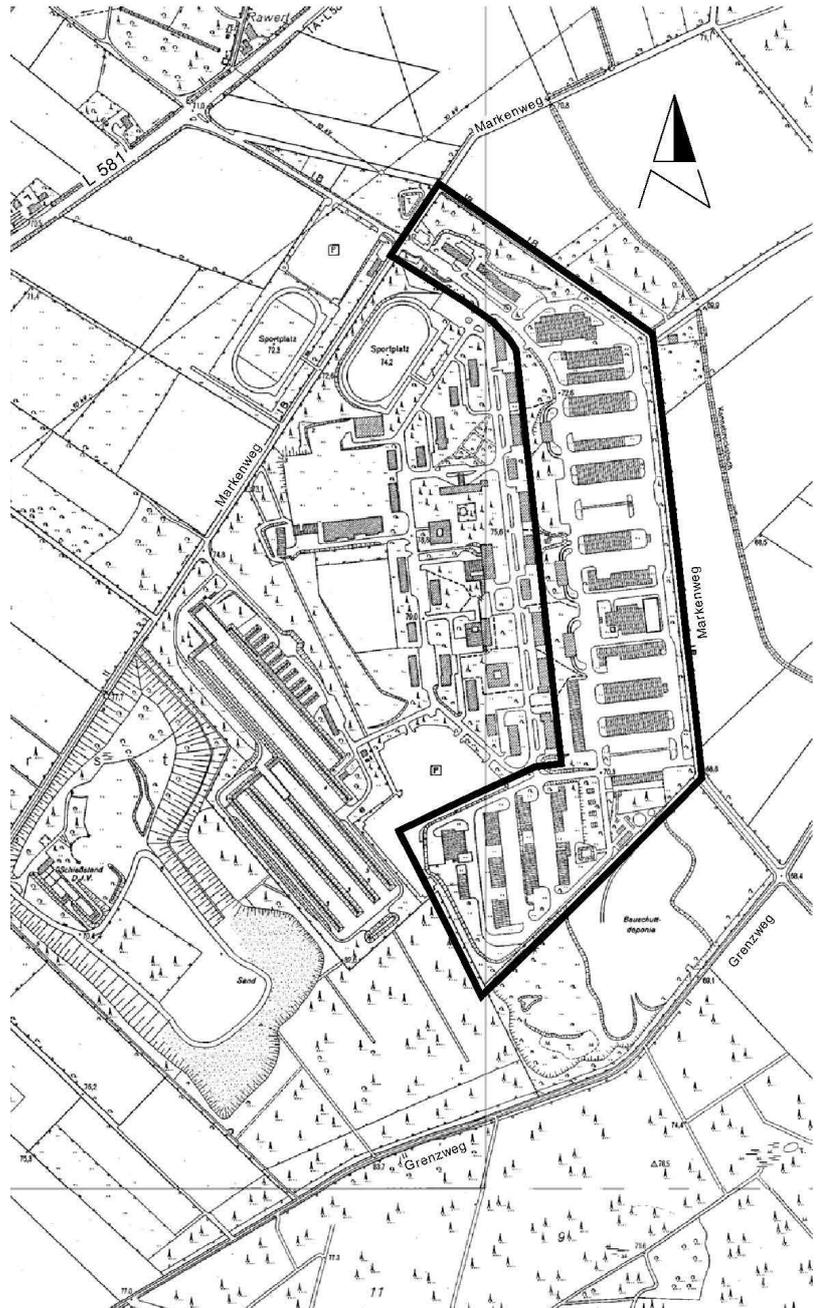


Entwurf !



