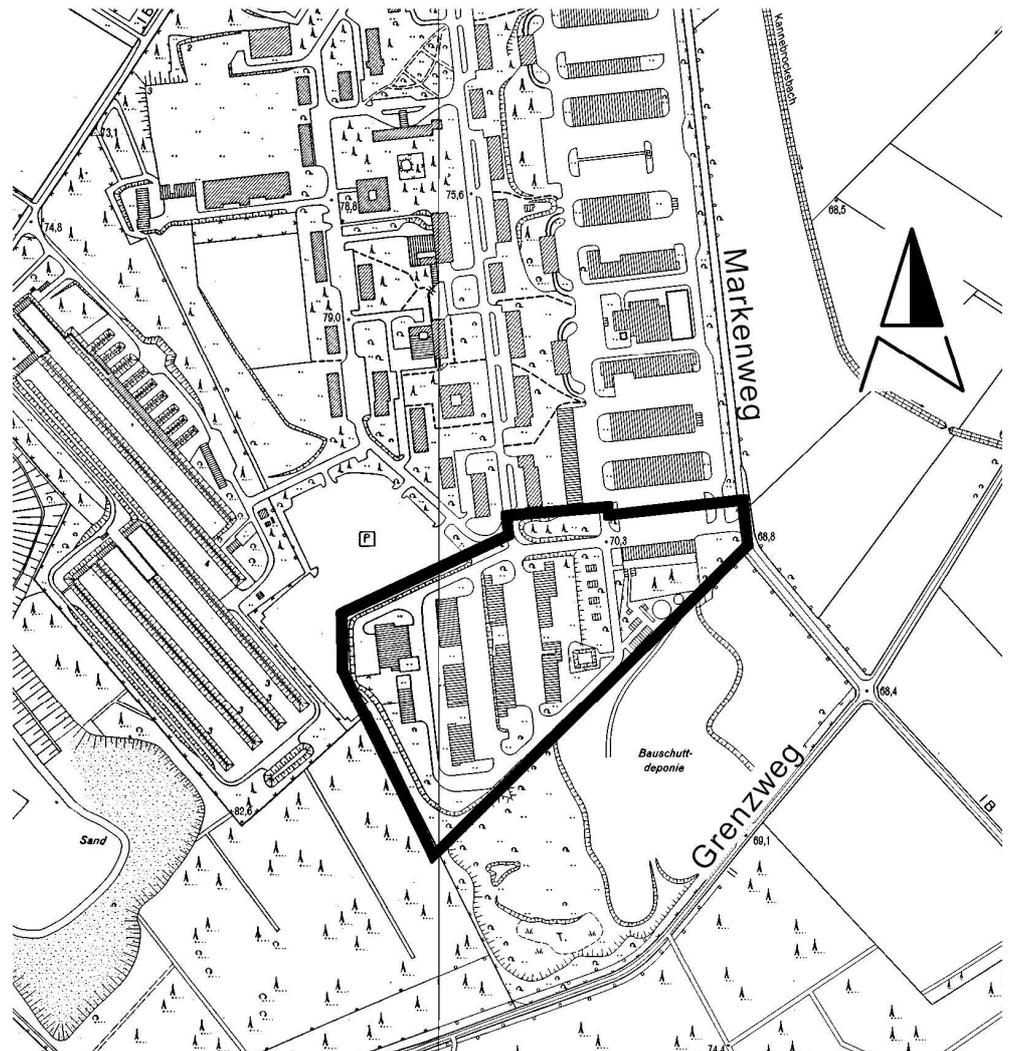


Entwurf !



STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 120/2
„Gewerbepark Flamschen“
Entwurfsbegründung
Oktober 2008

1. LAGE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt rund 5 km südwestlich der Innenstadt Coesfelds und ca. 4 km westlich des Coesfelder Stadteils Lette.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich des Kasernengeländes und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die „rückwertige Kasernenzufahrt zum ehem. Technischen Bereich“, im Osten durch den „Markenweg“ im Süden durch die ehem. Bauschuttdeponie und im Westen durch die angrenzenden Forstflächen bzw. durch die Standortschießanlage.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde und aus dem Übersichtsplan auf der ersten Seite der Begründung zu entnehmen.

2. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Standort hat eine Gesamtfläche (incl. der Wald und Grünflächen des Standortübungsgeländes) von ca. 168,5 ha. Die Fläche des eigentlichen Kasernengeländes (incl. Standortschießanlage) beträgt ca. 69,0 ha. Der Bebauungsplan Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ hat eine ungefähre Größe von ca. 7,2 ha.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Im Zuge der Optimierung des Liegenschaftswesens der Bundeswehr werden in der gesamten Bundesrepublik rund 500 Liegenschaften aufgegeben. Die Freiherr-vom-Stein-Kaserne in Coesfeld ist einer von rund 100 Standorten, die allein in Nordrhein-Westfalen von der Bundeswehr freigegeben werden. Das Areal wird schrittweise geräumt und kann ab Frühjahr 2009 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der eigentliche Kasernenbereich teilt sich grob in folgende funktionale Einheiten auf:

- Technikbereich im Osten und Süden
- Mannschaftsgebäude und Versorgung im Zentrum
- Schießanlage im Südwesten
- Sport- und Freiflächenbereich im Westen.

Bei den Flächen außerhalb des „Kasernenzaunes“ handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche bzw. um Forstflächen sowie um Sportplatz- oder Parkplatzflächen. Östlich liegen Flächen für Abgrabungen. Dort wird Sand abgebaut. Parallel zu der östlichen Fläche verläuft der Kannebrocksbach. Diese Fläche überschneidet sich teilweise mit einer im Flächennutzungsplan festgesetzten Windvorrangzone. Weiterhin befindet sich südlich angrenzend eine ehemalige Bauschuttdeponie, die heute nicht mehr betrieben wird. Die Fläche wird derzeit renaturiert.

Westlich grenzen Bereiche an die sich aufgrund von Sandabbau bereits topographisch verändert darstellen. Teile sind inzwischen ebenfalls renaturiert oder werden durch die „Kreisjägerschaft“ als Schießanlage genutzt.

Im Zufahrtbereich der Kaserne befindet sich eine größere versiegelte Fläche die als Parkplatz für die Rekruten genutzt wurde. Daran grenzt ein Sportplatz (Rasenplatz) an. Diese Bereiche werden zurzeit bereits nicht mehr genutzt.

Der gesamte Bereich wird umgeben von dem Landschaftsplan „Coesfelder Heide- Flamschen“. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Zuschlag“ an. Der Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung beträgt ca. 350 m.

Der eigentliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 umfasst ausschließlich den „sogenannten Drohnenbereich“ im Süden der Kaserne.

Innerhalb des Plangebietes liegen die geodätischen Höhen zwischen 71 m ü NN (über Normal Null) und 79 m ü NN.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Im Gebietsentwicklungsplan ist die Fläche als Bereich für besondere öffentliche Zwecke dargestellt. Ein Zielabweichungsverfahren ist bereits eingeleitet worden. Die Zustimmung wurde in Aussicht gestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den gesamten Planbereich als Sonderbaufläche dar. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes unumgänglich, um dem Entwicklungsgebot und der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung zu tragen. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren erfolgen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 ist eine Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen. Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Der Standort soll im Rahmen eines ganzheitlichen Planungskonzeptes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Entwicklung und die zügige Realisierung einer mit der Stadtentwicklung Coesfelds im Einklang stehenden Konzeption.

Konkurrenznutzungen zur Kernstadt und zu bestehenden Gewerbegebieten sowie die Entstehung von städtebaulichen Missständen, vor allem aufgrund von Leerständen, sind zu vermeiden.

Aufgrund der speziellen Lage im Außenbereich sind nur bestimmte Nutzungen, die sich an dem vorhandenen Bedarf orientieren überhaupt denkbar. Wohnnutzungen oder z. B. Einzelhandel sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Für den Bereich der Stadt Coesfeld werden weitere, voll nutzbare Gewerbe- und Industrieflächen benötigt. Durch die Realisierung im Kasernenbereich kann auf die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verzichtet werden.

