

Umweltbericht

„Ehemalige Coesfelder Weberei“

2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Planungsgruppe REIN

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO

Laer, Juni 2005

Umweltbericht erstellt durch

Planungsgruppe REIN

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO

DIPL. ING. KLAUS REIN

Am Bach 1 / 48366 Laer

Tel.: (0 25 54) 9131-0 Fax.: (0 25 54) 1562

Email: info@planungsgruppe-rein.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ehemalige Coesfelder Weberei“	3
1.1.	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	3
1.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	5
2.	Umweltauswirkungen	10
2.1.	Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	10
2.1.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	10
2.1.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1.3.	Erläuternde Beschreibung von Teilfunktionen	17
2.1.4.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	19
2.1.5.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
2.1.6.	Eingriff / Ausgleichsermittlung	20
2.1.7.	Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.	22
2.1.8.	Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan -2. Änderung	23
2.2.	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	24
2.3.	Zusätzliche Angaben	24
2.3.1.	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
2.3.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	25
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Anlage: Massenplan Bestand
Massenplan Planentwurf

1. Umweltbericht zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ehemalige Coesfelder Weberei“

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 in Verb. mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Änderung von Teilen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Coesfeld „ Coesfelder Weberei“.

Zu diesem Zweck wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in drei Bereiche aufgeteilt:

Teil A 1 (keine Änderung der Festsetzungen; Bereich westlich an der Dülmener Straße gelegen)

Teil A 2 (Planbereich – „Pflege und Wohnen am Park“)

Teil B (Bereich östlich, keine Änderungen der Festsetzungen, bereits fertig gestellter Bereich)

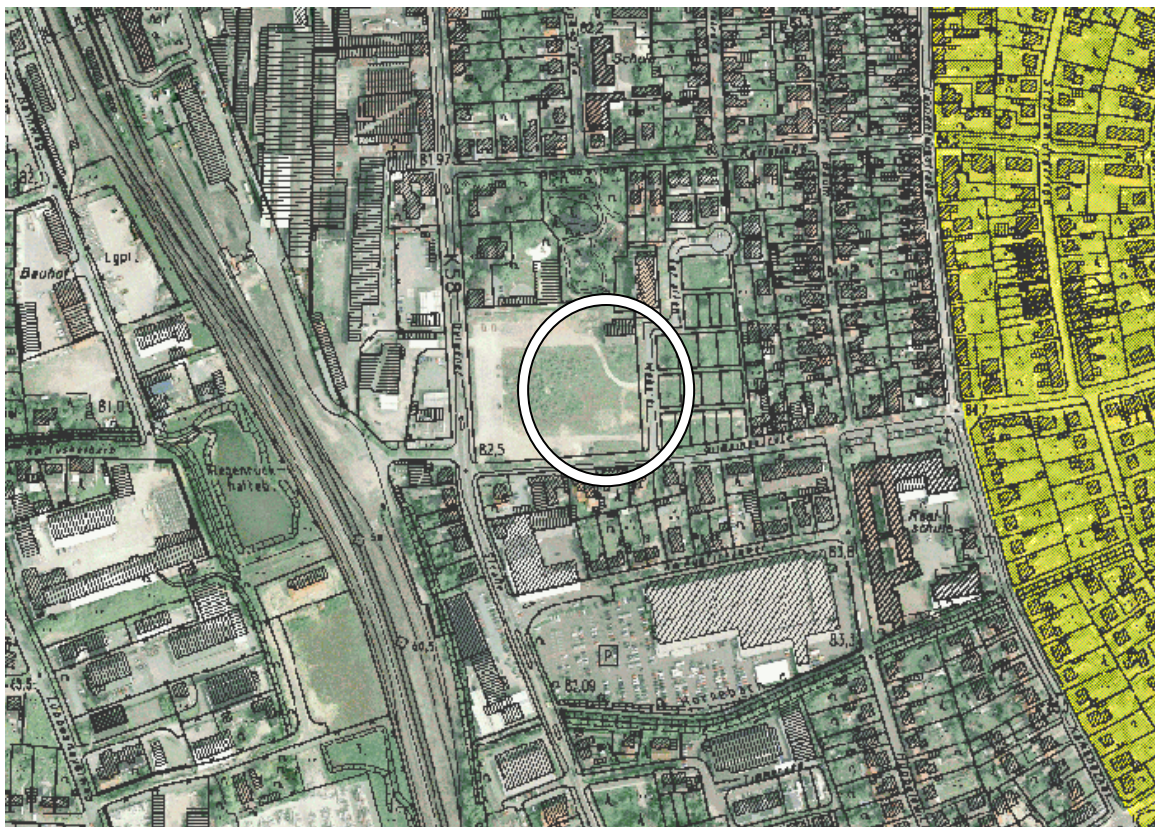
Die vorhandene Festsetzung des Planteils A 2 Kerngebiet (MK) wird geändert in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Insbesondere soll durch diese Festsetzung die Möglichkeit geschaffen werden, Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen zu ermöglichen. Die maximale Bebaubarkeit wird von derzeit von 0,8 auf 0,5 und 0,4 herabgesetzt. In Angleichung an das beste-

hende WA wird die Bauhöhe bis max. drei Geschosse zugelassen.

