzweigende „Industriestraße“, die Richtung Süden verläuft und in einem Wendehammer mündet. Von der „Industriestraße“ zweigt eine Stichstraße Richtung Osten ab, die ebenfalls in einem Wendehammer endet. Lediglich die am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ erschlossen.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Das Plangebiet ist weitgehend gegenüber den angrenzenden Nutzungen eingegrünt. Lediglich im Bereich der Zufahrten sowie im Nordosten des Plangebietes wird die Eingrünung unterbrochen. Entlang eines Teilabschnittes der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem eine Lärmschutzwand.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich in direkter Nachbarschaft die Wohngebiete „Im Sanden“ und „Eichendorfstraße“. Nördlich der „Bruchstraße“ grenzen Sportanlagen an. Östlich des Plangebietes liegt eine kleine Waldfläche, an die sich weiter Richtung Osten bzw. Südosten landwirtschaftlich genutzten Flächen anschließen. Umgeben von den landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich östlich und südöstlich des Gewerbegebietes drei Hofstellen sowie einzelne zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Gemäß erfolgter Ortsbegehung ist das Plangebiet durch die bestehende gewerbliche Nutzung und damit einhergehender anthropogenbedingter Störungen gekennzeichnet. Die vorhandenen Grünstrukturen umfassen im Wesentlichen gärtnerisch angelegte und z.T. intensiv gepflegte Grünflächen zwischen den bestehenden Gewerbebauten. Im Bereich des Textileinzelhandelsunternehmens zeigen sich die Grünanlagen zuweilen parkartig und sind von Fußwegen durchzogen sowie durch Sitzgelegenheiten gekennzeichnet. Lediglich verstreut sind vereinzelt alte Baumbestände/ Baumgruppen im Plangebiet vorhanden und in die gewerblichen Nutzungen integriert.

Südlich entlang der „Bruchstraße“ verläuft abschnittsweise ein älterer Gehölzstreifen, der augenscheinlich jedoch nicht als Grünfläche geplant wurde. Darüber hinaus befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes abschnittsweise eine Baumreihe mit altem Baumbestand die in nördlicher Richtung in einen rund 20 m breiten Gehölzstreifen aus Birken mündet und schließlich im Bereich der Wohnhäuser am „Wulferhook“ (Hausnummern 33, 35) von privaten Gartenbereichen/ versiegelten Flächen begrenzt wird. Auch im zentralen Bereich stocken solitäre Einzelbäume (Eichen) bzw. Baumgruppen (Eichen) wie im Eckbereich „Hugo-Ernsting-Platz“, „Industriestraße“. Im Rahmen der erfolgten Bestandserfassung wurden innerhalb des Plangebietes vereinzelt Nisthilfen festgestellt, die jedoch mitunter altersbedingt verfallen waren. Offensichtlich großvolumige Spalten bzw. Höhlen wurden in den Baumbeständen nicht festgestellt, können aber aufgrund der Belaubung – zumindest in den Altbaumbeständen – nicht offenkundig ausgeschlossen werden.

5.3.3 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des **Fachinformationssystems** (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen potentiell 26 planungsrelevante Arten vorkommen

(s. Tab. 1); dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung 3 Fledermaus- und 23 Vogelarten. Amphibien und Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Relevante Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der **Landschaftsinformationssammlung**¹⁰ für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 300m) nicht vor. Das nächste verortete Vorkommen einer planungsrelevanten Art (Großer Brachvogel) liegt in südlicher Richtung im Bereich des hier befindlichen Naturschutzgebietes „Letter Bruch“ in einer Entfernung von ca. 500 m. Im Rahmen des **faunistischen Fachbeitrages**¹¹ zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“, der sich südlich an das Plangebiet anschließt, erfolgte im Jahr 2019 eine faunistische Kartierung der planungsrelevanten Vögel und Fledermäuse. Hiernach wurden u.a. aufgrund der gegebenen Entfernung keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf den Großen Brachvogel festgestellt. Aufgrund des nunmehr gegebenen größeren Abstandes zwischen Plan- und Naturschutzgebiet sind keine Auswirkungen auf die Art zu prognostizieren.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Kartierungen insgesamt 10 Fledermaus- und 49 Vogelarten insbesondere im südlichen Umfeld zum nunmehr vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 festgestellt. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus bestand jedoch kein Quartierverdacht, da die übrigen Fledermausarten nicht regelmäßig und im Nachtverlauf vergleichsweise spät auftraten, was auf Quartiervorkommen im weiteren Umfeld hinweist. Die im südöstlichen Plangebiet befindliche Baumreihe, die sich auch in den damals zu untersuchenden Bebauungsplan Nr. 152 erstreckte, stellt dem Gutachten nach ein Jagdhabitat für die Zwergfledermaus dar. Eine entsprechende Funktion als Jagdrevier sowie als Leitlinie ist nach wie vor anzunehmen.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel wurden Vorkommen von Bachstelze und Hausrotschwanz erfasst. In den randlichen Gehölzbeständen wurden europäische Vogelarten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten zählen, festgestellt. Da eine Entfernung der Gehölze auch im Rahmen der vorliegenden Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. 153 aufgrund der festgesetzten Erhaltung- und Pflanzbindung planungsrechtlich nicht zulässig ist, können hierdurch bedingte artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber Fledermäusen und Vögeln in diesem Bereich des Plangebietes ausgeschlossen

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/. Abgerufen: August 2021.

¹¹ Ecoda Umweltgutachten GbR (25.06.2019): Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“. Dortmund.

werden.