Für das gesamte Kasernengelände werden die Nutzungselemente Gewerbe und Freizeit favorisiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 sind aufgrund der Vorprägungen ausschließlich industrielle Nutzungen vorgesehen. Der vorhandene „Technik- Drohnenbereich“ besteht überwiegend aus Hallen und bereits versiegelten Flächen. Die Gesamtsituation und die vorhandene Infrastruktur bieten sich für eine gewerblich-industrielle Nachfolgenutzung geradezu an. Es gibt bereits verschiedene interessierte Unternehmen aus dem gewerblich technischen Bereichen, die somit direkt dem städtebaulichen Anforderungsprofil entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 120/2 wird aufgestellt, um für die Beurteilung der zukünftigen Bauvorhaben die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Randbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach dem Baugesetzbuches (BauGB) zu setzen.

6. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Damit wird den unter Punkt 5 beschriebenen Zielsetzungen entsprochen. Neue dringend benötigte gewerbliche Baufläche zur Ansiedlung weiterer Betriebe wird bereitgestellt. Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich im Industriegebiet zulässigen Nutzungen -Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen- sind damit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120/2 möglich.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Betriebsleiterwohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke-. Ebenfalls ausgeschlossen sind alle Formen von Einzelhandel und Beherbergungsbetriebe.

Aufgrund des Bedarfs und der Lage des Gebietes, sowie aufgrund der städtebaulichen Situation hat die Stadt Coesfeld nach ihren Entwicklungsvorstellungen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich für industrielle Nutzungen vorgesehen.

In einem Industriegebiet sind Anlagen und Betriebe anzusiedeln von denen eine erhebliche Belästigung ausgeht und die in anderen Gebieten nicht zulässig sind. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/1 sollen aufgrund des Bedarfs ausschließlich derartigen produzierenden und verarbeitenden Industriebetrieben vorbehalten sein. Es ist beabsichtigt auch emittierende Betriebe im Nachtbetrieb zuzulassen.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen gelten auch für Betriebsleiterwohnungen bestimmte Grenzwerte. Die Einhaltung dieser Werte würde zu ungewollten Einschränkungen für den Immissionen verursachenden Betrieb führen. Um diese Konflikte und Beeinträchtigungen zu verhindern, sind sämtliche Wohnnutzungen auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Nutzung Einzelhandel entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Nutzungsziel -Industriegebiet- ausschließlich für produzierendes Gewerbe und werden deshalb zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters ebenfalls ausgeschlossen.

Evtl. können im westlichen Kasernenbereich, dort wo heute die Sport- und Grünflächen vorzufinden sind, derartige Nutzungen zugelassen werden. Diese Bereiche liegen aber außerhalb dieses Bebauungsplanes, sodass die Abstimmung und Entscheidung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu treffen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie durch die Baumassenzahl bestimmt. Die GRZ kann durch die BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 durch Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen bis max. 1,0 überschritten werden. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung begründet sich mit der Vorprägung des Gebietes und dem angestrebten Gebietscharakter. Der gesamte Bereich ist bereits heute überwiegend versiegelt.

Als Ausgleich sind in den Randbereiches des Geltungsbereiches Grün- und Forstflächen durch den Bebauungsplan festgeschrieben und soweit möglich noch ergänzt. Um diese relativ hohe GRZ zu kompensieren ist eine sehr niedrige Baumassenzahl von 2,8 geplant.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der beabsichtigten Nutzungen verzichtet. Stattdessen ist eine Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen, die sich an dem vorhandenen Bestand und dem zukünftigen Bedarf orientiert, geplant. Bei der Festsetzung der zul. Höhen ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächen im unmittelbaren Rand zur offenen Kulturlandschaft befinden und eine unangemessene und ungeordnete Höhenentwicklung dort unweigerlich zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festsetzung wird den Bauwilligen ein angemessener Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude ermöglicht. Die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, um eine ausreichende Versorgung mit erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen. Die Standorte sind aber auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Damit ist sicherzustellen, dass speziell im Randbereich und Übergang zur freien Landschaft aber auch zwischen der Verkehrsfläche und den Baukörpern keine ungeordnete Entwicklung oder Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stattfindet.

Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Baukörper mit einer Länge von über 50 m zugelassen. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit den aktuellen Entwicklungen im Industrie- und Gewerbebau entsprochen werden kann.