Dazu wird neben dem bereits ausgeführten Teil B des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Teilabschnitt des MK-Bereiches in einer Breite von ca. 65,00 m x 120,00 m geändert. Die genaue Abgrenzung kann dem Rechtsplan entnommen werden.

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Coesfeld „Coesfelder Weberei“ befinden sich im südwestlichen Randbereich des Stadtkerns Coesfeld. Sie schließen sich dort an vorhandene Siedlungsteile und öffentliche Straßen an.

Abbildung 1: Lage der Flächen im Bereich der Stadt



Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Osten und Süden allgemeine Wohngebiete (Wohnbebauung westlich der Straße Am Roten Baum und die Neubebauung an der Straße „Zur alten Weberei“) und im Norden durch das Wohngebiet Karlstraße und die unmittelbar angrenzende Grünanlage sowie im Westen die Teilfläche A1, angrenzend die Dülmener Straße. Erschlossen wird das Plangebiet Teil A 2 durch die Grimpingstraße und durch bereits an-

gelegte Straßen Zur alten Weberei. Die äußere Erschließung erfolgt über die Dülmener Straße (K 58), welche als Kreisstraße mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden ist. Das Plangebiet wurde von allen aufstehenden Gebäuden der ehemaligen Coesfelder Weberei geräumt.

Die gesamte Größe der Teilflächen, für die eine Vorhaben- und Erschließungsplanänderung vorgesehen ist, beträgt ca. 8287 qm. Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen der
2. Änderungsplanung Vorhaben und Erschließungsplan

1.1 Gesamtfläche	8.287,00 qm	100,0 %
1.2 Gebäude	2.662,00 qm	32,0 %
1.3 Verkehrsflächen / Stellplätze	2.444,00 qm	29,5 %
1.4 Grünflächen	3.181,00 qm	38,5 %
1.5 Bäume	56 St.	
1.6 Wohneinheiten	ca. 40 WE	
1.7 Pflegewohnheim	ca. 90 Plätze	

Die Einrichtungen sollen in erster Linie vor allem älteren Personen, die den unmittelbaren Kontakt mit dem öffentlichen und privaten Einrichtungen des Stadtkern halten wollen, dienen. Eine Kooperation zwischen den Wohnformen wird angestrebt und ausdrücklich gewünscht.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der

einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur- und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

	Land- schaftsplan	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Boden	Bundesboden- schutzge- setz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetz- buch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Wasser	Wasserhaus- haltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswas- sergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesim- missions- schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschafts- gesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Land- schaft	Bundesnatur- schutzgesetz / Land- schaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswert von Natur und Landschaft
Mensch	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen bestehen nicht. Zu nennen wäre auch der Flächennutzungsplan, der im vorliegenden Verfahren jedoch entsprechend den Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplanes angeglichen wird. Derzeit weist der FNP eine Kerngebietsfläche aus. Weitere Aussagen übergeordneter Pläne wie z.B: Gebietsentwicklungsplan, Landesentwicklungsplan liegen für den Planbereich nicht vor.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewer-

tungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifische Raumeinheiten (z.B. Biotoptypen, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad.

Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wieder, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf ein bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige Schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

2. Umweltauswirkungen

2.1. *Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen*

2.1.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierten Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen.

Im Bereich der Teilfläche A2 ist die heutige Nutzung überwiegend durch eine Industriebrachfläche gekennzeichnet. Die ehemalige Bebauung mit gewerblich-industriellen Einrichtungen (Weberei), einer entsprechenden Gebäudestruktur, aus Hallen und versiegelten Flächen wurde abgerissen. Abbruchmaterialien wurden teilweise abgefahren, Hohlräume verfüllt und die Fläche eingeebnet.

Vorbelastungen für die Teilfläche (A2) bestehen insbesondere durch die großflächige ehemalige Versiegelung. Zwar sind wesentliche Teile des Plangebietes durch den Abbruch entsiegelt worden, die Oberflächenstruktur ist aber

weiterhin sehr stark durch Schutt, Restbaustoffe, Recyclingmaterialien und auch kleine Restversiegelungsflächen beeinträchtigt. Dadurch werden die naturhaushaltlichen Funktionen der Schutzgüter deutlich verändert und zum Teil vollständig unterbunden. Fremdnutzungen wie Abstellen von Fahrzeugen, unberechtigtes Abladen von Müll und Boden beeinträchtigen die Fläche weiterhin.

Die Darstellung der Ausprägung der natürlichen Faktoren erfolgt in übersichtlicher tabellarischer Form. Dazu werden die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushaltes dargestellt. Diese wiederum fungieren als Basis für die Beurteilung der verschiedenen Schutzgüter.

