

Stadt Coesfeld

B e g r ü n d u n g

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80
„Gewerbegebiet Südwest I“
48653 Coesfeld**

- Planungsstand 21. April 2009 -

Auftraggeber:

**Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister
Markt 8, 48653 Coesfeld**

Bearbeitung:

**Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gerold Thume
Architekt BDB**

**Druffels Weg 5
48653 Coesfeld**

**Tel. 02541 - 98 12 30
FAX 02541 - 98 12 31
info@architekt-thume.de
www.architekt-thume.de**

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Flächennutzungsplan	5
3. Derzeitige und künftige bauliche Nutzung	5
4. Verkehr und Erschließung	6
5. Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
6. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltbericht	7
7. Emissionen / Immissionen	12
8. Altlasten und Kampfmittel	13
9. Denkmalschutz	13
10. Kosten und Finanzierung	13
11. Flächenbilanz	13
12. Bodenordnung	14

1. EINLEITUNG UND GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest I“ wurde in Verbindung mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan (Stand Mai 1991, geändert August 1991) von der Stadt Coesfeld erstellt und im Jahre 1992 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan gehört allgemein zum „Gewerbegebiet Südwest“, das aus drei separaten Bebauungsplänen besteht (STADT COESFELD 1992).

Der Rat der Stadt Coesfeld hatte am 21.02.1991 die Aufstellung der drei folgenden zusammenhängenden Bebauungspläne für das Gewerbegebiet „Südwest“ beschlossen mit dem Ziel, in diesem Bereich gewerblich und industriell zu nutzende Bauflächen auszuweisen:

- 1) Bebauungsplangebiet Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“
 - 2) Bebauungsplangebiet Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“
 - 3) Bebauungsplangebiet Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“
- (ALLGEMEINE ZEITUNG 1991)

Die Bebauungsplangebiete Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ und Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“ wurden im November 1991 rechtsverbindlich (STADT COESFELD 1992).

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 29.01.2009 die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ beschlossen. Das Änderungsverfahren soll als Bebauungsplan nach § 30 BauGB – Angebotsbebauungsplan- durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung an dieser Stelle berührt werden.

Der Änderungsbereich stellt im bestehenden Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche dar, die teilweise in Industriegebietsfläche umgewandelt werden soll. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Grundstückes durch den Bauhof der Stadt Coesfeld konnte sich die beabsichtigte Entwicklung der öffentlichen Grünfläche als Sukzessionsfläche - Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan - bisher nicht vollständig entwickeln. Das Planverfahren ist erforderlich, um für das Grundstück die Bebaubarkeit den Bedürfnissen anzupassen und für den Bau eines Gebäudes für den Verein „Tanz- Centrum Coesfeld e.V.“ vorzubereiten.

Das Bebauungsplangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ liegt ca. 2,50 km südlich des Stadtkerns Coesfeld und der B 525 zwischen dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest II“ und der Bahntrasse Münster/Oberhausen bzw. Gronau/Dortmund.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der südlichen Ecke des Bebauungsplangebietes und betrifft die Parzellen Nr. 392 und 393 zwischen dem Grundstück der Feuerwehr und der Bahntrasse Münster/Oberhausen bzw. Gronau/Dortmund mit einer Größe von 0,46 ha.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Teilbereich der 1. Änderung die Ausweisung „Gewerbe- und Industriefläche“ dar. Die Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. DERZEITIGE UND KÜNFTIGE BAULICHE NUTZUNG

Der Änderungsbereich wird heute überwiegend als unbefestigter Lagerplatz (Lagerung von Boden und Bodengemischen) des Baubetriebshofes der Stadt Coesfeld genutzt, so dass sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sukzessionsfläche bisher nicht bzw. nur bedingt entwickeln konnte.

Auf der Fläche sollten vorhandene Gehölzheckenstrukturen entlang der alten Bahnlinie Dortmund-Gronau erhalten werden und es sollte sich eine Sukzessionsfläche entwickeln.

Der Änderungsbereich wird künftig zum Teil als „Industriegebiet“ gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der westlichen Grenze in einem schmalen Streifen festgesetzt und wird somit durch die Änderung auf einen wesentlichen Teil des Änderungsbereiches ausgeweitet, so dass die städtebauliche Eigenart des Industriegebietes an dieser Stelle fortgeführt wird.