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Stellplätze

Die Regelungen zu den Stellplätzen sind noch im Detail mit den Fachbehörden abzustimmen. Angestrebt ist eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers zur Reduzierung der Umweltbeeinträchtigungen und der Entlastung des Entwässerungssystems. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Regenwasser wird gesammelt, abgeleitet und im Nahbereich in zusammenhängenden Versickerungsmulden entsorgt. Soweit erforderlich sind Regenwasserbehandlungsanlagen einzuplanen. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

Soweit durch die Fachbehörden keine Bedenken geäußert werden, kann diese Regelung auch für LKW-Stellplätze gelten. Ansonsten sind die belasteten Abwässer in die Kanalisation abzuleiten und entsprechend weiter zu behandeln.

Pflanzgebot / Grün- und Forstflächen / Einfriedigungen

Ein wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt der heute vorhandenen Grünstrukturen, abgestimmt auf die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Gesamtbereiches. D. h. vorhandene Grün- und Forstflächen werden als solche erhalten und evtl. auch als Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet und erweitert. Um Beeinträchtigungen dieser Flächen zu verhindern sind dort bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen ausgeschlossen. Dort wo eine Flächeninanspruchnahme nicht vermieden werden kann, sind Abstimmungen mit den Fachbehörden und eine entsprechende Kompensation vorgesehen.

Die zur Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzulegenden Versickerungsmulden sind als Grünflächen herzustellen. Sie sind damit gleichzeitig Bestandteil des Entwässerungssystems, dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und können als Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur Bestandteil als Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 120/1 liegt im Randbereich des Kasernengeländes. Durch die jahrzehntelange Entwicklung der Natur haben sich die Übergänge zur freien Kulturlandschaft gebietsverträglich entwickelt. Dieser Zustand ist aus ortsgestalterischen Aspekten unbedingt zu erhalten. Eine neue Zaunanlage würde deutlich wahrnehmbar sein und diese Situation deutlich verschlechtern. Aus gestalterischen und städtebaulichen Aspekten ist ein einheitliches Erscheinungsbild anzustreben. Aus diesem Grund sind entsprechend Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Einfriedigungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für den „Innenbereich“ gelten ähnliche Vorgaben. Es sind nur „nicht blickdichte“ Metallzäune (z. B. Stabgitter- oder Profilmattenzäune) mit einer ortsüblichen Höhe zugelassen.

Damit werden sich neue Anlagen in die vorhandene Umgebung einfügen und nicht als Fremdkörper empfunden. Die für Einfriedigungen enthaltenen Höhenangaben beziehen sich aufgrund der bewegten Topographie auf die jeweiligen Geländehöhen.

Entsprechende textliche Festsetzungen zu den o. g. Punkten treffen detaillierte Regelungen.

7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des BauGB und des. § 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW. S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch den Bebauungsplan wird die Verwendung von ortstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes und den vorhandenen Baukörpern sind verschiedene Materialien (Mauerwerk, Putz, Metall, Holz oder Sichtbeton) denkbar und zugelassen. Die Kombination mit Stahl- und Glaselementen ist üblich und damit auch möglich.

Für die zulässigen Dachformen sind keine Einschränkungen vorgesehen. Um jedoch einen gewissen Zusammenhalt innerhalb des Gesamtgebietes zu erreichen wird die Dachneigung mit 0°-30° vorgeschrieben. Diese Festsetzung entspricht auch dem zurzeit gebräuchlichen Baustil in anderen Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand, ermöglicht darüber hinaus weitere Gestaltungsspielräume bis zu einer Größenordnung, die den Anforderungen an moderne und funktionale Industriebauten entsprechen. Einschränkungen sind aber aufgrund der Randlage, zum Schutz der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Forstflächen unbedingt erforderlich.