STADT COESFELD

Flächennutzungsplan

64. Änderung

Begründung

Oktober 2008

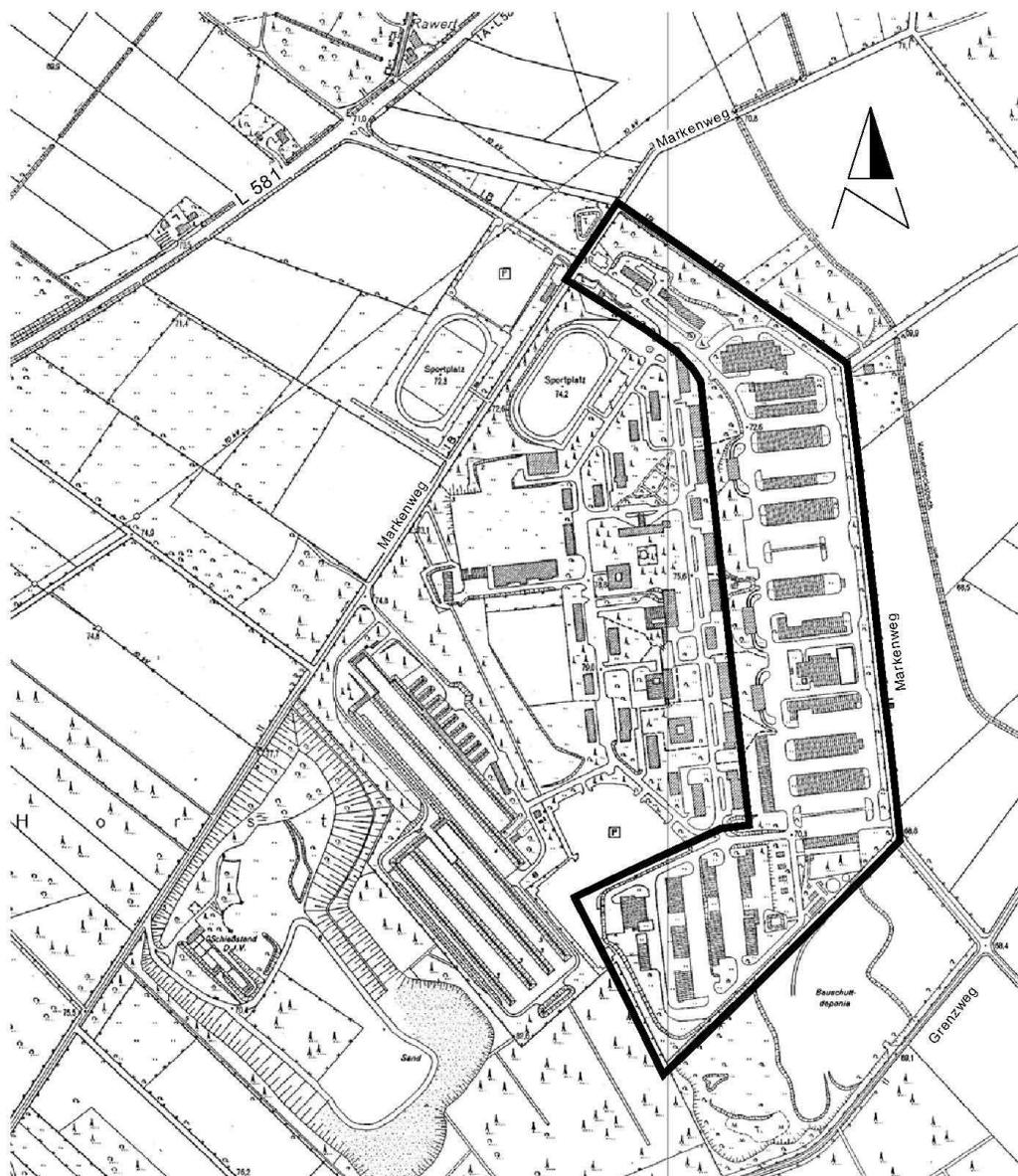
ÄNDERUNGSBEREICH

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

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

Im Norden und Osten durch den „Markenweg“, im Süden durch das Grundstück der ehem. Bauschuttdeponie und im Westen durch eine Linie die in einem Abstand von ca. 120 m bis 200 m parallel zum „Markenweg“ verläuft.

Die genauen Abgrenzungen sind aus der Planurkunde und dem Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. ALLGEMEINES

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.

Bei den Flächen außerhalb des „Kasernenzaunes“ handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche bzw. um Forstflächen und Sportplatz und Stellplatzflächen. 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 als Schießanlage genutzt.