Im südlichen Bereich des Grundstücks verbleibt eine Teilfläche als festgesetzte öffentliche Grünfläche, die Zugänglichkeit für die Pflege und Unterhaltung wird im noch abzuschließenden Pachtvertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem Verein „Tanz- Centrum. Coesfeld e. V.“ künftig gesichert.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks verläuft die Straße „Rottkamp“ und führt eine Wendeschleife in den Änderungsbereich hinein. Dieser Teilbereich wird in diesem Änderungsverfahren geändert in öffentliche Verkehrsfläche, die Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls dieser in der Örtlichkeit bereits realisierten Situation angepasst.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im bestehenden Bebauungsplan 0,8 besagt, dass 80 % der dargestellten Industriegebietsfläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die restliche unbebaute Fläche (20 %) kann gärtnerisch gestaltet werden. Die Baumassenzahl regelt das größtmögliche Bauvolumen im Verhältnis zur überbaubaren Fläche. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens 3 festgesetzt. Ausnahmsweise können für Büro- und Verwaltungsgebäude 4 Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl um den Anteil der Geschossfläche des zusätzlichen Geschosses verringert wird. Die Festsetzung einer „besonderen“ Bauweise ermöglicht, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“.

Die vorhandene standortgerechte Gehölzheckenstruktur, das vormalige Böschungsrain - soweit es sich entwickeln konnte - entlang des westlichen Grundstücksverlaufes wird in ihrer Art und Größe erhalten und mit einer zeichnerischen Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB auf Dauer gesichert.

Die geplante Bebauung durch den Verein „Tanz - Centrum Coesfeld e.V.“ sieht ein 1-geschossiges Gebäude vor mit ungefähren Abmessungen 20,00 x 40,00 m. Die zulässige Baumassenzahl wird mit „2,80“ etwas niedriger, als in den westlich angrenzenden GI-Flächen geplant da es sich hier um eine Rand- bzw. Ecklage in Bezug auf das gesamte Gewerbegebiet handelt. Die bauliche maximale Entwicklung reicht für die Ansprüche des künftigen Nutzers immer noch aus.

Die im Änderungsbereich neu ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach § 9 Abs.3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke- ermöglicht erst die Ansiedelung des Vereinsgebäudes für den Tanzsport. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den angrenzenden Nutzungen wird hiermit allgemein angenommen. Das Grundstück ist in seinem Zuschnitt für einen Gewerbebetrieb nicht groß genug und damit auch nicht attraktiv. Somit ermöglicht die ausnahmsweise Zulässigkeit eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes an dieser Stelle.

4. VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich wird weiterhin vom „Rottkamp“ erschlossen. Der Ausbauzustand der vorhandenen Erschließungsfläche wird durch die Änderungen der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt oder verändert.

Der vormals „grüne“ Eindruck, den das Grundstück auf den vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer machte, wird auch durch die geplante Nutzung weiterhin erhalten. Die geplanten Festsetzungen von „Privater Grünfläche“ entlang der Straße „Rottkamp“ wird den gewünschten Eindruck eines grünen Straßenraumes unterstützen und trägt positiv zur Ökologie bei. Die rückwärtig gelegene Grünfläche wird erschließungstechnisch über den noch abzuschließenden Pachtvertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem Verein „Tanz- Centrum Coesfeld e.V.“ künftig gesichert.

Die privaten Stellplätze der geplanten Nutzung werden in direkter Anbindung der heutigen Zufahrt angeordnet und liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die aus der Art der Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind mit ausreichenden Reserven kompakt angeordnet. Zukünftig höhere Stellplatzansprüche, die aus der Nutzung der Sportstätte entstehen können, müssen dann im Einzelnachweis baurechtlich geregelt werden.

Die geplante Zufahrt wird die Belange der benachbarten Feuerwehr, hier insbesondere die Zu- und Abfahrt im Alarmierungsfall, nicht beeinträchtigen.

5. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES

Die Ver- und Entsorgung (z. B. Strom, Wasser, Gas, Telefon) ist über die umliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum nur teilweise möglich. Nach schriftlicher Mitteilung der Stadtwerke Coesfeld im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Leitungen für Gas- und Wasser in der Straße „Rottkamp“ verlegt. Eine Netzerweiterung ist aus hygienischen und wirtschaftlichen Gründen bei der im Änderungsbereich zu erwartenden Abnahmen nicht vertretbar.

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem über bestehende Kanaltrassen. Das Schmutzwasser wird getrennt in eine vorhandene Sammelleitung in der Straße „Rottkamp“ eingeleitet. Das Regenwasser (Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der versiegelten Flächen) wird in einen vorhandenen Regenwasserkanal, der auf dem Grundstück parallel zur angrenzenden Bahnlinie im Osten verläuft, eingeleitet. Über den Regenwasserkanal wird das Wasser zum geregelten Abfluss dann in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ geleitet.

Die Löschwasserversorgung ist für den Änderungsbereich nicht über Leitungen im öffentlichen Straßenraum gesichert, sondern nach tel. Auskunft durch die Feuerwehr vom 09.03.2009 mit einem Löschwasserteich –Größe 1000 cbm – auf dem direkt benachbarten Grundstück der Feuerwehr.

Laut einem vorhandenen Bodengutachten (Auszug aus dem Gutachten ist als Anlage beigefügt) ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers im Änderungsgebiet nicht möglich. Die Trasse des vorhandenen Regenwasserkanals wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Nach schriftlicher Mitteilung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld vom 27.02.2009 ist eine Überbauung des Kanals gestattet, wenn ein statischer Nachweis vorgelegt und die gesamte Überbauung gem. den Anforderungen des ATV-DVWK-A 127 „Statische Berechnung von Abwasserkanälen und –leitungen“ gewährleistet ist . Eine im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Trasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde dafür nicht benutzt und soll in diesem Änderungsverfahren aufgelöst werden.

6. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBERICHT

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der § 1a (3) BauGB konkretisiert die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG für die Bauleitplanung. Die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG, konkretisiert für NRW im § 4 LG, verlangt vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. dafür Ersatz zu schaffen. Die Bilanzierung des Eingriffes unter Berücksichtigung vermeidbarer Beeinträchtigung (vgl. Kap. 6) und die Planung der Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen werden in diesem Kapitel als landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) dargestellt.

Zur Einschätzung des Eingriffs und Berechnung der Kompensationsflächen wird mit dem von der LANDESREGIERUNG NRW (1996/2008) vorgelegten Schema ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewendet. Es dient der Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, kann jedoch die sorgfältige Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ersetzen. Durch die Anwendung dieses Bewertungsmodells lassen sich nur Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erzielen, während die abiotischen Faktoren nicht eingeschätzt werden können.

Das vorliegende Bewertungsverfahren basiert auf der Grundlage von Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert (A) zugeordnet wird, der vor allem von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit abgeleitet ist. Wird eine Fläche nach dem Eingriff in ihrem Biotoptyp verändert, wird der Grundwert des zu erwartenden Biotoptyps (P) zugrunde gelegt. Durch Korrekturfaktoren können atypische Ausprägungen von Biotoptypen angemessen berücksichtigt werden. Eine tabellarische Gegenüberstellung des Ursprungszustandes (Bestand der Fläche vor der damaligen Ausweisung als Gewerbegebiet, gemäß Abstimmungsgespräch mit Herrn Grömping, Untere Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld vom 05.03.2009) und des Zustands gemäß den geplanten Maßnahmen (Planung) des Bebauungsplans erlaubt dann die Eingriffsbilanzierung (siehe dazu Tabellen im Anhang des Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung).

Der Änderungsbereich, inklusive eines vorhandenen Wendebereiches für PKW und LKW im Straßenbereich Rottkamp, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan, gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW, als öffentliche Grünfläche-Ersatzmaßnahme (‘Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft’) für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sollten vorhandene Gehölzheckenstrukturen entlang der alten Bahnlinie Dortmund-Gronau erhalten werden und es sollte sich eine Sukzessionsfläche entwickeln. Der Änderungsbereich wird heute jedoch überwiegend als unbefestigter Lagerplatz (Lagerung von Boden und Bodengemischen) des Baubetriebshofes der Stadt Coesfeld genutzt, so dass sich die Sukzessionsfläche nicht entwickeln konnte.

Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld, Herrn Grömping, vom 03.02.2009, muss der Verlust bzw. der bauliche Eingriff in die vorhandene Ausgleichsfläche nach bestehendem Planungsrecht entsprechend ausgeglichen werden.

Ergebnis:

Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen in ihrem Umfang nicht aus, um den Eingriff im Änderungsgebiet vollständig zu kompensieren. Im Ergebnis stellt sich daher die Gesamt-Bilanzierung mit einem Gesamt-Defizit von **-5.234,80 Öko-Minuspunkten** dar.

Da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsgebiet in ihrem Umfang nicht ausreichen, um den geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle notwendig. Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster-Dezernat 33/Amt für ländliche Entwicklung und Bodenordnung vom 17.02.2009, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes im Berkelauenschutzprogramm zwischen Coesfeld und Billerbeck zu realisieren. Die genauen Maßnahmen sind im weiteren Verlauf des Verfahrens mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden. Die detaillierte Ausarbeitung der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Bilanzen ist in der Anlage zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung angefügt.

6.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht schließt mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung nach der Anlage 1 zum BauGB entsprechend § 2a Ziff. 2 ab. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen. Die Zusammenfassung im Umweltbericht ist so auszugestalten, dass Dritten die Beurteilung ermöglicht wird, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Angesichts des Umfangs und der Komplexität der Angaben entsprechend der Anlage kommt hierbei der Zusammenfassung besondere Bedeutung zu.

Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf der Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden entsprechend dem Planungsstand Februar 2009 wie folgt beurteilt:

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt für den Verein „Tanz- Centrum Coesfeld e. V.“ die Errichtung einer vereinseigenen Sportstätte zu ermöglichen. Als Grundstück (Änderungsbereich) dafür soll eine ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Flurstück 392 und 393, Flur 36), östlich der Feuerwehr und südlich der Straße `Rottkamp`, im südlichen Eckbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ als Bauland zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Coesfeld bleibt Eigentümerin des Grundstückes und möchte das Grundstück auf Erbpachtbasis dem Verein „Tanz- Centrum Coesfeld e. V.“ zur Verfügung stellen.

Der Änderungsbereich, inklusive eines vorhandenen Wendebereiches für PKW und LKW im Straßenbereich `Rottkamp`, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan, gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW, als Ersatzmaßnahme (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sollten vorhandene Gehölzheckenstrukturen entlang der alten Bahnlinie Dortmund- Gronau erhalten werden und es sollte sich eine Sukzessionsfläche entwickeln.

Der Änderungsbereich wird heute jedoch überwiegend als unbefestigter Lagerplatz (Lagerung von Boden und Bodengemischen) des Baubetriebshofes der Stadt Coesfeld genutzt, so dass sich die Sukzessionsfläche nicht entwickeln konnte.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,46 ha.

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsicht ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ erforderlich. Durch die Änderung soll eine Umwandlung von einer öffentlichen Grünfläche (Ersatzmaßnahme) zu einer Industriegebietsfläche mit einer ausnahmsweise zulässigen formulierten Nutzung `Sportstätte` erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen u. a., dass ein großer Teil der Fläche versiegelt werden kann. Zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll im Süden des Änderungsgebietes ein Teil der vorhandenen öffentlichen Grünfläche `Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft` erhalten werden. Ferner soll die vorhandene standortgerechte Feldgehölzhecke entlang des westlichen Grenzverlaufes weiter als öffentliche Fläche geschützt werden. Zusätzlich sollen im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes private Grünflächen mit Gehölzen entstehen und vorhandene Bäume sollen erhalten werden.

Nach Auskunft der Untere Landschafts- und Wasserbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen.