Tab. 3: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4109, Stand: August 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Tendenz ab-/ zunehmend. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Faunistisches Potential des Plangebietes unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes und der anderweitig vorliegenden Informationen.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Kleinge-	ohne	Gärten,	Gebäude	Höhlen-
Wissenschaftlicher Name/Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse	höle	Vegetation	Parkanlagen		bäume
Säugetiere								
Nyctalus noctula	N	G	-	Na	(Na)	Na	(Ru)	FoRu!
Pipistrellus pipistrellus	N	G	FoRu	Na		Na	FoRu!	FoRu
Vespertilio murinus	N	G	-	(Na)		Na	FoRu	
Vögel								
Accipiter gentilis	B	U	-	(FoRu), Na		Na		
Accipiter nisus	B	G	Na	(FoRu), Na		Na		
Anthus trivialis	B	U-	-	FoRu				
Asio otus	B	U	-	Na		Na		
Athene noctua	B	U	-	(FoRu)		(FoRu)	FoRu!	FoRu!
Buteo buteo	B	G	-	(FoRu)				
Carduelis cannabina	B	U	FoRu	FoRu	(Na)	(FoRu), (Na)		
Cuculus canorus	B	U-	-	Na		(Na)		
Delichon urbica	B	U	Na			Na	FoRu!	
Dryobates minor	B	U	-	Na		Na		FoRu!
Drycopus martius	B	G	-	(Na)				FoRu!
Falco tinnunculus	B	G	Na	(FoRu)		Na	FoRu!	
Hirundo rustica	B	U	Na	(Na)		Na	FoRu!	
Lanius collurio	B	U	-	FoRu!				
Lullula arborea	B	U+	-		(FoRu)			
Luscinia megarhynchos	B	U	-	FoRu!		FoRu		
Passer montanus	B	U	FoRu	(Na)		Na	FoRu	FoRu
Perdix perdix	B	S	-			(FoRu)		
Phoenicurus phoenicurus	B	U	-	FoRu		FoRu	FoRu	FoRu
Scolopax rusticola	B	U	-	(FoRu)				
Strix aluco	B	G	-	Na		Na	FoRu!	FoRu!
Sturnus vulgaris	B	U	FoRu			Na	FoRu	FoRu!
Tyto alba	B	G	-	Na		Na	FoRu!	

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten sowie der erfolgten Ortsbegehung (August 2021) wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevanten Arten, die auf Grundlage o.g. Informationen im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

5.3.4 Wirkfaktoren

Auf Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung verschiedene Wirkfaktoren zu erwarten, die potentiell geeignet sind artenschutzrechtliche Konflikte i.S. des § 44 (1) BNatSchG auszulösen. Hierzu

gehören durch die Umsetzung einer neuen Erschließung des Gewerbegebietes insbesondere:

- Entfernung von Gehölzen/ Vegetationsbeständen,
- Abbruch von Gebäuden,
- Störungen durch Lärm/ Licht.

Dabei sind die vorgenannten Wirkfaktoren auf Grundlage der Planung auf den nordöstlichen Teilbereich zwischen „Bruchstraße“ und „Industriestraße“ beschränkt, da nur hier im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung mit Eingriffen in den gewerblichen Bestand zu rechnen ist.

5.3.5 Auswirkungsprognose

In Bezug auf die Klasse der Säugetiere (hier: **Zwergfledermaus**) ist – auch auf Grundlage des vorliegenden Artenschutzgutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ – eine Nutzung des Plangebietes nicht auszuschließen. Neben der im Süden nachweislich zu Jagdzwecken genutzten Gehölzreihe im Übergang zur freien Landschaft können auch anderweitige Strukturen im Plangebiet Teil eines nicht essentiellen Nahrungshabitates sein. Da mit Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung des aktuellen Ist-Zustandes jedoch keine tiefgreifenden Veränderungen anzunehmen sind/ auf den nordöstlichen Teilbereich beschränkt sind, kann eine relevante Verschlechterung der aktuellen Nahrungssituation für Zwergfledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zahlreiche Gewerbehallen/ Lager mit hinreichender Sicherheit für eine entsprechende Nutzung als ungeeignet zu beurteilen, u.a. aufgrund der verwendeten Baumaterialien (z.B. Glas). Gleichwohl können Vorkommen der Art, insbesondere in annähernd massiv gemauerten Gebäuden/ Gebäudeteilen z.B. hinter Verschalungen, in Dachbereichen, in Rolllädenkästen etc. nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch im Bereich der augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzten Häuser im Südwesten und Nordosten des Plangebietes können Individuen der Art vorkommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ist daher im Fall von Abbruchvorhaben eine Betroffenheit von Zwergfledermäusen durch eine fachgutachterliche Abbruchkontrolle auszuschließen (vgl. Kap. 5.3.6). Ein Verlust von Leitstrukturen für entsprechend strukturgebunden fliegende Fledermäuse ist aufgrund der getroffenen Erhaltungsfestsetzungen nicht zu prognostizieren.

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass das Plangebiet für die Arten **Sperber, Bluthänfling, Mehlschwalbe, Turmfalke,**

Rauchschwalbe, Feldsperling und Star ein Potential als sporadisch genutztes Nahrungshabitat hat. Eine essentielle Funktion ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und der damit einhergehenden Störungen ausgeschlossen. Zudem sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine Auswirkungen anzunehmen, die die Nahrungssituation derart verschlechtern, dass dies Auswirkungen auf den Fortpflanzungserfolg der v.g. Arten hätte. Da im Plangebiet gleichmäßig verteilt ältere Baumbestände und Gebäude bestehen, können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Arten **Star** und **Feldsperling** sowie im Bereich von Ruderalflächen/ Gärten-, Parkanlagen auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten des **Bluthänflings** auf Grundlage vorliegender Informationen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da von einer nachfolgenden Umstrukturierung des Gewerbegebietes der nördliche Teilbereich betroffen ist, d.h. die im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Baumbestände/ Gebäude voraussichtlich erhalten bleiben, kann eine tatbestandsgemäße Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit einem entsprechenden Verlust der ökologischen Funktion i.S. des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die gesetzlich geforderte ökologische Funktion wird durch die im Gewerbegebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld bestehenden Gehölzstrukturen und Gebäude mit hinreichender Sicherheit weiterhin erfüllt.

Erhebliche Störungen auf Populationsniveau gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG können für alle o.g. Arten ausgeschlossen werden. Insbesondere, da Feldsperling, Star und Bluthänfling als Kulturfolger verhältnismäßig störungstolerant sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG gegenüber den v.g. geschützten Vogelarten sind Gehölzentnahmen jedoch ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Zum Schutz von Gebäudebrütern (Feldsperling, Star), sind Abbruchvorhaben ebenfalls nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen (vgl. Kap. 5.3.6).

5.3.6 Maßnahmen

Im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung der angestrebten Neuordnung durch den Bebauungsplanes Nr. 153 ist eine Entfernung von Gehölzen außerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baumbestände sowie die Durchführung von Abbrucharbeiten durch die neu geplante Erschließung anzunehmen. Artenschutzrechtliche Konflikte können dabei durch die Einhaltung nachfolgender Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden:

- **Bauzeitenregelung** die Entfernung von Gehölzen betreffend:
In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der

Brutzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe gilt auch im Hinblick auf europäische Vogelarten und ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten.