Werbeanlagen

Mit der Festsetzung, dass Werbeanlagen an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind, wird eine möglichst homogene Gestaltung des Gesamtbereiches angestrebt. Es soll erreicht werden, dass zukünftige Elemente, Materialien oder Farben die Gebäudeproportionen oder das architektonische Erscheinungsbild nicht negativ beeinflussen. Ein Übermaß an Werbung, vor allem im Übergang zum Außenbereich und damit eine evtl. Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden. Aus den gleichen Gründen wird eine Standortbeschränkung für Werbeanlagen vorgenommen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ / GLIEDERUNG DURCH ABSTANDSERLASS

Aufgrund der angestrebten Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Immissionen durch die geplanten Anlagen zu rechnen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Um dieser Vorgabe zu entsprechen erfolgt für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gliederung durch die Anwendung des Abstandserlasses (Abstandsliste 2007 – RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6/6/2007 –SMBI. NW. 283-).

Im Abstandserlass sind alle gebräuchlichen Betriebe und Anlagen aufgeführt und in entsprechend Abstandsklassen eingeteilt. Weitere Immissionen wie z. B. Geruchs- oder Staubbelastungen haben bei der Aufstellung der Abstandslisten ebenfalls Berücksichtigung gefunden.

Bei Einhaltung der angegebenen Abstände zwischen Gewerbe und Wohnen kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen gegenüber der nächstliegenden Wohnbebauung auftreten werden. Die entsprechenden Listen sind auf der Planurkunde mit abgedruckt. Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 550 m. Auf die Erstellung eines Gutachtens kann im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden. Evtl. besteht die Notwendigkeit bei einem Ansiedlungswunsch von Betrieben die durch die Abstandsliste nicht erfasst sind.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die gut ausgebaute und vorhandene „Kasernenzufahrt“ direkt über die L 581 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über die ursprüngliche Kasernenzufahrt. Der Verkehr wird durch das Kasernengebiet zu den Flächen im Süden geleitet. Innerhalb des Plangebietes können die vorhandenen Verkehrswege weiter genutzt werden. Neue Erschließungsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur in geringem Umfang erforderlich.

Darüber hinaus ist zu überlegen inwieweit der „Markenweg“ als äußere Erschließung zusätzlich eingebunden werden kann. In einem ersten Schritt, vor endgültiger Herstellung der inneren Erschließung, wird diese Straße als zusätzliche Anbindung dienen. Im Endzustand jedoch nur noch als Not- oder Feuerwehrezufahrt. Dabei sind dann allerdings unbedingt Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die Verkehrsströme ausschließlich in Richtung L 581 abfließen werden. Alle Verkehre in südliche Richtung wären nur auf Wirtschaftswegen möglich. Aufgrund der Beschaffenheit und der vorhandenen Abmessungen sind Beschädigungen der Wege und Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs als Folgen zu erwarten.

Entwässerung

Innerhalb des gesamten Kasernengeländes befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Teilweise können diese auch zukünftig genutzt werden. In Teilbereichen ist aber auch eine Ergänzung oder Neuverlegung erforderlich. Der Kasernenbereich verfügt über eine eigene Kläranlage zur Behandlung der Abwässer. Diese kann jedoch bei der geplanten Nachfolgenutzung aufgrund der dann fehlenden Biomasse nicht weiter betrieben werden. Es ist geplant das anfallende Schmutzwasser über eine im Nahbereich der Kläranlage neu zu errichtende Pumpstation und Druckrohrleitung dem öffentlichen Entwässerungsnetz zuzuführen.

Die Niederschlagsentwässerung soll den gesetzlichen Vorgaben (§ 51a LWG) entsprechen. Eine großflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist grundsätzlich angedacht. Dazu sind innerhalb des Plangebietes Muldensysteme innerhalb der Grünflächen festgesetzt.

Das gesamte Niederschlagswasser des ehemaligen Drohnenbereiches wird über ein öffentliches Entwässerungsnetz einem zentralen Regenklärbecken mit nachgeschalteter Rückhaltung und Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt. Dabei sind die Anforderungen des Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.04.2004 an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren bezüglich einer Regenwasserbehandlungsanlage einzuhalten. Die zu entwässernden Flächen sind den Belastungskategorien entsprechend zuzuordnen.

Das Oberflächenwasser der zukünftigen südlichen Feuerwehrezufahrt (rückwärtige Kasernenzufahrt) wird nach erforderlicher Vorbehandlung über die belebte Bodenzone versickert.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den Vorgaben der DWA A138 anzulegen.