Der Naturschutzbund (NABU) Deutschland, Kreisverband Coesfeld e. V. berichtet, dass sich die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) als besonders geschützte Art („planungsrelevante Art“), gemäß Artikel 4 (2) Vogelschutz-Richtlinie, im Änderungsgebiet aufhalten soll. Des Weiteren sollen verschiedene Molcharten vorhanden sein. Genauere Angaben über die Molcharten konnte der NABU allerdings nicht machen (telefonische Mitteilung Herr Prost, 02.02.2009). Die Mitteilung des NABU konnte einen Nistplatz im Änderungsgebiet nicht abschließend bestätigen. Somit kann evtl. auch davon ausgegangen, dass die Nachtigall im angrenzenden Raum nistet und das Änderungsgebiet nur als Teil ihres Brutreviers nutzt. Als Lebensraum für die Nachtigall im Änderungsgebiet ist die dichte Heckenstruktur aus Landschaftsgehölzen entlang der westlichen Grenze und der Gehölzstreifen aus Landschaftsgehölzen im Böschungsbereich der Bahnlinie im östlich angrenzenden Raum von Bedeutung. Da diese Biotopstrukturen erhalten bleiben ist davon auszugehen, dass der Lebensraum der Nachtigall nur temporär während der Bauphase (durch Schall, Staub, Lärm) eingeschränkt wird und das ein Verdrängungseffekt in die angrenzenden Biotopstrukturen im Osten und Süden auftritt. Nach der Bauphase und der Entwicklung der geplanten Grünstrukturen ist davon auszugehen, dass die Nachtigall in das Änderungsgebiet zurückkehrt und somit die tierische Artenvielfalt nicht reduziert wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Nachtigallpopulation als „besonders geschützte Art“ oder „streng geschützten Arten“, gemäß § 42 BNatSchG, ist nicht zu erwarten.

Geschützte Bodenarten, Bodendenkmäler, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Boden sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind z. B. die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und –speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, die Beeinträchtigung als Lebens- und Erholungsraum. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind durch die Realisierung der Planung im Änderungsgebiet, aufgrund der der anthropogenen Vorbelastung, nicht bzw. nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

Eine Betrachtung von Alternativen kam nicht in Betracht, da der Rat der Stadt Coesfeld die Umnutzung Geländes beschlossen hat. D. h. das keine räumlichen Alternativen bestehen, da sich die Änderung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Die Eingriffsbilanzierung wurde in den Umweltbericht integriert.

Gesamtbewertung des Umweltberichtes

Unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Natur- und Landschaft, Mensch) bei der Umsetzung des aktuellen Planungskonzeptes zu erwarten. Der Verlust von belebten Boden durch die geplante Versiegelung ist allerdings nicht kompensierbar und auch keine Flächen an anderer Stelle zur Entsiegelung des Bodens zur Verfügung stehen.

Mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld, Herrn Grömping, vom 03.02.2009, muss der Verlust bzw. der bauliche Eingriff in die vorhandene Ausgleichsfläche nach bestehendem Planungsrecht entsprechend ausgeglichen werden. Eine tabellarische Gegenüberstellung des Ursprungszustandes (Bestand der Fläche vor der damaligen Ausweisung als Gewerbegebiet, gemäß Abstimmungsgespräch mit Herrn Grömping, Untere Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld vom 05.03.2009) und des Zustands gemäß den geplanten Maßnahmen (Planung) des Bebauungsplans erlaubt dann die Eingriffsbilanzierung (siehe dazu die Tabellen im Anhang).

Ergebnis:

Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen im ihrem Umfang nicht aus, um den Eingriff im Änderungsgebiet vollständig zu kompensieren. Im Ergebnis stellt sich daher die Gesamt-Bilanzierung mit einem Gesamt-Defizit von **-5.234,80 Öko-Minuspunkten** dar.

Da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsgebiet in ihrem Umfang nicht ausreichen, um den geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle notwendig. Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster-Dezernat 33/Amt für ländliche Entwicklung und Bodenordnung vom 17.02.2009, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes im Berkelauen-schutzprogramm zwischen Coesfeld und Billerbeck zu realisieren.

- Aus dem Schreiben der Bezirksregierung Münster-Dezernat 33/Amt für ländliche Entwicklung und Bodenordnung vom 11.08.2009 an den Kreis Coesfeld, Untere Landschaftsbehörde sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.80 „Gewerbegebiet Südwest I“ abgestimmt und festgelegt.

Für das im Rahmen des Umweltberichtes rechnerisch festgestellte Kompensationsdefizit zur Größe von 5.235 Punkten sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen teilweise in Anspruch genommen werden:

Das Grundstück Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel Flur 30 Flurstück 79 zur Gesamtgröße von 1,6072 ha ist durch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland, den Bau einer Blänke sowie die Entwicklung von Uferstreifen zur Berkel ökologisch aufgewertet. Planung und Ausgleichsbilanzierung sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und liegen dieser vor. Die Ausgleichsbilanz weist einen positiven Saldo von 74.755 Punkten auf. Hieraus wird das Kompensationsdefizit in der oben genannten Höhe in Anspruch genommen. Die Absicherung erfolgt über eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld.

7. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

7.1 Emissionen

Der Änderungsbereich liegt im Bestand zwischen den Bebauungsplangebieten Südwest II und Südwest I, beides als Industriegebiete festgesetzte Flächennutzungen. Durch die neue Festsetzung im Änderungsbereich ändern sich die Emissionen auf die angrenzenden Gewerbebereiche nicht.

7.2 Immissionen

Der Änderungsbereich liegt in direkter Nachbarschaft zur Bahnstrecke Coesfeld - Dortmund bzw. Coesfeld – Oberhausen. Durch die vorhandene Eisenbahnstrecke im östlich angrenzenden Raum ist das Änderungsgebiet den Lärmbelastigungen durch den täglichen Zugverkehr ausgesetzt. Ferner bestehen Lärmbelastigungen durch den LKW/PKW-Verkehr auf der Straße Rottkamp und durch den Betrieb des benachbarten westlichen Feuerwehrhauses. Zum Schutz gegenüber diesen Verkehrsgeräuschen ist aufgrund der Festsetzung als Industriegebiet keine Schallschutzanforderung gegeben.

Für die Qualität der Außenbauteile des geplanten Vereinsgebäudes sind also keine besonderen Schallschutzanforderungen zu beachten. Dabei kann ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen werden, dass übliche massive Außenbauteile, übliche Dachkonstruktionen mit Wärmeschutz nach Energieeinsparverordnung (EnEV) und dicht schließende Fenster mit Isolierverglasungen nach EnEV 2007 den Mindestschallschutz gewährleisten. Der konkrete rechnerische Nachweis für einen eventuell gewünschten höheren Schallschutz ist im Rahmen des baurechtlich erforderlichen Schallschutznachweises gemäß Landesbauordnung (LBO) zu führen.

Darüber hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

Die Überprüfung hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung ist zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ bereits vollständig durchgeführt worden. Dennoch soll bei den Erdarbeiten auf Hinweise von Kampfmittelbelastung besonders geachtet werden, im Fundfalle ist die zuständige Ordnungsbehörde bei der Stadt Coesfeld oder der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu informieren und die Bauarbeiten sind zu unterbrechen.

Der Bebauungsplan hat einen entsprechenden Hinweis erhalten.

9. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 – „Gewerbegebiet Südwest I“ sind gem. Aussage der unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Sollten jedoch entgegen den Erwartungen archäologische Bodenfunde auftreten, ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan hat einen entsprechenden Hinweis erhalten.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Investitionskosten.

Dieses sind im Einzelnen: Kosten der städtebaulichen Bearbeitung, allgemeine Verwaltungskosten, Aufwendungen für den Ausgleich in Natur- und Landschaft sowie Vermessungskosten.

11. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,46 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1.	Industriegebietsfläche	2.322,00 m ²	-	50,5 %
2.	private Grünfläche	647,00 m ²	-	14,1 %
3.	öffentliche Grünfläche	1.132,00 m ²	-	24,7 %
4.	<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>491,00 m²</u>	-	<u>10,7 %</u>
	Gesamtfläche	4.592,00 m²	-	100,0 %

12. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den nutzbaren Teil des Änderungsbereiches an den Verein „Tanz-Centrum Coesfeld e.V.“ zu verpachten.