- Etwaige zum **Abbruch vorgesehene Gebäude** sind zum Schutz europäischer bzw. planungsrelevanter Vogelarten außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. abzurechen. Ein Rückbau von Gebäuden während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen erst im Anschluss an die Nutzung beseitigt werden. Zum Ausschluss von Fledermäusen (Zwergfledermaus), die im Rahmen von Abbrucharbeiten getötet werden könnten, ist ganzjährig eine fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich.
- Darüber hinaus wird gutachterlich empfohlen im Zuge zukünftiger Bauvorhaben Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden durch die Verwendung nicht spiegelnder bzw. transparenter Gläser zu reduzieren.
- Im Fall von Neubauvorhaben ist im Zuge der Genehmigungsplanung die Konzeption und Umsetzung eines Lichtmanagements zum Erhalt von Dunkelräumen zu empfehlen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des gutachterlich festgestellten Jagdhabitates der Zwergfledermaus im unmittelbaren südlichen Anschluss zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch) (vgl. Ecodia, 2019). Hierzu gehört, dass für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig sind (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen, um Dunkelräume zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Insgesamt ist das Planvorhaben unter Beachtung der o.g. Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig. Artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände gem. § 44 (1) können im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung vermieden werden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lette Humburg“ (Schutzzone III A), für welches die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld zu beachten sind. Zum Schutz des Grundwassers werden auf Grundlage dieser Verordnung verschiedene Handlungen und Maßnahmen untersagt bzw. unter Genehmigungspflicht gestellt. Die Untere Wasserbehörde und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten.

Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Material zu verwenden.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

5.5 Forstliche Belange

Durch die vorliegende Planung werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Die im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen Altbäume stellen gem. Waldeigenschaftskarte keinen Wald im forstrechtlichen Sinn dar.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet umfasst eine baulich bereits deutlich vorgeprägte, maßgeblich gewerblich genutzte Fläche, sodass mit der Planung voraussichtlich keine Inanspruchnahme zusätzlicher bisher unversiegelter Flächen erforderlich wird. Dementsprechend sind durch die vorliegende Planung keine klimaschädlichen Auswirkungen zu erwarten, da mit einer nachfolgenden Umsetzung keine klimarelevanten Grünstrukturen/ Böden entfernt oder versiegelt werden.

Etwaige dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen – wie eine Sicherung und Ergänzung von Gehölzstrukturen – wurden im Rahmen der vorliegenden Planung durch entsprechende Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen in Abwägung mit dem Planungsziel berücksichtigt. Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf gesenkt.

Mit der vorliegenden Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB insoweit, als dass die Flächen aktuell bereits baulich genutzt werden. Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes werden daher bereits anthropogen überformte Flächen überplant. Eine zusätzliche Inanspruchnahme gänzlich unbelasteter Flächen ist mit der vorliegenden Planung daher nicht verbunden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung im Plangebiet wird über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz im Trennsystem.

Im Bereich des Abschnitts der „Industriestraße“, der mit Umsetzung der Planung entwidmet wird und damit in Zukunft nicht mehr als durchgehende öffentliche Erschließungsstraße nutzbar ist, wird entlang der bestehenden Leitungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Ver-/Entsorgungsträger und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

6.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der städtischen Satzung.

6.4 Löschwasserversorgung

Für die im Plangebiet zulässige Bebauung wird gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) in Anlehnung an ein Gewerbegebiet eine Versorgung mit Löschwasser von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Aufgrund der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld“ zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann hierfür auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Auf diese Weise kann eine Löschwasserversorgung des Plangebietes im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld mit einer Löschwassermenge von 192 m³/h in den überwiegenden Teilen des Plangebietes gewährleistet werden.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Eigentümer des Flurstück 365 (Gemarkung Lette, Flur 21), im südöstlichen Bereich des Plangebiets verpflichtet, Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser herzustellen, um eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet dauerhaft sicherzustellen.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Löschwasser aus einem Radius von 300 m zum Brandobjekt herangezogen werden darf. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse hinweg. Die tatsächliche Laufstrecke der Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis darf sich nicht unverhältnismäßig verlängern. Werden Gebäude errichtet, die eine unverhältnismäßige Laufstrecke hervorrufen, ist das Löschwasser durch geeignete Kompensationsmaßnahmen durch den Verursacher sicherzustellen.

Im Südosten des Plangebietes wird zur Sicherung der bestehenden Feuerwehrezufahrt die mit einem Pflanz-/ Erhaltungsgebot belegte private Grünfläche auf einer Länge von rund 14,0 m unterbrochen.

7 Kampfmittelvorkommen

Für das Plangebiet liegen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vor. Demnach hat in Teilbereichen des Plangebietes eine Bombardierung stattgefunden. Darüber hinaus sind Stellungsbereiche bekannt. Für künftige Bauvorhaben wird in diesen Bereichen eine Oberflächensondierung erforderlich. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen sind, wenn bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände entdeckt werden.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragene Altlastenfläche mit der Kennung „333-Co71 Ehemalige Aussandungsfläche Lette“. Dabei handelt es sich um eine in den 1960er Jahren betriebene Sandgrube, die anschließend im Wesentlichen mit Baustoffen wie Bodenaushub und Bauschutt sowie in geringen Mengen mit Hausmüll verfüllt wurde. Im Rahmen bereits erfolgter Baumaßnahmen fand eine gutachterliche Überprüfung der anstehenden Böden statt. Gemäß dem vorliegenden Gutachten konnte eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Feststoff und im Eluat nicht festgestellt werden. Werden bei späteren Bauvorhaben im Bereich der Altablagerung Erdarbeiten erforderlich, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld frühzeitig zu beteiligen, um die ordnungsgemäße Verwertung anfallender Aushubmassen sicherzustellen. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung¹² erarbeitet, um die Auswirkungen der Geräuschquellen (Gewerbe/Sport/Verkehr) auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

• Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass – unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzungs- und Bebauungskonzeptes – mit der geplanten Umstrukturierung an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm¹³ im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

In die Berechnung der Lärmeinwirkungen wurde die im Südosten des Plangebietes bestehende Lärmschutzwand einbezogen. Zum Schutz

¹² Normec Uppenkamp (17.01.2023): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“, Coesfeld-Lette. Ahaus.

¹³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

der angrenzenden Wohnnutzung ist ihr Bestand dauerhaft sicherzustellen. Bei Neuerrichtung ist die Höhe der Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.

Die festgesetzte Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m^2 (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schall-dämm-Maß R_w von mind. 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand über eine geschlossene Oberfläche ohne Risse oder Lücken verfügen.