Die konstruktive Gestaltung ist nach den Regelwerken der ATV A111 und A166 bzw. DWA M153 und M158 vorzunehmen.

Im Bereich der Versickerungsanlagen sind Probenahmebrunnen für das Grundwasser einzurichten. Die Probenahmen sind über ein Monitoring mindestens 1mal im Jahr zu nehmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und dem Kreis Coesfeld vorzulegen.

Die entsprechenden Antragsunterlagen gem. § 58 LWG und § 7 WHG sind vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld beim Kreis Coesfeld vor Baubeginn einzureichen.

Die Niederschlagsentwässerung der übrigen Gewerbegrundstücke (ehemalige Kläranlage und nördliche Halle) erfolgt dezentral. Auf den Gewerbegrundstücken ist eine Versickerungsanlage ggfls. in Kombination mit einer entsprechenden Vorbehandlungsanlage zu errichten. Diese Entwässerungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu errichten und zu betreiben. Für 1,0 ha befestigte Fläche ist ein Versickerungstauvolumen von rd. 350 m³ zu schaffen. Dieses spezifische Volumen erfordert einen Flächenbedarf von ca. 1.000 m²/ha. Die Regenklärung ist für eine 1,0 ha befestigte

Fläche mit 10 m³ auszulegen. Hier können die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen je nach Verfügbarkeit integriert werden. Im Vorfeld der Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die Bodenverhältnisse hinsichtlich Versickerung, Baugrund, Grundwasserverhältnisse und Gemeinwohlverträglichkeit zu überprüfen. Dabei sind die Anforderungen des Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.04.2004 an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren bezüglich einer Regenwasserbehandlungsanlage einzuhalten. Die zu entwässernden Flächen sind den Belastungskategorien entsprechend zuzuordnen.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den Vorgaben der DWA A138 anzulegen.

Die konstruktive Gestaltung ist nach den Regelwerken der ATV A111 und A166 bzw. DWA M153 und M158 vorzunehmen.

Im Bereich der Versickerungsanlagen sind Probenahmebrunnen für das Grundwasser einzurichten. Die Probenahmen sind über ein Monitoring mindestens 1mal im Jahr zu nehmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und dem Kreis Coesfeld vorzulegen.

Die entsprechenden Antragsunterlagen gem. § 58 LWG und § 7 WHG sind von den Grundstückseigentümern beim Kreis Coesfeld vor Baubeginn einzureichen.

Die Schmutzwasserentwässerung der Gewerbeflächen erfolgt über öffentliche Druckrohrleitungen und wird der Zentralkläranlage zugeführt. Die Schmutzwasserspense ist auf 0,20 l/s*ha zu beschränken.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Darüber hinaus erforderliche Leitungsrechte und Flächen wurden durch die Versorgungsträger benannt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Möglichkeit einer dezentralen Trinkwasserversorgung besteht nach momentaner Einschätzung ebenfalls. Die grundsätzliche Machbarkeit ist durch das Büro „Wessling beratende Ingenieure GmbH“ bestätigt worden. Unter Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile ist von dort die Empfehlung für einen zentralen Brunnen im Nordwestrand des Gebietes ausgesprochen worden. Der Betrieb dieses Brunnens sollte durch die Stadtwerke oder über einen noch zu gründenden Verband erfolgen. Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beigefügten Unterlagen des Büros „Wessling beratende Ingenieure GmbH“ zu entnehmen. Die dazu erforderlichen Genehmigungen sind bei den zuständigen Fachbehörden einzuholen.

Die Versorgung des Gebietes ist in jedem Fall sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Gebiet soll über vorhandene Zisternen erfolgen. Aufgrund der Kasernennutzung ist davon auszugehen, dass die Anordnung und Dimensionierung der Zisternen auf einen evtl. Verteidigungsfall ausgerichtet war. Damit kann zunächst grundsätzlich eine ausreichende Löschwasserversorgung angenommen werden.

Die Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Zisternen haben eine Größe von jeweils ca. 250 m³. Die Dimensionen entsprechen somit den Anforderungen für die Grundversorgung eines Industriegebietes (mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden).