Coesfeld, 21. April 2009

Architekturbüro Thume
Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld
☎ 02541 / 981230 - Fax: 02541 / 981231

Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB

Anlage: Auszug Bodengutachten
Umweltbericht mit Bilanz und Kompensationsnachweis
Landschaftspflegerischer Begleitplan



DR. THOMAS

Gutachten - TEIL AUS ZUG-

über geotechnische Untersuchungen
im Projekt „Coesfeld, Rottkamp“

Projekt	Baugrunderkundung für eine Brach- und Lagerfläche Rottkamp 48653 Coesfeld
Projekt-Nr.	08-326
Auftraggeber	Stadt Coesfeld Markt 48653 Coesfeld
Berichterstatter	Dr. rer. nat. W. Thomas, Dipl. Ing. C. Ostermann
Datum	29. April 2008

6.3 Trockenhaltung des Bauwerks

Die vorhandenen Deckschichten sind nicht durchlässig. In die Arbeitsraumverfüllung eindringendes Sickerwasser sollte bei Bedarf drucklos über eine Ringdränage abgeführt werden.

Für die Ausbildung der Dränagen und der Arbeitsraumverfüllung gelten die Hinweise der DIN 4095. Für die Abdichtung gibt die DIN 18.195 / Teil 5 den Mindestaufwand an.

Unterhalb der Bodenplatte sind die obersten 0,3 m des neuen Bodenpolsters kapillarbrechend auszubilden.

6.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Sowohl die anstehenden Auffüllungen als auch die unterlagernde Verwitterungszone und das Festgestein haben stauende Eigenschaften.

Eine Versickerung ist daher nicht möglich.

6.5 Erdbeben

Das Untersuchungs Gelände liegt nach DIN 4149 (Fassung 2005) außerhalb von Erdbebenzonen.

6.6 Ergänzende erdbautechnische Hinweise

Die anstehenden bindigen Schichten sind als wasser- und störungsempfindliche Böden (Frostempfindlichkeitsklasse F 3 nach ZTVE-StB 94) einzustufen.

Dies ist bei der Ausführung der Terrassierungsarbeiten zu beachten. Die Gründungsflächen sollten in Abhängigkeit von der Witterung abschnittsweise mit leichtem Gefälle hergestellt werden.

Gründungsflächen sollten daher möglichst umgehend nach dem Freilegen durch Einbringen des Fundamentbetons oder der Sauberkeitsschicht vor Aufweichung geschützt werden.

Sollte diese bereits eingetreten sein, so ist die aufgeweichte Schicht vor Fortführung der Arbeiten ggf. von Hand abzuschälen. Das Befahren bindiger Gründungsflächen mit schweren Fahrzeugen und Geräten oder deren Rüttelverdichtung sind schädlich. Bei Verdichtungsarbeiten ist daher ein Verdichtungsgerät einzusetzen, dessen Tiefenwirkung nach Herstellerangaben die Schüttstärke der zu verdichtenden Lage nicht überschreitet. Beim Aushub ist ein Baggerlöffel ohne Zähne einzusetzen, welcher einen präzisen Aushub gestattet und das Durchpflügen der Gründungsflächen vermeidet.

Während der niederschlagsreichen Jahreszeit ist mit einer deutlichen Verschlechterung des oberflächennahen Baugrundes zu rechnen. Dies kann zu Mehraufwendungen für das Lösen und Laden führen.

Im Übergangsbereich von den Lehmen zur Verwitterungszone ist mit einer vertikal deutlich zunehmenden Festigkeit des Baugrundes zu rechnen, die bis zur Bodenklasse 7 (Übergang Festgesteine) ansteigen kann.

7. Handhabung des Aushubs

Bei den Bohrarbeiten ergaben sich keine Hinweise auf organoleptisch wahrnehmbare Verunreinigungen des anstehenden Bodens.

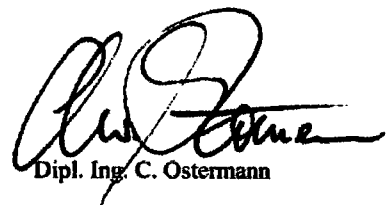
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind daher keine abfallrelevanten Belastungen im Boden zu erwarten.

Schwerte, 29. April 2008

**Dr. Thomas Gesellschaft für
Umwelt-System-Analyse mbH**



Dr. rer. nat. W. Thomas



Dipl. Ing. C. Ostermann