- **Sportlärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die schalltechnischen Auswirkungen auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen aus der nördlich angrenzenden Sportanlage ermittelt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass innerhalb der sonntäglichen und werktäglichen Ruhezeiten die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) deutlich unterschritten werden. Mit der Einhaltung bzw. deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte kann somit das konfliktfreie Nebeneinander auch für alle weiteren Beurteilungszeiträume und deren Nutzungen auf der Sportanlage in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 153 sichergestellt werden.

- **Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmgeräusche aus der angrenzenden „Bruchstraße“, der „Industriestraße“ und der neuen Zufahrtsstraße ein.

Die Berechnung der Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes hat ergeben, dass die für Verkehrslärm geltenden gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebietes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der mit GEE (2) und GE 3 festgesetzten Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können, wird zum Schutz dieser Nutzungen festgesetzt, dass in den Bereichen des Plangebietes, in denen Außengeräuschpegel in der Nacht von mehr als 50 dB(A) auftreten, für alle dem Schlafen dienende Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen gestellt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln. Sie hängen dabei vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Im Bebauungsplan werden die

berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die zugeordneten Lärmpegelbereiche dargestellt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen. Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

- **Auswirkungen der Umstrukturierung auf das öffentliche Verkehrsnetz**

Im Rahmen der Untersuchung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das übrige öffentliche Verkehrsnetz kann festgestellt werden, dass die Verkehre, die das Gebiet bis dato ausschließlich über die „Industriestraße“ angefahren haben, sich zukünftig auf die beiden Zufahrten aufteilen werden. Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist mit der Umstrukturierung kein maßgeblicher Anstieg der Verkehre zu erwarten. Damit hat die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die zwei Knotenpunkte für die im weiteren Umfeld befindliche Immissionsorte keine Auswirkungen.

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

Darüber hinaus sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu

gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

- **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, das im Eigentum des Landes NRW liegt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Bergbau ist im Planbereich bisher nicht dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

- **Überflutungsschutz**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

- **Rückstausicherung**

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

- **Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept**

Das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Coesfeld, das im November 2018 durch den Rat beschlossen wurde, stellt die Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt in den nächsten Jahren dar. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- **Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	17,84 ha	–	100,0%
davon:			
– Gewerbegebiet	15,45 ha	–	86,62 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,16 ha	–	6,48 %
– Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,01 ha	–	0,06 %
– Private Grünfläche	1,22 ha	–	6,84 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst das Plangebiet - je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine erweiterte Betrachtung des Untersuchungsraumes.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des bestehenden Gewerbegebietes „Königsbusch“ geschaffen werden. Das ca. 17,84 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Lette und umfasst in etwa den Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ der für das Plangebiet bereits eine gewerbliche Entwicklung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorsieht. Dementsprechend wird das Plangebiet derzeit bereits für gewerbliche Zwecke genutzt. Ein Großteil der im Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen ist dabei dem Textileinzelhandelsunternehmen Ernsting's family zuzuordnen, das an diesem Standort seinen Hauptsitz mit der zentralen Verwaltung, der Entwicklungsabteilung und einem Vertriebscenter mit Hochregallager hat. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten, im Südwesten sowie mittig im Plangebiet einzelne Grundstücke, die von anderweitigen Gewerbebetrieben genutzt werden.

12.2 Umweltschutzziele

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar.

Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser und Gewässerschutzes“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind. Die Aufnahme von Festsetzungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Plangebiet von der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld erfasst wird und die für die Wasserschutzzone III A

geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten sind.

• **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“. Dieser grenzt wiederum im Süden unmittelbar an das Landschaftsplangebiet „Merfelder Bruch-Borkenberge“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Steuer – Merfelder Flachrücken“ (LSG-4108-0005).

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein schutzwürdiges Biotop (BK-4109-0039), das ein Regenrückhaltebecken umfasst. Südlich des Plangebietes, in rd. 350 m Entfernung, liegt ein weiteres schutzwürdiges Biotop (BK-4109-0179), das zudem als Naturschutzgebiet „Letter Bruch“ (COE-021) ausgewiesen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“) befindet sich rund 3,0 km nordöstlich des Plangebiets. Hieraus ergeben sich aufgrund der gegebenen Entfernung jedoch keine zu beachtenden Vorgaben.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 4: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen (Gewerbe/Sport/Verkehr) auf die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt wurden.</p>
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner</p>

Umweltschutzziele	
Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt (s. Anhang).
Boden, Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme neuer Flächen, sondern eine Nachnutzung bzw. Neuordnung bereits vorbelasteter/ bebauter Flächen erfolgt.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und die bauliche Vorprägung keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Mit der Festsetzung privater Grünflächen, die mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten belegt werden, wird mit dem vorliegenden Bauungsplan Nr. 153 – im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des angrenzenden Bauungsplanes Nr. 152 – eine nahezu umfassende Eingrünung des Gewerbegebietes Königsbusch gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme und damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes vermieden werden. Das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Coesfeld, das im November 2018 durch den Rat beschlossen wurde, stellt die Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt in den nächsten Jahren dar. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bauungsplan aufgenommen worden.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld

Umweltschutzziele	
	<p>und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).</p> <p>Darüber hinaus sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</p>

12.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 5: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

12.3.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<p>Hinsichtlich des Menschen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Innerhalb des Plangebietes liegen Wohnnutzungen vor. In östlicher Richtung besteht außerhalb des Plangebietes eine Hofstelle sowie weitere Wohnnutzungen im Bereich der Straße „Wulferhook“.</p> <p>Darüber hinaus liegen im Bereich der Straße „Im Sanden“, d.h. westlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend Wohnbauflächen.</p> <p>Die bestehenden Gewerbebetriebe stellen eine Arbeitsplatzfunktion dar.</p> <p>Durch die bestehende gewerbliche Nutzung bestehen Vorbelastungen u.a. durch Liefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehre.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁴ erarbeitet. Zum einen wurden die im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Bebauungsplanes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht, zum anderen wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch den im Zusammenhang mit der Planung stehenden Verkehrslärm ermittelt. Außerdem wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen aus der nördlich angrenzenden Sportanlage berücksichtigt. Eine Nutzung des Plangebiets als Erholungsraum besteht nicht.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung sind temporär baubedingte Auswirkungen auf umliegende Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und Lärmeinwirkungen zu prognostizieren. Da zukünftige Baumaßnahmen zeitlich begrenzt sind und innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Arbeitszeiten erfolgen, sind Beeinträchtigungen nicht in erheblichem Maße zu erwarten.</p> <p>Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich baubedingt nicht überschritten, insbesondere aufgrund der lediglich temporären Auswirkungen.</p>

¹⁴ Normec Uppenkamp (17.01.2023): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“, Coesfeld-Lette. Ahaus.