Im Zufahrtsbereich der Kaserne befindet sich eine größere versiegelte Fläche die als Parkplatz für die Rekruten genutzt wurde. Daran grenzt ein weiterer 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 Rat der Stadt Coesfeld hat am 28/8/2008 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die zukünftige Nutzung der Grundstücke in den Änderungsbereichen vorzubereiten und zu leiten. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs und der Verpflichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Ausweisung von weiteren gewerblichen Bauflächen für die Stadt Coesfeld sinnvoll und erforderlich. Durch die Ausweisung dieser Flächen im Kasernenbereich, kann auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Für die überwiegenden Grundstücksanteile sind bereits verschiedene Interessenten bekannt.

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (Nr. 120/1 und 120/2 „Gewerbepark Flamschen“) im Parallelverfahren wird die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Zusätzlich zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen stehen bei diesen Verfahren auch die Gestaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange von Natur und Umwelt im Vordergrund.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 21 ha.

Die Fläche ist heute im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (Sonderbaufläche) – Truppenunterkunft- festgesetzt. Durch die Änderung findet eine Umwandlung in „Gewerbliche Baufläche“ statt.

2. RAUMPLANUNG, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächen-größe von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Münsterland".

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 Sondergebiet (Sonderbaufläche) –Truppenunterkunft- dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist unumgänglich, um dem Entwicklungsgebot und der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung zu tragen.

Die zum Außenbereich hin angrenzenden Flächen sind überwiegend als Wald- und Agrarbereiche ausgewiesen.

3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die gut ausgebaute und vorhandene „Kasernenzufahrt“ direkt über die L 581 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes können die vorhandenen Verkehrswege weiter genutzt werden. Neue Erschließungsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur in geringem Umfang innerhalb des Gebietes erforderlich.

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. In dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplänen Nr. 120/1 und 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ sind zu dem Thema genauere Aussagen enthalten.

Die Niederschlagsentwässerung soll grundsätzlich den gesetzlichen Vorgaben (§ 51a LWG) entsprechen. Eine großflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist grundsätzlich angedacht. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwiefern eine ortsnahe Versickerung im Gebiet zulässig, technisch möglich und wirtschaftlich tragfähig ist. Die Bebauungspläne Nr. 120/1 und 120/2 enthalten dazu ebenfalls genauere Aussagen.

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 sind durch die Versorgungsträger zu benennen und soweit möglich und erforderlich in den nachfolgenden Bebauungsplänen aufzunehmen. Die Möglichkeit einer dezentralen Wasserversorgung besteht nach momentaner Einschätzung ebenfalls. Die Bebauungspläne Nr. 120/1 und 120/2 enthalten dazu ebenfalls genauere Aussagen.

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 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 eingehalten werden. Für die Wartung und Füllstandskontrolle ist die Stadt Coesfeld bzw. das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld verantwortlich.

Ein über den Grundschutz evtl. hinausgehender, zusätzlicher „Objektschutz“ ist durch den Betreiber selbst sicherzustellen. Weitere Vereinbarungen sind im Rahmen der konkreten Objektgenehmigungen möglich.

4. 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 innerhalb vermieden werden, dass Belange unnötig doppelt zu prüfen sind.

Das Planungsbüro ökon ist derzeit damit beschäftigt die Unterlagen zu erstellen. Diese sind im Entwurf als Bestandteil der Begründung und Anlage beigefügt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf Seite 34 des Umweltberichts.

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

Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Bebauungspläne Nr. 120/1 und 120/2 vorbereitet wird, ist die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände zu ermitteln und mit den Festsetzungen der Bebauungspläne 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.

Für den gesamten Geltungsbereich 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.

Größere Grünstrukturen befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes. Es ist geplant diese zu erhalten und soweit möglich aufzuwerten.

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungspläne von einem auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Einzelheiten sind aus den Unterlagen des Büros ökon (s. Anlage) zu entnehmen.

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

5. ALTLASTEN, KAMPFMITTEL

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes kann das Vorhanden sein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Flächen wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden untersucht.

Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung liegen inzwischen vor. Im Planbereich wurden an verschiedenen Stellen Belastungen vorgefunden. Es handelt sich dabei um Bodenverunreinigungen und um Bereiche für die eine Grundwasserbeeinträchtigung bekannt wurde. Die räumliche Lage der betroffenen Flächen ist im Plan grob gekennzeichnet. Konkretere Angaben und Regelungen ergeben sich aus den Unterlagen zu den Bebauungsplänen 120/1 und 120/2, die im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die Zusammenfassung des Gutachtens ist als Anlage beigefügt. Daraus sind weitere Einzelheiten zu entnehmen.

Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat stattgefunden. Im Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Verdachtsflächen benannt worden.

6. LÄRM UND GERUCH

Der gesamte Bereich soll durch die Bebauungspläne als Industriegebiet festgesetzt werden. Damit sind Belastungen zu erwarten. Da das Gebiet jedoch durch den aktuellen Abstanderlass aus dem Jahr 2007 gegliedert werden soll, ist davon auszugehen, dass gegenüber den schutzwürdigen Wohnnutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen entstehen werden. Soweit erforderlich sind durch die nachfolgenden Bebauungspläne weitergehende Regelungen zu treffen.

7. DENKMALSCHUTZ

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 der 64. Flächennutzungsplanänderung 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.

Für die übrigen Bereiche ist eine entsprechende Regelung durch die Bauleitplanung zu treffen.

Aufgestellt:
Coesfeld, Oktober 2008

Der Bürgermeister
FB 60 -Planung, Bauordnung u. Verkehr-

Im Auftrag

(Martin Richter)

BERICHT

zu Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Kaserne in Coesfeld, Flamschen

Projekt-Nr: IAL-09-0059

Auftrags-Nr: IAL-00081-09

Auftraggeber: Stadt Coesfeld
 Fachbereich 70-Bauen und Umwelt
 Markt 8
 48638 Coesfeld

Auftragsdatum: 16.02.2009

Projektleiter: Diplom-Geologe K. Aengenheyster

Altenberge, 25.02.2009

Eine weitere Bodenverunreinigung durch **Kohlenwasserstoffe** kennzeichnen den Ansatzpunkte **RKS 8 (Halle 48, Firma Krampe)**. Diese liegt jedoch nur oberflächennah vor und ist versiegelt. Der Flurabstand zum Grundwasser liegt bei > 2 m.

Gemäß der **BBodSchV** liegt somit in **drei** oben genannten Fällen eine **Gefährdung** des Schutzgutes **Grundwasser** vor.

6 Zusammenfassung

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes.

Die Bodenluftuntersuchungen ergaben erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) an einem Ansatzpunkt. Belastungen der Bodenluft durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden nicht festgestellt.

Die Untersuchungen auf Schwermetalle, Metalle, PAK und EOX im Bereich der Kläranlage zeigten keine Auffälligkeiten.

Belastungen des Untergrundes durch Kohlenwasserstoffe kennzeichnen drei Untersuchungsbereiche (die Abscheider östlich der Tankstelle 42, östlich des Gebäudes 45 und im Bereich der zentralen Heizungsanlage, Gebäude 46). Der Bereich des Abscheiders an der Tankstelle 42 weist zusätzlich erhöhte BTEX-Gehalte auf.

Die im Gebäude 48 ermittelten erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte liegen oberflächennah vor und sind versiegelt.

Gefährdungen über die gemäß BBodSchV zu untersuchenden Wirkungspfade sind für die Wirkungspfade Bodenluft-Mensch und Boden-Mensch aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist gegeben. Im Zuge der geplanten und teilweise schon realisierten Umnutzung des Kasernengeländes als Gewerbe- Industriestandort sollte die ermittelten Belastungsschwerpunkte durch eingrenzende Sondierbohrungen und gegebenenfalls Grundwasseruntersuchungen weiter erkundet werden.

Die weitere Vorgehensweise sollte unter Berücksichtigung der aus den Feldarbeiten und Analysedaten gewonnenen Ergebnisse mit der Fachbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt werden.

Josef Becker
Diplom-Geologe

Knut Aengenheyster
Diplom-Geologe