Tab. 3: Ausprägung der natürlichen Faktoren

Faktor	Ausprägung
Geologie	Stadtlohn-Coesfelder-Geestflächen mit ausgedehnten Grundmoränenflächen mit deutlichen Pseudogleyausprägungen. Die auf ihnen durch Verwitterung entstandenen, von einheimischen und nordischen Geschieben durchsetzten, sandigen Geschiebelehmen weisen meist nur eine geringmächtige Flugsandüberlagerung auf. Auch die inselartig aus der Grundmoränenendecke herausragenden oberkreidezeitlichen Ablagerungen (im W Sandmergel, im Osten Mergelsande, Mergeltone, Kalk- und Tonmergelgesteine aus Santon und Campan) tragen meist eine dünne Flugsanddecke. Im Planbereich sind in den oberen Schichten insbesondere die Niederterrassensande angetroffen worden (schluffige Fein- und Mittelsande quartären, fluviatilen Ursprungs). Die quartären Lockergesteine bilden einen Porengrundwasserleiter, dessen Basis durch den tonig verwitterten Aufarbeitungshorizont der Oberkreide (hier Osterwicker Schichten des Obercampan) gebildet wird. Unberührte geologische Schichten befinden sich nur im Untergrund

Hydrogeologie	Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Mächtigkeit und geringer bis mittlerer Porendurchlässigkeit; Grundwasserflurabstand bei 0,00 m (im extrem ungünstigen Fall), Stauwasserschichten bei ca. 0,80 m, Grundwasserhorizonte während der Beprobungen zwischen – 1,50 m und 2,50 m (I.Börding, Ingenieurgeologisches Gutachten, Nottuln, 1996) (Gefährdungsabschätzung – Ergänzende Untersuchungen, Dr. Wessling – Beratende Ingenieure, Altenberge, 25.09.1997).
Oberflächengewässer	Keine Fließgewässer im Planbereich vorhanden. Der in einer Entfernung von ca. 250 m befindliche Honigbach wird durch das Vorhaben nicht berührt, da keine Zuläufe wie Gräben oder Verrohrungen dem Gewässer zugeführt werden.
Böden	Natürlicherweise sind Gley und Pseudogley vorhanden, heutige Böden als anthropogene Böden, Mischböden, Auffüllböden aus Schotter, Sanden, Schlacken und Bauschutt, humosen Sanden durchmischt mit den anstehenden Sanden und Schluffen aus dem Plangebiet
Oberflächenformen	Ebene Oberflächenformen, lokal kleinteilige Abraumstrukturen und Bodenmieten, Geländehöhen bei ca. 82,00 m ü. NN, keine natürlichen Formen vorhanden
Klima	Kühle Sommer und relativ milde Winter bei einer Hauptwindrichtung Südwest; Klimaparameter sind durch die vorhandenen und umgebenden anthropogene Strukturen aus Bebauung und versiegelten Flächen deutlich beeinflusst. Flächen mit nennenswerten Klimafunktionen bestehen nicht.
Luft	Die Immissionssituation entspricht der üblichen Hintergrundbelastung des städtischen Raumes.
potentielle natürliche Vegetation	Buchen-Eichenwald und Eichen-Hainbuchenwälder, vollständiger Verlust, keine Arten der pot. nat. Veg. vorhanden

heutige Vegetation	Ve-	Die heutige Vegetation ist neben vereinzelt Säumen mehr oder weniger ruderal geprägt bis fehlend. Beginnende Verkrautung, Vergrasung und Verbuschung der Flächen mit deutlichen Ausprägungen typischer offengelassener Industrieflächen. Arten wie Goldrute, Beifuss, Pestwurz, Brennessel Reseda, Senecio, Weidenaufschlag, Birkenaufschlag, Zitterpappel. Auf etwa 1/3 der Planfläche hat sich eine geschlossene Vegetationsdecke entwickelt. [Der Hauptteil der Vegetation befindet sich im Bereich Planteil A1 mit einer deutlich fortgeschrittenen Entwicklung (mehrjährige Weiden und Gras-Krautsaumentwicklung)]. 2/3 der Planfläche A2 sind durch unbewachsene, offene Schotterflächen und Fahrspuren gekennzeichnet.
Tiere und Tierlebensräume	und	Das übliches Spektrum aus Ubiquisten wie: Amsel, Finken, Blau- und Kohlmeise, Wildtauben, Dohlen, in den Freiflächen weitgehend eingeschränkte Lebensräume, meist aus den Gartenanlagen und der Parkanlage einstreichend, geringe Artenzahl
Landschaftsbild		Monotones Orts- bzw. Landschaftsbild aufgrund großflächiger einheitlicher Fläche. Beginnende Strukturierung durch die Vegetation. Insgesamt typische Restfläche innerhalb von bebauten Strukturen
Erholung		Keine unmittelbare Erholungsnutzung des Planbereiches, da nur eine geringe Vielfalt vorhanden ist. Die Nutzung als Auslauf für Hunde in Wohnungsnähe und als Durchgangsfläche zu benachbarten Bereichen ist jedoch möglich. Teilflächen als (Abenteuer-)Spielbereiche für Kinder geeignet
Vorbelaustungen		Ehemals hoher Grad an Versiegelung und Überbauung, teilweise durch Altlasten belastete Flächen, die entsorgt wurden. Heute kommen in Teilen „wilde“ Ablagerungen von Haus- und Sperrmüll vor. Die Flächen erzeugen den Eindruck einer allgemeinen Fläche mit dem Charakter „Niemandland“

2.1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes sind die Umweltauswirkungen auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar, da konkrete planerische Aussagen, wie z.B. eine Straßenführung oder die Grundflächenzahl bekannt sind. Die Nutzungstypen wiederum lassen sich weiter kategorisieren und zwar in solche, bei denen bauliche Aktivitäten zu erwarten sind und solche, die bestehende Freiräume sichern oder durch Nutzungsänderung zukünftig Frei- oder Grünflächen vorsehen.

In Bezug auf die vorgesehene Änderung Coesfeld „Coesfelder Weberei“ gehören im Grundsatz die WA-Flächen zur ersten, während das belassen von Flächen nicht vorgesehen ist. Die wesentlichsten Umweltwirkungen innerhalb von WA-Flächen gehen von der Versiegelung und Überbauung als anlagebedingte Auswirkungen aus. Bei WA-Flächen (abhängig von der Größe und Struktur) mit den angestrebten Nutzungen können zusätzlich auch betriebsbedingte Auswirkungen in Form von Immissionen z.B. durch zusätzliche Verkehrsströme (u.a. Lieferverkehr) auftreten. Dagegen ist der Betriebsverkehr durch die Bewohner der Anlage in der Regel relativ gering, so dass sich die negativen Auswirkungen der Zu- und Ablieferung wieder aufheben.

Im Rahmen der Diskussion der Auswirkungen sind die in Teilbereichen umfangreichen Vorbelastungen zu nennen. Darüber hinaus ist für alle Teilgebiete die angrenzende Dülmener Straße zu nennen, von der zu berücksichtigende Lärmimmissionen ausgehen.

Im Teilgebiet waren Teilbereiche durch Altlasten belastet. Die hier überplante Fläche ist mit der Kennung 211-Co140-AS im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld aufgenommen. Nach Mitteilung des Kreises Coesfeld bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken, sofern die den Fachdienst Altlasten betreffenden Punkte in der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen werden.

- Nach Fachlicher Erkenntnis liegt derzeit kein weiterer Handlungsbedarf vor.
- Die Gründungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- Die Entsorgung ist zu koordinieren.
- Hinsichtlich der Wohnbaulichen Nutzung bestehen keine Bedenken (Kreis Coesfeld mit Schreiben vom 17.05.2005).

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung der Umweltauswirkungen. Einzelne Schutzgüter / Betroffene Teilfunktionen werden nachfolgend nochmals erläutert.

Tab. 4: Bewertung der Umweltauswirkungen

Ableitbare naturhaushaltliche Funktionen			Teilgebiet A2	
Schutzgüter	Funktion	Teilfunktionen	Erheblichkeit	Maßnahmen
Pflanzen und Tiere	Biotopfunktionen	Verlust von Biotopfunktionen	x	A
		Beeinträchtigung von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme, Umnutzung Zerschneidung und randliche Störungen	x	A
		Verlust bzw. Beeinträchtigung von Biotopvernetzungsfunktionen	x	A
Boden	Ökologische Bodenfunktionen	Verlust/ Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion	o	M
		Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion	o	M
		Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion	x	M
Wasser	Grundwasserfunktionen, Funktionen	Einschränkung der Neubildungsfunktion	o	M
		Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse	-	-
Klima	Klimatische Funktionen	Beeinträchtigungen der Wärmeregulationsfunktion	o	M, A
Luft	Lufthygienische Funk-	Veränderung der Durchlüftungsfunktion	-	-

	tionen			
		Beeinträchtigung der Luftreinigungsfunktion	o	M
Biologische Vielfalt	Arten-, Struktur- und Biotopvielfalt	Einschränkung der biologischen Vielfalt	o	M
Landschaft	Landschaftsbildfunktion	Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion	o	M
Mensch	Daseinsfunktionen,	Beeinträchtigungen der Wohnumfeldfunktionen, z.B Verlust von Freiflächen	o	M
		Beeinträchtigung der Gesundheit (vgl. Lärm)	-	-
	Erholungsfunktion Lärm	Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion	-	-
		Beeinträchtigung der Lebensqualität Betroffenheit der Gebäude unterschiedlich, je nach Fassade	- bis O	M
Kultur- u. Sachgüter		Beeinträchtigung von Funktionen der Kultur und Sachgüter	-	-

Erläuterung:

Es bedeuten:

- keine Beeinträchtigung
- o geringe Beeinträchtigung
- O starke Beeinträchtigung
- X Verlust
- ! erhebliche Auswirkung
- v vermeidbar
- M minderbar
- A ausgleichbar

2.1.3. Erläuternde Beschreibung von Teilfunktionen

Biotopfunktionen

Die in Teilflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch das Vorhaben überplant. Ein Erhalt von Teilen ist nicht möglich, so dass hier ein Verlust von rund 2500 qm Vegetationsfläche festzuhalten ist. Die Planung sieht rund 3100 qm Grünflächen und Baumpflanzungen vor, so daß hier ein quantitativer und qualitativer Ersatz hergestellt wird.

Weitere Konflikte sind nicht erkennbar. Es wurden keine Rote-Liste-Arten oder besonders geschützte Vegetationsstrukturen festgestellt. Das Projekt berührt weder unmittelbar noch mittelbar besonders geschützte Biotope, FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Auch ein Landschafts- oder Naturschutzgebiet ist im näheren Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden.

Abflussregulation

Unbelastetes Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Grundstück gemäß ATV ist wegen des relativ hohen Grundwasserstandes und dem anstehendem Boden nicht möglich (Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. rer. Nat. L. Börding, Metelen vom 12.06.1996).

Boden

Im Bereich Boden entstehen zwar Konflikte in Bezug auf eine (erneute) Versiegelung, diese ist jedoch aufgrund des völlig gestörten Standortes relativ gering.

Grundwasserneubildung

Im Bereich Grundwasser ist das Konfliktpotential ebenso relativ gering, da zum einen keine wesentlichen (quantitativen) Grundwasserschichten betroffen sind, und zum anderen die Neubildungsfunktion aufgrund der Bodenarten relativ gering ist. Des Weiteren sind die Bodenstrukturen deutlich gestört und somit Verfrachtungen von Bodenschadstoffen in das Grundwasser nicht auszuschließen (Zwar ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Altlasten entsorgt worden, dennoch sind die Bereiche mit Belastungen unterhalb der

zulässigen Grenzwerte im Planbereich verbleiben). Durch die geplanten Versiegelungen wird diese potentielle Gefährdung zumindest teilweise ausgeschlossen.

Lufthygiene

Emissionen

Für den Hauptteil der neu zu errichtenden Gebäude ist die Einrichtung einer zentralen Heizungsanlage vorgesehen. Emissionen lassen sich daher bei einer modernen, kompakten Anlage im Vergleich zu kleineren Einheiten vermeiden. Zum Einsatz alternativer Energien liegen keine Angaben vor.

Erholungsfunktion

Eine Beeinträchtigung ist für den nördlich gelegenen Parkbereich aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen durch eine Intensivierung der wohnungsnahen Erholung zu erwarten. Diese geht einher mit Unruhe, Lärm, Störungen, Trittbelastung und Eutrophierungen. Der Parkbereich dient auf der einen Seite natürlich der wohnungsnahen Erholung, kann aber bei einer zu hohen Frequentierung letztendlich deutlich in seiner Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende gestört werden.

Lärm

Im Zusammenhang mit dem Lärm sind zwei Arten von Lärm zu beurteilen. Für das Vorhaben wurde daher ein Lärmschutzgutachten erstellt (Kötter Consult, 08.06.05, Rheine).

1: Lärmimmissionen verursacht durch das Vorhaben

Das Ergebnis hat ergeben, dass die Geräuschemissionen durch den Lieferverkehr und die Stellplätze der geplanten Senioren- und Pflegeanlage an den benachbarten Wohngebäuden mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte liegen. Umwelterhebliche Wirkungen verursacht durch Lärm durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

2: Lärmimmissionen mit Wirkung auf das Vorhaben

Im Rahmen der Vorsorge ist das Schutzgut Mensch möglicherweise durch Lärm von „außen“ betroffen.

Im Bereich der geplanten Gebäude werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms an den Fassaden zur Straßenseite hin überschritten.

Ein Teil der westlichen Fassaden ist mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten. Ein Teil der südlichen Fassaden ist mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten. Freibereiche sind jeweils im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Dies sind die Nordseiten und die Westseiten bzw. die Innenhöfe. Alternativ können die Terrassenbereiche durch entsprechende, ggf. optisch transparente Schallschutzwände geschützt werden.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden im Rechtsplan festgesetzt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen keine Bedenken gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeanlage.

Fazit

Umwelterhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht erkennbar. Aufgrund der hohen Vorbelastungen der Fläche sind auch nach Abriss und Freistellung der Flächen die Funktionen der Schutzgüter nicht als vollständig wiederhergestellt zu werten. Die Schutzgutfunktionen sind daher sowohl qualitativ als auch quantitativ als weiterhin fehlend oder nur geringwertig anzusetzen. Im Bereich der Biotope entstehen vollständige Verluste an Vegetationsstrukturen. Diese können durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ersetzt werden. Ebenso wird die Abflussregulation wesentlich verändert. Durch Anlage von offenen Wasserflächen in naturnaher Bauweise kann diese zumindest in Teilen vermindert werden. Die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung sind daher entsprechend gering.

2.1.4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund einer mangelnden anderweitigen wirtschaftlichen Perspektive derzeit keine weitere Nutzung des Geländes gegeben. Die Flächen werden somit allmählich verbrachen. Aufgrund des hohen Verdichtungs- und Beeinträchtigungsgrades wird dieser Prozess allerdings nur sehr langsam vonstatten gehen. Neben einer Ritzenvegetation im

Bereich zwischen den RC-Materialien, Betonplatten und der Langandauernden Ansiedlung einer allenfalls lokal dichteren, ansonsten lückigen und niedrigwüchsigen Vegetation werden die weiteren Flächen deutlich schneller verbu-schen und sich allmählich bewalden. Die Biotopstrukturen werden sich da-durch deutlich verbessern auch wenn die anderen Schutzgüter von dieser Entwicklung nur mäßig profitieren können.

2.1.5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durch-führung der Planung

Durch die geplanten Nutzungen im Rahmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Coesfeld „ Coesfelder Weberei“ werden einige Schutzgü-ter betroffen werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die Beeinträchtigungen aus Überbauung und Versiegelung bestimmt werden.

Insgesamt lässt sich aufgrund der kumulativen Wirkung der Teilgebiete eine quantitativ nur gering ausgeprägte Gesamtbelastung konstatieren, da ein theoretischer Anteil an Versiegelung von ca. 60 % einschließlich Nebenflä-chen (gegenüber fast 100 % des gültigen Rechtsplanes) Fläche stattfindet.

Aufgrund der sehr hohen Vorbelastung bedeutet dies im Bereich der versie-gelten Flächen einen geringen Teilverlust der o.g. (nach Abriss wiederherge-stellten) naturhaushaltlichen Funktionen.

Zur Vermeidung dieser Auswirkungen ist daher auf der Ebene des Bebau-ungsplanes ein entsprechend ökologisch ausgerichtetes Maßnahmenkonzept entworfen worden, das sich überwiegend aus begleitenden Pflanzmaßnahmen zusammensetzt.

2.1.6. Eingriff / Ausgleichsermittlung

Bei der Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung als quasi quantitati-ver Ausdruck der Umweltauswirkungen zumindest für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Für die Ermittlung eines Ausgleichbedarfs werden zum einen die Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes Coesfeld „Coesfelder Weberei“ mit Stand vom 25.06.1997 herangezogen, zum anderen die jetzt als 2. Änderung

des Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Planung.

Tab. 5: Flächenbilanz Rechtsplan mit Stand 25.06.1997 / Rechtsplan für den Teilbereich A2

Bebauungsplan	Rechtsplan 25.06.1997	%	Rechtsplan 2.Änderung	%	Differenz in qm
	Bestands- wert in qm		Planwert in qm		
Gebäude	4711,00	56,8	2662,00	32,0	- 2049
Verkehrsflächen	2671,00	32,2	2444,00	29,5	- 227
Grünflächen	905,00	10,9	3181,00	38,5	+ 2276
Bäume	31	-	56	-	+ 25
Gesamtfläche	8287,00	100,0 %	8287,00	100,0 %	

Der Gesamtbereich des Plangebietes wurde in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan bewertet und ist Bestandteil des Vorhaben und Erschließungsplanes vom 25.06.1997.

Die Tabelle zeigt im Vergleich, dass durch die jetzt vorgesehenen Nutzungen weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Gegenüber den derzeit bestehenden, rechtlich zulässigen Nutzungen ergibt sich eine deutliche Verschiebung von versiegelter Fläche zu Grünflächen.

Die vormals im Kernbereich zulässige Baudichte mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad wird deutlich herabgesetzt. Die geplanten Gebäude werden durch Grünstrukturen optisch und räumlich getrennt und insgesamt somit wesentlich besser in das Ortsbild eingebunden.

Absolut werden rund 2270 qm weniger versiegelt. Zusätzlich werden weitere 25 Bäume gepflanzt. Die Verpflichtung zur Herstellung von Baumpflanzungen und Grünflächen werden voll erfüllt.

2.1.7. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Auf der Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes lässt sich auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen, deren Lage sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes neben quantitativen auch qualitative Aussagen für Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableiten.

Im Rahmen des Bestandsplanes / Entwurfsplanes / Gestaltungsplanes zum V+E-Plan sind die Freiflächen und insbesondere Gehölzstrukturen aufgezeigt worden. Dabei handelt es sich um die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze. Sie werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des V+E-Planes festgesetzt.

Die Änderung der MK-Flächen in eine WA-Ausweisung auf Teilflächen stellt für das Teilgebiet eine sehr wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Dadurch werden ehemals versiegelte Flächen nicht wieder bebaut. Im Vergleich zur bislang zulässigen Bebaubarkeit ist von rund 2270 qm weniger versiegelter Fläche auszugehen.

Als weitere Verminderungsmaßnahme wäre die Anlage von offenen Wasserflächen mit einer integrierten Funktion als Versickerungsanlage. Hier könnten zumindest Teilflächen des Plangebietes naturnah als Feuchtmulde, Feuchtwiese oder Teichanlage hergestellt werden. Erst überschüssiges Wasser würde dann nachrangig dem Kanalnetz zugeleitet.

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen können im Bereich des Plangebietes umgesetzt werden. Die Freiflächen bieten genügend große Flächen zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.06.1997 hat zahlreiche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Hecken festgesetzt.

Für den Teilbereich A2 wurden insgesamt 31 Einzelbäume als zu pflanzen festgesetzt. Des Weiteren sind ca. 430 qm als zu bepflanzen Bereiche festgesetzt (Grünflächen an Stellplätzen, Verkehrsgrün, sonstige Grünflächen)

Diese Verpflichtung wird auch innerhalb der hier anstehenden Änderung beibehalten.

Als Ergänzung ist zusätzlich die Pflanzung von 25 Bäumen festgesetzt.

Der Rechtsplan geht somit von insgesamt 56 zu pflanzenden Bäumen aus. Innerhalb der Darstellung sind die Gehölze des öffentlichen Raumes an ihren Standort zwingend festgesetzt, während die weiteren Bäume als Standortvorschlag zu werten sind.

Auch die Verpflichtung zur Anlage von 430 qm Grünfläche kann innerhalb der Gesamtgrünfläche von ca. 3200 qm erfüllt werden.

Defizite gegenüber den festgesetzten Maßnahmen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan von 25.06.1997 entstehen daher nicht.

Eine grundsätzliche Neubewertung des Eingriffs / Ausgleichs ist entbehrlich, da sich durch die Neuplanung insgesamt eine deutliche Verbesserung für alle Schutzgüter und insbesondere auch eine Verbesserung der zu erbringenden Pflanzmaßnahmen einstellt.

2.1.8. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan -2. Änderung

An den vorgesehenen Stellen sind Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen:

Baumart *Tilia tomentosa* - Silberlinde

Pflanzgröße Hochstamm StU 16-18, 3xv, mB

Baumart *Corylus colurna* - Baumhasel

Pflanzgröße Hochstamm STU 16-18, 3xv, mB

Baumart *Carpinus betulus fastigiata* - Säulenhainbuche

Pflanzgröße Hochstamm StU 16-18, 3xv, mB

Heckenpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Laubholzhecken der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen

Entwicklungshöhe 1,50 – 2,00 m

Pflanzgröße	2xv., 100 – 150
Pflanzart	Carpinus betulus - Hainbuche
	Fagus sylvatica - Rotbuche

2.2. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stellen ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes / Mikro-Standortes und einer Trasse/Feintrassierung die wesentlichsten nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Bei der Teilfläche (A2) wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch der Vorgabe des Baugesetzbuches nach dem sparsamen Umgang von Grund durch die Umnutzung des bestehenden Industriegeländes in andere Nutzungsformen optimal Rechnung getragen, da an anderer Stelle kein weiterer Freiraumverbrauch stattfindet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten können außerdem nicht in Betracht gezogen werden, da aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes eine grundsätzlich alternative Planung wirtschaftlich nicht tragbar wäre. Allein schon die vorgesehenen durchgeführten Entsiegelungsmaßnahmen im gesamten Planbereich und die bereits fertig gestellten Baufelder zeigen den städtebaulich gewollten Weg einer integrierten Planungslösung auf.

2.3. Zusätzliche Angaben

2.3.1. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum

steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung, und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Die Methode bei der Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgte im Rechtsplan vom 25.06.1997 anhand des Osnabrücker Modells. Da durch die jetzige Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Bilanzierung entstehen konnte auf eine ausführliche Neubewertung des Eingriffs verzichtet werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

2.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden insbesondere durch Versiegelung und Überbauung erzeugt. Klassischerweise sind dadurch die Schutzgüter aus dem Bereich 'Natur und Landschaft' besonders betroffen. Gleichwohl bestehen für diese Bereiche in der Regel günstige Möglichkeiten eines Ausgleichs, so dass zwar weiterhin im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen verbleiben, die aber in einer endgültigen Bilanz an anderer Stelle kompensiert werden können. Soweit allerdings erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt wurden müssen entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen konzipiert werden.

In diesem Zusammenhang ist auf das Instrument der Erfolgskontrollen mit Zustands- und Umsetzungsanalyse zu verweisen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und fachlich „richtigen“ Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden kann. Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund ist es also umso wichtiger, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird auch kein Vollausgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer auch erhebliche Umweltauswirkungen.

Insbesondere die Baugenehmigungsbehörde sollte daher begleitend zum

Bauantrag entsprechende Ausführungspläne zur Außengestaltung bzw. Darstellungen zur Umsetzung der Festsetzungen fordern und den Vollzug bei der Bauabnahme prüfen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, durch eine Umweltprüfung zu ermitteln und im Rahmen des oben dargelegten Umweltberichts zu beschreiben und zu bewerten. Innerhalb einer abschließenden Zusammenfassung sind die in erster Linie voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen aufzuzeigen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung und zu deren Ausgleich darzulegen. Dies geschieht u.a. auch durch die Diskussion möglicher Alternativen.

Das Ziel der Vorhaben- und Erschließungsplanes 2. Änderung Coesfeld „Coesfelder Weberei“ besteht in der teilweisen Wiederbebauung von Teilen des ehemaligen Industriegeländes Alte Weberei Coesfeld und der Schaffung einer Wohnanlage mit dem Schwerpunkt Altenpflegeeinrichtung und betreutes Wohnen in günstiger Stadtlage. Der Planbereich wird von der Festsetzung Kernbereich zu einem Bereich für allgemeines Wohnen geändert. Die Lage, deren Abgrenzungen und Flächengrößen wurden Eingang dargelegt.

Im Zuge der Bewertungen der Schutzgutbezogenen Funktionen werden die fachgesetzlichen Vorgaben sowie die Ziele von örtlichen Fachplanungen herangezogen. Dabei werden deren Ziele, die die Grundlage der Bewertungen darstellen, aufgezeigt.

Gleichzeitig wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands durchgeführt. Hierbei werden die heutigen Nutzungen und Biotoptypen, aber auch die abiotischen Bestandteile der Plangebietsflächen, das Landschaftsbild und die Vorbelastungen kurz umrissen.

Im Bereich der Teilfläche (A2) ist die heutige Nutzung überwiegend durch ehemalige industriell-gewerbliche Nutzung geprägt. Das Plangebiet wurde von allen aufstehenden Bauten und Anlagen freigestellt. Der Planbereich ist weitgehend eben und zurzeit als Industriebrachfläche zu bezeichnen. Beson-

dere Biotopstrukturen existieren derzeit im Plangebiet nicht.

Die Fläche war ursprünglich fast vollständig versiegelt. Dadurch wurden die naturhaushaltlichen Funktionen insbesondere der Schutzgüter Wasser, Boden, Biotope in der Regel vollständig unterbunden.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen der Fläche sind auch nach Abriss und Freistellung der Flächen die Funktionen der Schutzgüter nicht als vollständig wiederhergestellt zu werten. Die Schutzgutfunktionen sind daher sowohl qualitativ als auch quantitativ als weiterhin fehlend oder nur geringwertig anzusetzen. Im Bereich der Biotope entstehen vollständige Verluste an Vegetationsstrukturen. Diese können durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ersetzt werden.

Die wesentlichsten Umweltwirkungen innerhalb der geplanten WA-Flächen gehen von der Versiegelung und Überbauung als anlagebedingte Auswirkungen aus. Bedingt (bei WA-Flächen abhängig von der Größe und Nutzungsstruktur) können zusätzlich auch betriebsbedingte Auswirkungen in Form von Immissionen z.B. durch erhebliche zusätzliche Verkehrsströme und u.U. auch aus Produktionsprozessen auftreten.

Erhebliche Auswirkungen gehen hier insbesondere von der Wiederversiegelung im Bereich der geplanten Bauflächen aus. Beeinträchtigungen durch Lärm aus dem Planbereich entstehen nicht.

Auswirkungen zu den Bereichen Energie, Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern sind hier im normalen Umfang und durch die vorhandenen Anschlussanlagen gesichert als auch als nicht umwelterheblich anzusehen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass durch die geplanten Nutzungen im Rahmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Coesfeld „Coesfelder Weberei“ einige Schutzgüter betroffen werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist insbesondere aufgrund der hohen Vorbelastung als gering zu bewerten.

Bei der Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung als quasi quantitativer Ausdruck der Umweltauswirkungen zumindest für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind in der Bilanz keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch das Vorhaben werden rund 2270 qm weniger

versiegelt, als zurzeit zulässig wären. Diese Flächen werden Grünflächen. Darüber hinaus sind über Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen weitere Reduzierungen der Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorgeschlagen. Als wesentliche Verminderungsmaßnahmen ist insbesondere die Herabsetzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,5 zu nennen. Für die Umwelt bedeutet dies jedoch weiterhin im Bereich der versiegelten Flächen einen Kompletterverlust der o.g. naturhaushaltlichen Funktionen. Die vorgesehenen Grünmaßnahmen können als Ausgleich für viele unterschiedliche Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft) etabliert werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass keine Planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Versiegelung und Überbauung unter Berücksichtigung der bereits erheblich vorbelasteten Flächen erzeugt werden. Des Weiteren sind die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Plangebiet durch entsprechende Bauliche Maßnahmen vermindert. Belastungen aus den Altlasten bestehen nicht mehr. Festzustellen ist auch die Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Bereiche in innerstädtischer Lage, so dass im Eingriffsbereich nur geringe Umweltauswirkungen verbleiben, die durch die vorgesehenen Pflanz- und Grünmaßnahmen kompensiert werden können. Die Umsetzung und Zielerreichung der vorgesehenen Maßnahmen ist im Rahmen der Bauüberwachung und danach mit dem Instrument der Erfolgskontrolle zu begleiten.

Laer, den 09.06.05

Planungsgruppe Rein



Diplom Ingenieur Landschaftsarchitekt

Schultewolter