12.3.1 Schutzgut Mensch

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird planungsrechtlich eine Neuordnung/ Umstrukturierung des Gewerbegebietes vorbereitet, von der potenziell nachteilige betriebsbedingte Emissionen für die schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere durch die beabsichtigten Zufahrten – ausgehen können.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** zeigen die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen, dass – unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzungs- und Bebauungskonzeptes – mit der geplanten Umstrukturierung an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

In Bezug auf die nördlich angrenzende Nutzung der **Sportanlage** sind keine schalltechnischen Konflikte zu prognostizieren. Entsprechende Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Auf das Plangebiet wirken **Verkehrslärmgeräusche** aus der angrenzenden „Bruchstraße“, der „Industriestraße“ und der neuen Zufahrtsstraße ein. Die Berechnung der Verkehrslärmgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes hat ergeben, dass die für Verkehrslärm geltenden gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebietes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 50 db(A) auftreten, sind für alle dem Schlafen dienende Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen gestellt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln. Sie hängen dabei vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Im Bebauungsplan werden die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen. Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

Im Rahmen der Untersuchung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das übrige öffentliche Verkehrsnetz kann festgestellt werden, dass sich die Verkehre, die bis dato ausschließlich über die „Industriestraße“ das Gebiet angefahren haben, zukünftig auf die beiden Zufahrten aufteilen werden. Gemäß dem Verkehrsgutachten ist mit der Umstrukturierung kein maßgeblicher Anstieg der Verkehre zu erwarten. Damit hat die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die zwei Knotenpunkte für die im weiteren Umfeld befindliche Immissionsorte keine Auswirkungen.

Das Plangebiet übernimmt keine Funktion für eine landschaftsbezogene Erholung, so dass auch keine betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.</p> <p>Unter Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
--------------------------------------	---

12.3.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet umfasst das bestehende Gewerbegebiet „Königsbusch“ unmittelbar südlich der Bruchstraße. Für das Plangebiet besteht im Wesentlichen der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“, der hier eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Dementsprechend wird das Plangebiet bereits für gewerbliche Zwecke genutzt. Ein Großteil der im Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen ist dabei dem Textileinzelhandelsunternehmen Ernsting's family zuzuordnen. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten, im Südwesten sowie mittig im Plangebiet einzelne Grundstücke, die von anderweitigen Gewerbebetrieben genutzt werden. Aufgrund der bestehenden Nutzung übernimmt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die o.g. Schutzgüter.

Die vorhandenen Grünstrukturen umfassen im Wesentlichen gärtnerisch angelegte und intensiv gepflegte Grünflächen zwischen den bestehenden Gewerbebauten. Im Bereich des Textileinzelhandelsunternehmens zeigen sich die Grünanlagen zuweilen parkartig und sind von Fußwegen durchzogen. Südlich entlang der „Bruchstraße“ befindet sich abschnittsweise ein Gehölzstreifen. Darüber hinaus befindet sich am südöstlichen Rand abschnittsweise eine Baumreihe mit altem Baumbestand die in nördlicher Richtung in einen rund 20 m breiten Gehölzstreifen aus Birken mündet und schließlich im Bereich der Wohnhäuser am Wulferhook von privaten Grundstücksflächen begrenzt wird.

Es liegen keine Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes vor¹⁵. In südliche Richtung grenzt in einer Entfernung von rund 100 m das Landschaftsschutzgebiet „Stevede, Merfelder Flachrücken“ mit dem Naturschutzgebiet „Letter Bruch“ (rund 350 m Entfernung) an. Die Unterschutzstellung erfolgt zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten, insbesondere von seltenen, zum Teil stark gefährdeten Wat- und Wiesenvögeln und von seltenen, zum Teil gefährdeten Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes sowie wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und Schönheit des Gebietes.

Das Plangebiet stellt generell einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar, ist jedoch durch die vorliegende Nutzung/ Bebauung deutlich anthropogen vorgeprägt. Es ist aktuell von einer vergleichsweise hohen Störungsrate auszugehen. Geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung nicht vorhanden.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestebusch“) befindet sich rund 3,0 km nordöstlich des Plangebiets. Hieraus ergeben sich aufgrund der gegebenen Entfernung jedoch keine zu beachtenden Vorgaben.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (Stufe I) sind Vorkommen planungsrelevanter/ gesetzlich geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld festgestellt worden. Auf Grundlage bereits vorliegender Informationen sind Vorkommen von insgesamt rund 10 Fledermaus- und 49 Vogelarten denkbar. Die entlang der Südostgrenze bestehenden Baumbestände stellen einen Lebensraum (Jagdhabitat) für die Zwergfledermaus dar. In den Gehölzbeständen brüten mit hoher Wahrscheinlichkeit europäische Vogelarten („Allerweltsarten“), die nicht zur Gruppe der sog. planungsrelevanten Arten zählen (vgl. Kap. 5.3).

¹⁵ vgl. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: August 2021.

12.3.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

<p>Baubedingte Auswirkungen</p>	<p>Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) entstehen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung ggf. durch Nebenbestimmungen im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu vermeiden. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird unter Beachtung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen (vgl. Kap. 5.3), der Eingriffsregelung und der temporären Auswirkungen voraussichtlich nicht überschritten.</p> <p>Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden die derzeit bereits baulich genutzten Flächen einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt. Durch Festsetzung der randlichen Biotopstrukturen können erhebliche baubedingte Auswirkungen i.S. des Minimierungsgebotes vermieden werden.</p> <p>Baubedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</p>
<p>Betriebsbedingte Auswirkungen</p>	<p>Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Geräusch- und Lichtemissionen umfassen, die im Rahmen von Gewerbenutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung sind keine neuartigen betriebsbedingten Auswirkungen anzunehmen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete und die im südlichen Plangebiet befindlichen Stieleichen sind nicht zu prognostizieren.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mit dem Vorhaben unter Beachtung der gutachterlich genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen/ den Abbruch von Gebäuden betreffend, Konzeption und Umsetzung eines Lichtmanagements, Vermeidung spiegelnder/ transparenter Glasfassaden) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.</p>

12.3.3 Schutzgut Fläche

<p>Bestand</p>	<p>Das Schutzgut stellt sich in der Örtlichkeit als eine durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzte Fläche im Umfang von rund 17,84 ha dar.</p> <p>Die Fläche weist nutzungsbedingt größtenteils versiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche auf.</p> <p>Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits im Zuge damaliger Bauarbeiten zur Umsetzung des seit 1968 bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ stattgefunden.</p>
<p>Baubedingte Auswirkungen</p>	<p>Da in der Vergangenheit bereits eine Flächeninanspruchnahme erfolgt ist, werden mit der nachfolgenden Neuordnung unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Baubedingt ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung weiterhin von einer gewerblichen Nutzung der Fläche auszugehen.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von bislang unvorbelasteten Flächen kann ausgeschlossen werden.</p>

12.3.3 Schutzgut Fläche

Betriebsbedingte Auswirkungen	Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht anzunehmen. Etwaige Auswirkungen beschränken sich hier auf das Schutzgut „Boden“ (s.u.).
-------------------------------	--

12.3.4 Schutzgut Boden

Bestand	<p>Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet ein Podsol mit Bodenwertzahlen zwischen 15 und 30 Wertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der Boden ist jedoch infolge der anthropogenen/ gewerblichen Nutzung nachhaltig verändert. Insbesondere in den versiegelten und teilversiegelten Bereichen ist die Bodenentwicklung bereits dauerhaft unterbunden.</p> <p>Vorkommen natürlicher Bodenprofile bzw. eine gewachsene Bodenstruktur sind durch die bestehende gewerbliche Vornutzung ausgeschlossen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragene Altlastenfläche mit der Kennung „333-Co71 ehemalige Aussandungsfläche Lette“. Dabei handelt es sich um eine in den 1960er Jahren betriebene Sandgrube, die anschließend im Wesentlichen mit Baustoffen wie Bodenaushub und Bauschutt sowie in geringen Mengen mit Hausmüll verfüllt wurde. Im Rahmen bereits erfolgter Baumaßnahmen fand eine gutachterliche Überprüfung der anstehenden Böden statt. Gemäß dem vorliegenden Gutachten konnte eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Feststoff und im Eluat nicht festgestellt werden.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Die mit der Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen bestehen in einer Nachnutzung/ Neuordnung bereits derzeit baulich genutzter Flächen. Etwaige erhebliche Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) abschließend betrachtet.</p> <p>Werden bei späteren Bauvorhaben im Bereich der Altablagerung Erdarbeiten erforderlich, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld frühzeitig zu beteiligen, um die ordnungsgemäße Verwertung anfallender Aushubmassen sicherzustellen. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	Eine generelle Zunahme von Fahrzeugverkehren und damit potenziell negative Auswirkungen können zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist – unter Berücksichtigung des aktuellen Stands der Fahrzeugtechnik und der Annahme eines ordnungsgemäßen Betriebes – jedoch nicht auszugehen.

12.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand	<p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt für das Plangebiet bislang ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Auf dieser Grundlage ist eine Flächenversiegelung von 80% bereits planungsrechtlich zulässig und durch die bestehenden/ genehmigten gewerblichen Nutzungen weitestgehend ausgeschöpft. Durch die aktuellen Nutzungen/ Versiegelungen kann die Grundwasserneubildung stellenweise bereits lokal vermindert sein. Bestehende Konflikte sind aufgrund der genehmigten Nutzungen und mit Bezug auf den Grundwasser- und Gewässerschutz bzw. die natürliche Grundwasserneubildung nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet liegen keine klassifizierte Oberflächengewässer.</p> <p>Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web¹⁶ liegt das Plangebiet über dem Grundwasserkörper „Halturner Sande/ Borkenberge/ Humburg“ und innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Zone III) „Lette/ Humburg“. Gem. § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung dient die Zone III dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Staub, Überfahren sensibler Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und –maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</p> <p>Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate oder auch des -chemismus sind im Vergleich zum derzeitigen/ genehmigten Zustand – nahezu vollständige Versiegelung der vorhandenen Fläche – nicht zu erwarten. Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl und damit das maximal zulässige Maß versiegelbarer Flächen bleibt planungsrechtlich unverändert, so dass zusätzliche Auswirkungen, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, nicht zu prognostizieren sind. Zur Minimierung potentieller Auswirkungen auf das Schutzgut können im Fall zukünftiger Bauvorhaben und soweit unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung möglich, Maßnahmen getroffen werden (z.B. Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster) die nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.</p> <p>Unter Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet anzunehmen. Bei zukünftigen öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abteilung 70.3 – Umwelt/ Wasserwirtschaft des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.</p> <p>Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</p>

¹⁶ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August 2021.

12.3.5 Schutzgut Wasser

<p>Betriebsbedingte Auswirkungen</p>	<p>Die Entwässerung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz im Trennsystem.</p> <p>Unter Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet anzunehmen. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.</p> <p>Bei der zukünftigen ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Eine abschließende Betrachtung/ etwaige Auflagen können jedoch erst im Zuge von Baugenehmigungen, wenn konkrete Auswirkungen feststehen, erfolgen.</p>
--------------------------------------	--

12.3.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz

<p>Bestand</p>	<p>Das Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung geprägt. Insbesondere an strahlungsintensiven Sommertagen ist von lokalen Hitzeinseln im Bereich versiegelter Flächen (Stellplätze, unbegrünter Dächer) auszugehen.</p> <p>Die z.T. begrünten Dachflächen sowie die zwischen den Gewerbebauten bestehenden Grünflächen leisten einen Beitrag zur Reduzierung der kleinklimatisch negativen Auswirkungen.</p> <p>Positive Klimastrukturen i.S. des globalen Klimawandels oder mit relevanten positiven Effekten für umliegende Nutzungen liegen im Plangebiet nicht vor. Eine Funktion für den lufthygienischen Ausgleich besiedelter Bereiche besteht nicht.</p>
<p>Baubedingte Auswirkungen</p>	<p>Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und –Maschinen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung nicht auszugehen.</p>
<p>Betriebsbedingte Auswirkungen</p>	<p>In Unkenntnis der konkreten betriebsbedingten Auswirkungen, die erst auf der Genehmigungsebene abschließend feststehen, ist eine finale Auswirkungsprognose nicht möglich. Im Rahmen der aktuell bestehenden Nutzungen sind keine erheblich negativen Auswirkungen bekannt.</p> <p>Soweit absehbar werden durch das Vorhaben keine Strukturen überplant, die besondere Funktionen für den Luft- und Klimaschutz aufweisen.</p>

12.3.7 Schutzgut Landschaft

Bestand	<p>Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung, insbesondere die hohen Gebäude/ Hallen (u.a. Hochregallager) geprägt. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ aktuell in der Umsetzung. Das Landschaftsbild ist aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten anthropogen vorbelastet.</p> <p>Das Plangebiet ist durch eine umlaufende Eingrünung (Schnitthecke) sowie Einzelbäume aber auch in östlicher Richtung angrenzende Feldgehölze (östlich der Straße Wulferhook) vom freien Landschaftsraum abschnittsweise abgeschirmt. Aufgrund der bestehenden Gebäudehöhen und der Materialwahl (Glas) ist das Gewerbegebiet jedoch nicht vollumfänglich landschaftlich eingebunden und die bestehenden Glasfassaden deutlich visuell wahrnehmbar.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Visuell sind im Rahmen einer baulichen Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes weitere Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase zu erwarten. Da die baubedingten Auswirkungen jedoch vornehmlich den von der freien Landschaft abgewandten Teilbereich zwischen Industrie- und Bruchstraße umfassen und zeitlich auf die eigentliche Bauphase beschränkt sind, sind keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen.</p> <p>Die planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung entlang der Außengrenze des Geltungsbereiches tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die z.B. mit einem erhöhten Lieferverkehr einhergehen können, sind voraussichtlich nicht geeignet die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut zu überschreiten. Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin über die nördlich des Plangebietes verlaufende Bruchstraße.</p>

12.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand	<p>Gemäß kulturlandschaftlichem Fachbeitrag zur Landesplanung¹⁷ liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der Kulturlandschaft „Westmünsterland“ und „Kernmünsterland“ sowie am Rand (außerhalb) des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches „Dülmener Flachrücken“ (KLB 5.04).</p> <p>Auf Grundlage des kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zum Regionalplan¹⁸ umfasst das Gewerbegebiet in der Fachsicht „Denkmalpflege“ das raumwirksame und kulturlandschaftsprägende Objekt Nr. 185 (Gewerbebauten der Fa. Ernesting's family).</p> <p>Die bestehenden Gewerbebauten stellen Sachgüter dar.</p> <p>Geschützte Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Kulturgeschichtliche Bodenfunde die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</p> <p>Mit dem Vorhaben ist eine Umnutzung der Fläche im Sinne des Flächeneigentümers geplant. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe/ -bauten werden daher nicht vorbereitet.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind nicht zu prognostizieren.</p>

12.3.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Bestand	<p>Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene/ bauliche Nutzung der Flächen im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, wurden nicht festgestellt.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</p> <p>Bei Realisierung des Planvorhabens sind keine erheblich einzustufenden Auswirkungen/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>

¹⁷ Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.)(2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf>. Abgerufen: März 2021.

¹⁸ Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter: https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neuWEB.pdf. Abgerufen: September 2021.

12.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das Plangebiet umfasst eine gewerblich genutzte und auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ bebaute Fläche zwischen der „Bruchstraße“ im Norden und dem „Wulferhook“ im Süden in Coesfeld, im Ortsteil Lette. Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin im derzeitigen Umfang und auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bzw. der erteilten Genehmigungen genutzt wird.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

12.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<p>Erhalt, Ergänzung, Sicherung der bestehenden Grünflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches.</p> <p>Einhaltung/ Umsetzung der artenschutzfachlich benannten Maßnahmen (vgl. auch Kap. 5.3).</p> <p>Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</p> <p>Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. Werden bei späteren Bauvorhaben im Bereich der Altablagerung Erdarbeiten erforderlich, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld frühzeitig zu beteiligen, um die ordnungsgemäße Verwertung anfallender Aushubmassen sicherzustellen. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Boden sicherzustellen.</p> <p>Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).</p>

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	Einhaltung/ Umsetzung der artenschutzfachlich benannten Maßnahmen (vgl. auch Kap. 5.3).
Ausgleich	Eingriffsregelung: Inwieweit mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist wurde im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung betrachtet (s. Anhang).

12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes „Königsbusch“ geschaffen. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ aus dem Jahr 1968 vor. Das Plangebiet ist dementsprechend bebaut und versiegelt. Da sich das Planvorhaben auf eine konkrete Fläche mit einem bestehenden Gewerbegebiet bezieht sind anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und geringeren ökologischen Auswirkungen nicht vorhanden.

Auch die Zielsetzungen des Baugesetzbuches hinsichtlich einer Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes finden durch die Wiedernutzbarmachung einer in weiten Teilen bereits versiegelten Fläche in besonderem Maße Beachtung.

12.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Brandschutz werden im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sichergestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ₂₀, HQ₁₀₀, HQ₁₀₀₀) besteht kein Hochwasserrisiko.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

12.8 Zusätzliche Angaben

12.8.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbegehung sowie der Kartierung des Biotopbestands im

Plangebiet. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

12.8.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die von dem Planvorhaben ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Insbesondere ist die tatsächliche Entwicklung der prognostizierten Zusatzverkehre und die damit einhergehende Zunahme der Verkehrslärmimmissionen zu überwachen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

12.9 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des bestehenden Gewerbegebietes „Königsbusch“ geschaffen werden. Das ca. 17,84 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Lette und umfasst in etwa den Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“, der für das Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vorsieht. Dementsprechend wird das Plangebiet derzeit bereits für gewerbliche Zwecke genutzt. Ein Großteil der im Plangebiet gelegenen Gewerbeflächen ist dabei dem Textileinzelhandelsunternehmen Ernsting's family zuzuordnen, das an diesem Standort seinen Hauptsitz mit der zentralen Verwaltung, der Entwicklungsabteilung und einem Vertriebscenter mit Hochregallager hat. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten, im Südwesten sowie mittig im Plangebiet einzelne Grundstücke, die von anderweitigen Gewerbebetrieben genutzt werden. Die Abgrenzung des Plangebiets ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung und damit einhergehenden anthropogen-bedingten Störungen gekennzeichnet. Die vorhandenen Grünstrukturen umfassen im Wesentlichen gärtnerisch angelegte und z.T. intensiv gepflegte Grünflächen zwischen den bestehenden Gewerbebauten. Im Bereich des Textileinzelhandelsunternehmens zeigen sich die Grünanlagen zuweilen parkartig

und sind von Fußwegen durchzogen sowie durch Sitzgelegenheiten gekennzeichnet. Lediglich verstreut sind vereinzelt alte Baumbestände/ Baumgruppen im Plangebiet vorhanden und in die gewerblichen Nutzungen integriert. Südlich entlang der „Bruchstraße“ verläuft abschnittsweise ein älterer Gehölzstreifen. Darüber hinaus befindet sich am südöstlichen Rand abschnittsweise eine Baumreihe mit altem Baumbestand, die in nördlicher Richtung in einen rund 20 m breiten Gehölzstreifen aus Birken mündet. Auch im zentralen Bereich stocken solitäre Einzelbäume bzw. Baumgruppen wie im Eckbereich Hugo-Ernsting-Platz, Industriestraße.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wurden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten gutachterlich geprüft. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, bei der mögliche Auswirkungen gem. § 44 (1) BNatSchG mit Durchführung der Planung prognostiziert wurden, sind mit dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Planumsetzung entgegenstehen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gutachterlich ausgeschlossen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen, die nicht durch entsprechende Festsetzungen bzw. im Rahmen einer nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigung abschließend gelöst werden können. Im Ergebnis der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3L „Königsbusch“ ist mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist.

Durch das Vorhaben wird planungsrechtlich eine Neuordnung/ Umstrukturierung des Gewerbegebietes vorbereitet von der potenziell nachteilige betriebsbedingte Emissionen für die schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere durch die beabsichtigten Zufahrten – ausgehen können. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung ist festgestellt worden, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm die gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm – unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzungs- und Bebauungskonzeptes – mit der geplanten Umstrukturierung an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Ebenso werden im Hinblick auf den Verkehrslärm die

gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. In Bezug auf die nördlich angrenzende Nutzung der Sportanlage sind keine schalltechnischen Konflikte zu prognostizieren. Entsprechende Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich gewerblich genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden im Rahmen der extern erstellten Gutachten erforderlich (u.a. computergestützte Modellierungen) und können diesen entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

12.10 Referenzliste der Quellen

- Ecodia Umweltgutachten GbR (25.06.2019): Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“. Dortmund.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt 06. Köln
- Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter:
www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/. Abgerufen: August 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Starkregenhinweiskarte für NRW

- des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de>.
Abgerufen: November 2022.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>.
Abgerufen: August 2021.
 - Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL),
Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.) (2009):
Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in
Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln. Online unter:
[https://www.lwl.org/302a-
download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf](https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf). Abgerufen: März
2021.
 - Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013):
Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan
Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter:
[https://www.lwl.org/302a-
download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_
neuWEB.pdf](https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neuWEB.pdf). Abgerufen: September 2021.
 - Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und
Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem
ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter:
<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August
2021.
 - Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und
Verbraucherschutz NRW (Dezember 2021): Hochwasserrisiko-
managementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und
Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter:
[https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm
_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf)
 - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und
Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt,
Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010):
Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen
Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame
Handlungsempfehlungen.
 - Normec Uppenkamp (17.01.2023): Lärmtechnische
Voruntersuchung zur geplanten Neustrukturierung des
Bebauungsplanes Nr. 153 Gewerbegebiet Königsbusch.
Ahaus.
 - nts Ingenieurgesellschaft mbH (16.12.2022):
Verkehrsuntersuchung – Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung
Gewerbegebiet Königsbusch“. Münster

- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBO Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 09.06.2017, redaktionell korrigiert durch Schreiben des BMUB vom 07.07.2017 (IG – 501-1/2)
- Stadt + Handel (19.07.2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coesfeld. Dortmund

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im September 2023

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen¹⁹ auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3L „Königsbusch“ angewandt.

Soweit Teilbereiche nicht innerhalb des Bebauungsplanes liegen, erfolgt eine Bewertung auf Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung (August 2021). Dies betrifft einen kleineren Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes (damaliges Flurstück 152) in einem Flächenumfang von rund 1.289 m².

Die Bewertung des so ermittelten „Ausgangszustandes“ (Tab. 1) wird mit dem Zustand nach dem Eingriff, d.h. gem. den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 153 (Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird. Mit Umsetzung des Planvorhabens entsteht insgesamt ein Biotopwertdefizit (s.u.).

Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos „Gaupel 2“ im Bereich der Fürstenwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 19.05.2020). Dieses umfasst Teile des Flurstückes 11, Flur 43, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel. Die Ökopunkte wurden bereits reserviert.

¹⁹ Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.

Tab.1: Ausgangszustand gem. BP Nr. 3 "Königs Busch" bzw. gem. Bestanderfassung (08/2021)

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	152.802				
1.1 versiegelte Flächen	122.242	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grün im Gewerbegebiet	30.560	2,0	1,0	2,0	61.121
Öffentliche Verkehrsfläche	11.791				
1.1 versiegelte Flächen	11.791	0,0	1,0	0,0	0
Private Grünfläche	12.480				
8.1 Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	11.715	7,0	1,0	7,0	82.005
4.5 Stauden, Bodendecker im Sichtdreieck	765	2,5	1,0	2,5	1.913
Fläche außerhalb des Bebauungsplanes					
4.2 Zier- und Nutzgarten/ Parkanlage	1.289	4,0	1,0	4,0	5.156
Summe Bestand G1	178.362				150.194

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 153 Neuordnung Königsbusch (21.06.2023)

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)	154.490				
1.1 Versiegelte Fläche	123.592	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grün im Gewerbegebiet	30.853	2,0	1,0	2,0	61.706
1.1 ...abzgl. versiegelte Flächen für 3 Grundstückszufahrten (3 x 6 m = 18 qm, textl. Festsetzung 5.4)	45	0,0	1,0	0,0	0
private Grünfläche	12.200				
o.A. Erhalt/ Schutz- und Trenngrün*	6.617	5,5	1,0	5,5	36.394
1.1 ...abzgl. versiegelte Fläche für Fuß- und Radweg (3 x 15 m = 45qm, textl.)	45	0,0	1,0	0,0	0
8.1 Erhaltungsgebot: Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	2.853	7,0	1,0	7,0	19.971
o.A. Erhaltungsgebot/ Pflanzbindung*	2.685	5,5	1,0	5,5	14.768
Öffentliche Verkehrsfläche/ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	11.672				
1.1 Versiegelte Fläche	11.672	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2	178.362				132.838

* Aufgrund der abschnittswisen Ausgestaltung der Fläche als Parkanlage (Nr. 4.2, 4 Biotopwertpunkte) entgegen der Festsetzung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Königs Busch" erfolgt eine Mittelwertbildung mit dem Biotoptyp des Ausgangszustandes (Nr. 8.1, 7 Biotopwertpunkte) und daher eine Inwertsetzung mit 5,5 Biotopwertpunkten für den Zielzustand.

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	132.838,00	-150.194,30	=	-17.356,30
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-17.360,00		Biotopwertpunkten.