Die Zisternen sind so angeordnet, dass die höchstzulässigen Abstände unterschritten werden. Ein über den Grundschutz evtl. hinausgehender, zusätzlicher „Objektschutz“ ist durch den Betreiber selbst sicherzustellen. Weitere Vereinbarungen sind im Rahmen der konkreten Objektgenehmigungen möglich.

10. BODEN

Altlasten

Aufgrund der auf dem Gelände vorhandenen Einrichtungen (Fahrzeughallen, Ölabscheider,...) kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zu diesem Thema sind weitere Untersuchungen sowohl durch die Wehrgeologen der Bundeswehr als auch sehr wahrscheinlich im Rahmen einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung, in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld, erforderlich.

Sobald hier genauere Angaben vorliegen, werden die Unterlagen um entsprechende Aussagen ergänzt.

Bodendenkmäler

Aufgrund der Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie sind mehrere Bodendenkmäler innerhalb und außerhalb des Kasernenbereiches bekannt. Aus diesem Grund wird ein ausgedehnter vorgeschichtlicher Friedhof in weiteren Bereichen vermutet. Nach Rücksprache und einer Ortsbesichtigung mit dem Landesamt für Archäologie sind jedoch für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich ist als überwiegend „Technischer Bereich“ fast vollständig versiegelt und im Rahmen der Baumaßnahmen komplett umgearbeitet worden. Mit vorgeschichtlichen Funden ist dort nicht mehr zu rechnen.

Sollte jedoch entgegen den Erwartungen archäologische Bodenfunde auftreten, ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Planurkunde wird einen entsprechenden Hinweis enthalten.

Kampfmittel

Für den gesamten Kasernenbereich ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung eine Luftbildauswertung erfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 sind keine Belastungen festgestellt worden.

Aufgrund der Lage des Gebietes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dieser Tatsache ist bei Bau- und Abbrucharbeiten Rechnung zu tragen. Bei begründetem Verdacht oder tatsächlichem Fund sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

Die Planurkunde wird einen entsprechenden Hinweis enthalten.

11. FLÄCHENBILANZ

Industriegebiet	52.740 m ²	75,70. %
Grünfläche	167 m ²	0,20 %
Fläche f. Versorgungsanl.	5.766 m ²	8,30 %
Verkehrsfläche	<u>11.037 m²</u>	<u>15,80 %</u>
Gesamtfläche	69.710 m ²	100,00 %

12. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / UMWELTBERICHT / EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die Fläche des Plangebietes liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen (Städtebaurecht und Europarechtsanpassungsgesetz) und der erreichten Größen- oder Leistungswerte sind die o. g. Untersuchungen erforderlich. Bei Verfahren auf verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung kann durch Abschichtung vermieden werden, dass Belange unnötig doppelt zu prüfen sind.

Das Planungsbüro ökon ist derzeit damit beschäftigt die Unterlagen zu erstellen. Diese werden dann als Bestandteil der Begründung beigelegt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf Seite 34 des Umweltberichts.

Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 120/2 vorbereitet wird, ist die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände zu ermitteln und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüberzustellen.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als überwiegend bebaute Fläche dar. Innerhalb deren befinden sich große gewerblich-industrielle Nutzungen mit Lagerhallen und zugehörigen Gebäuden.

Teilweise auch Verwaltungsgebäude. Das Gelände ist beinahe vollständig versiegelt. Größere Grünstrukturen befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120/2 wird ein Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Gebiet ist in Bezug auf den zukünftigen Versiegelungsgrad von dem Erreichen der o. g. Höchstgrenze auszugehen. Aufgrund der Vorbelastung und der geplanten Nutzungen ist gem. den Möglichkeiten der §§ 17 u. 19 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 gestattet.

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.120/2 von einem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Weitere Einzelheiten dazu sind den als Anlage beigefügten Unterlagen des Büros ökon zu entnehmen.

Grundsätzlich erfolgt der Ausgleich des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, durch Maßnahmen in angrenzenden Bebauungsplänen sowie durch weitere externe Ausgleichsmaßnahmen. Die detaillierte Berechnung erfolgt derzeit in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde beim Kreis Coesfeld.

Aus den Untersuchungen geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Stadtverwaltung Coesfeld
aufgestellt im Oktober 2008

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter