

**Stadt Coesfeld**

# **B e g r ü n d u n g**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92  
„Gewerbegebiet Südwest II“  
48653 Coesfeld**

**Entwurf**

**- Planungsstand 12. August 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

---

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

## 1. EINLEITUNG UND GELTUNGSBEREICH

Die Firma EIWO beabsichtigt ihren Firmensitz im Gewerbegebiet Dreischkamp (Dreischkamp 41, Flurstück 291), aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung, zu erweitern. Da keine anderen Grundstücke zur Verfügung stehen, soll eine direkt an das Firmengelände angrenzende öffentliche Grünfläche (Änderungsgebiet, Flurstück 322, Flur 36) im Westen genutzt und zukünftig komplett als gewerbliche Baufläche (Industriefläche) ausgewiesen werden.

Die Firma EIWO beabsichtigt jedoch nur einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche käuflich von der Stadt Coesfeld zu erwerben, um eine LKW-Waschanlage für den firmeneigenen Fuhrpark mit entsprechenden benötigten versiegelten Außenflächen zu bauen. Zur Erschließung der geplanten Waschanlage soll eine Zufahrt im Westen von der Straße `Dreischkamp´ geschaffen werden. Zum Verlassen der Waschanlage soll im Norden eine zusätzliche Ausfahrt mit Anschluss an die Straße `Dreischkamp´ angelegt werden. Der südliche Teil des Änderungsgebietes, mit den bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken einer Lagerhalle (Flurstück 316) und zu der Firma Thesing Sonnenschutz (Flurstück 315), soll im Besitz der Stadt Coesfeld bleiben.

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsicht ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ erforderlich. Durch die Änderung soll eine Umwandlung von einer öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) zu einer Industriegebietsfläche erfolgen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest II“ wurde in Verbindung mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan (Stand Mai 1991) von der Stadt Coesfeld erstellt und am 08.11.1991 rechtskräftig. Der Bebauungsplan gehört allgemein zum „Gewerbegebiet Südwest“, dass 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)

Das Bebauungsplangebiet Südwest III“ wurde 1991 und das Bebauungsplangebiet Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ wurde 1992 rechtsverbindlich (STADT COESFELD 1992).

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.03.2009 die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ beschlossen. Das Änderungsverfahren soll als Bebauungsplan nach § 30 BauGB –

Angebotsbebauungsplan durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung an dieser Stelle berührt werden.

Der Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung `Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern´. Die Fläche diente als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Festsetzung ermöglichte den überwiegenden Erhalt einer ökologisch wertvollen landschaftstypischen Gehölzheckenstruktur und forderte deren Ergänzung mit einer entsprechenden Neupflanzung. Der Änderungsbereich ist heute überwiegend durch die vorgenannten Vegetationsstrukturen geprägt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich umlaufend regelmäßig gepflegte Schnittrassenflächen. Im südlichen Teil ist das Änderungsgebiet durch 2 breitere Firmenzufahrten versiegelt.

Das Planverfahren ist erforderlich, um für die Erweiterungsabsicht der Fa. „EIWO“ den Standort der Firma zu sichern und die bauliche Erweiterung mit einer LKW-Waschstraße zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südwest II“ (Flurstück 322, Flur 36) liegt westlich dem Firmengelände der Firma EIWO (Dreischkamp 41) entlang der Straße `Dreischkamp´, im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“. Vom Stadtkern Coesfelds ist der Änderungsbereich etwa 2,4 km, in südwestlicher Richtung, entfernt.

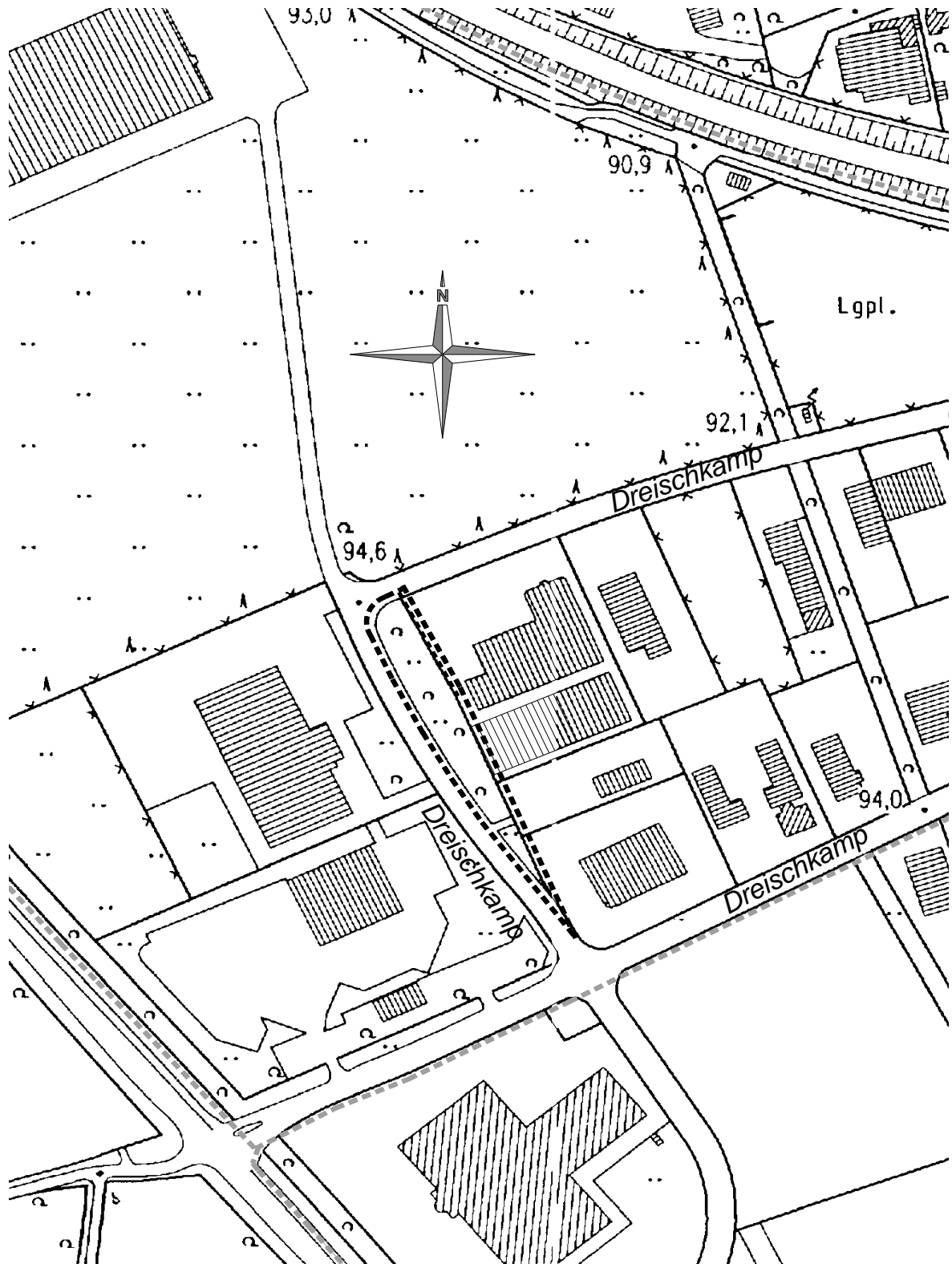
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,21 ha.

Er wird in der Örtlichkeit begrenzt

- im Norden durch die Gemeindestraße „Dreischkamp“,
- im Westen und Süden durch die Gemeindestraße „Dreischkamp“,
- im Osten durch die Parzellen der angrenzenden Firmen „Eiwo“ bis „Theseing“

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

### Übersichtsplan



## 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 wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung `Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern´ gemäß der entsprechenden Umgrenzung der Planzeichenverordnung. Die Fläche diene als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist auch heute noch überwiegend durch die vorgenannten linearen standortgerechten Gehölzstrukturen und der realisierten Gehölzkecken-Neupflanzung geprägt. Besonders auffällig sind 2 ältere Stieleichen (75 -80 cm Stammdurchmesser) in der nördlichen Gehölzheckenstruktur. In den Randbereichen befinden sich umlaufend regelmäßig gepflegte Schnittrassenflächen, die die ehemals vorhanden Kräuterarten überwiegend verdrängt haben. Der südliche Teil des Änderungsgebietes ist geprägt durch 2 breitere versiegelte Firmenzufahrten (für die östlich angrenzende Lagerhalle und einen Gewerbetrieb) und Schnittrassenflächen, in denen 2 jüngere Ahornbäume (22 cm Stammdurchmesser) stehen.

Der Änderungsbereich hat keinen direkten Anschluss an eine weitere öffentliche Grünfläche, sondern ist umschlossen, von den angrenzenden Straßenflächen der Straße `Dreischkamp´ im Westen und Norden sowie von den angrenzenden Firmengelände im Osten und Süden. Im Straßenraum des `Dreischkamp´ befinden sich lediglich einige Straßenbäume.

Der Änderungsbereich wird künftig vollständig als „Industriegebiet“ gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung ist bereits auf den angrenzenden Firmengrundstücken festgesetzt und wird somit durch die Änderung bis an die öffentliche Verkehrsfläche des „Dreischkamp“ ausgeweitet, so dass die städtebauliche Eigenart des Industriegebietes an dieser Stelle fortgeführt wird.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 besagt, das 80 % der dargestellten Industriegebietsfläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die restliche unbebaute Fläche (20 %) kann gärtnerisch gestaltet werden. Die Baumassenzahl von 5,0 regelt das größtmögliche Bauvolumen im Verhältnis zur Grundfläche. Diese Festsetzung ist identisch mit der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes. 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. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“. Die geplante Ausweisung als Industriegebietsfläche mit dem vorgesehenen Versiegelungsgrad bewirkt, dass für die vorhandene ökologisch wertvolle standortgerechte Gehölzheckenstruktur kein Erhaltungsstatus mehr besteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Somit entsteht u. a., ab der nördlichen und westlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße `Dreischkamp`, ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzstreifen, der in Form von heimischen Bäumen (30 %) und Sträuchern (70 %) anzulegen und zu unterhalten ist. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie. Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind zulässig. Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil erreicht ist. Darüber hinaus dürfen weitere 5 % der Grundstücksfläche zum Schutz des Wasser- und Naturhaushaltes nicht versiegelt werden. Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern sind in dem Pflanzstreifen unzulässig.

Die geplante textliche Festsetzung entspricht der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“. Die Gestaltung des vorgenannten Pflanzstreifens soll auch für die restlichen Grünflächen gelten.

#### **4. VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG**

Der Änderungsbereich wird weiterhin vom „Dreischkamp“ erschlossen. Der Ausbauzustand der vorhandenen Erschließungsfläche wird durch die Änderungen der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt oder verändert. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die direkt westlich und nördlich angrenzende Straße `Dreischkamp` geplant. Zur Erschließung der geplanten Waschanlage soll eine Zufahrt im Westen von der Straße `Dreischkamp` geschaffen werden. Zum Verlassen der Waschanlage soll im Norden eine zusätzliche Ausfahrt mit Anschluss an die Straße `Dreischkamp` angelegt werden.

Die neue zusammenhängende Betriebsfläche der Fa. EIWO erhält durch die Anordnung der LKW-Waschstraße 1 neue Zufahrt und 1 neue Ausfahrt, die insbesondere für den Waschvorgang der LKW ausgebildet werden müssen. Die bisherige Firmenzufahrt wird wie bisher geschehen für den Betrieb weitergenutzt. Da der Kurvenradius für die Betriebs- LKW bisher bereits einen öffentlichen Stellplatzbereich (in der Örtlichkeit als LKW-Wendebereich mit einem Halteverbotschild gekennzeichnet) mitnutzt, ist diese Situation auch für die neue Ausfahrt der Waschstraße künftig unverändert.

Zulässige Stellplätze dürfen weiterhin nur im Anschluss an den festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden. Für die Stellplätze sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Die geplante textliche Festsetzung entspricht der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES

Die Ver- und Entsorgung (z. B. Strom, Wasser, Gas, Telefon) ist über die umliegenden Ver- und Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird getrennt in eine vorhandene Sammelleitung in der Straße `Dreischkamp` eingeleitet. Das Regenwasser (Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der versiegelten Flächen) wird in eine vorhandene Regenwassersammelleitung in der Straße `Dreischkamp` eingeleitet. Über die Regenwassersammelleitung wird das Wasser, zum geregelten Abfluss, dann in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 80 „Gewerbegebiet Südwest I“ geleitet. Diese Situation ist vorhanden und wird durch die 1. Änderung nur geringfügig mehr in Anspruch genommen. Die Abwässer der LKW-Waschstraße sind gem. den technischen Vorschriften auf dem Grundstück vorzubehandeln und dann in das vorh. Schmutzwassersystem einzuleiten. Der erforderliche Entwässerungsantrag ist beim Abwasserwerk einzureichen.

Die Löschwasserversorgung ist für den Änderungsbereich durch das Regenrückhaltebecken an der Schorlemer Straße als Löschwasserentnahmestelle und ein großer Brauchwassertank der benachbarten Fa. Humana sowie über Leitungen im öffentlichen Straßenraum mit 192cbm/h Entnahmemöglichkeit aus dem Trinkwassernetz gesichert ( tel. Auskunft durch die Feuerwehr ). Ein genauer Nachweis über eine projektbezogene Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren mit den zuständigen Stellen abzustimmen und nachzuweisen.

Ein Bodengutachten, dass u. a. detaillierte Angaben zu einer möglichen Versickerung des Dachflächenwassers und Oberflächenwasser der versiegelten Flächen im Änderungsgebiet machen kann, liegt zur Zeit für die geplante Maßnahme der Fa. EIWO noch nicht vor, es kann aber davon ausgegangen werden, ähnliche Bodenverhältnisse vorzufinden wie auf dem angrenzenden Firmengrundstück. Nach Aussage des planenden Architekten wird im Zuge der weiteren Planung ein entsprechendes Gründungsgutachten erstellt.



## 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 und die Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in diesem Kapitel als landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) dargestellt.

Zur Einschätzung des Eingriffes 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 Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit den Tabellen im Anhang).

Der Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung `Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern`. Die Fläche diente als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Festsetzung ermöglichte den überwiegenden Erhalt einer ökologisch wertvollen landschaftstypischen Gehölzheckenstruktur und forderte deren Ergänzung mit einer entsprechenden Neupflanzung. Der Änderungsbereich ist heute überwiegend durch die vorgenannten Vegetationsstrukturen geprägt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich umlaufend regelmäßig gepflegte Schnittrassenflächen. Und im südlichen Teil ist das Änderungsgebiet durch 2 breitere Firmenzufahrten versiegelt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld, Herr 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, inklusiv Berechnung des zusätzlichen Ausgleiches für den Verlust von Ausgleichsflächen, mit einem Gesamt-Defizit von **-5.694,80 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, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes im Berkelauschutzprogramm auf dem Stadtgebiet der Stadt Coesfeld, im Berkelbereich Billerbecker Straße, zu realisieren.

Die genauen Maßnahmen werden zur Zeit mit der Bezirksregierung Münster-Dezernat 33/Amt für ländliche Entwicklung und Bodenordnung und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt.

## **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 April 2009 wie folgt beurteilt:

Die Firma EIWO beabsichtigt ihren Firmensitz im Gewerbegebiet Dreischkamp (Dreischkamp 41, Flurstück 291), aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung, zu erweitern. Da keine anderen Grundstücke zur Verfügung stehen, soll eine direkt an das Firmengelände angrenzende öffentliche Grünfläche (Änderungsgebiet, Flurstück 322, Flur 36) im Westen genutzt und zukünftig komplett als gewerbliche Baufläche (Industriefläche) ausgewiesen werden. Die Firma EIWO beabsichtigt jedoch nur einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche käuflich von der Stadt Coesfeld zu erwerben, um eine Waschanlage für den firmeneigenen Fuhrpark mit

entsprechenden benötigten versiegelten Außenflächen zu bauen. Zur Erschließung der geplanten Waschanlage soll eine Zufahrt im Westen von der Straße `Dreischkamp´ geschaffen werden. Zum Verlassen der Waschanlage soll im Norden eine zusätzlich Ausfahrt mit Anschluss an die Straße `Dreischkamp´ angelegt werden. Der südliche Teil des Änderungsgebietes, mit den bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken einer Lagerhalle (Flurstück 316) und zu der Firma Thesing Sonneschutz (Flurstück 315), soll im Besitz der Stadt Coesfeld bleiben.

Der Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung `Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern´. Die Fläche diente als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Festsetzung ermöglichte den überwiegenden Erhalt einer ökologisch wertvollen landschaftstypischen Gehölzheckenstruktur und forderte deren Ergänzung mit einer entsprechenden Neupflanzung. Der Änderungsbereich ist heute überwiegend durch die vorgenannten Vegetationsstrukturen geprägt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich umlaufend regelmäßig gepflegte Schnittrasenflächen. Und im südlichen Teil ist das Änderungsgebiet durch 2 breitere Firmenzufahrten versiegelt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,21 ha.

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsicht ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ erforderlich. Durch die Änderung soll eine Umwandlung von einer öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) zu einer Industriegebietsfläche erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen u. a., dass ein Grossteil der Fläche versiegelt werden und der gesamte standortgerechte Gehölzbestand (Gehölzhecke und 4 Einzelbäume) beseitigt werden kann. Als neue Grünfläche entsteht primär ein mindestens 3,00 breiter Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) im Westen, der sich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße befindet.

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., und die Naturförderstation im Kreis Coesfeld berichten, dass ihnen keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Änderungsgebiet vorliegen. 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 Böden 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. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld, Herr 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, inklusiv Berechnung des zusätzlichen Ausgleiches für den Verlust von Ausgleichsflächen, mit einem Gesamt-Defizit von **-5.694,80 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, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes im Berkelauenschutzprogramm auf dem Stadtgebiet von Coesfeld zu realisieren. Die

genauen Maßnahmen werden zur Zeit mit den zuständigen Stellen, der Bezirksregierung Münster-Dezernat 33/Amt für ländliche Entwicklung und Bodenordnung und der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Coesfeld abgestimmt.

## **7. EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

### **7.1 Emissionen**

Der Änderungsbereich liegt im Bestand zwischen in gleicher Art festgesetzten Gewerbegrundstücken, bzw. als Industriegebiete festgesetzte Flächennutzungen. Durch die geplante Festsetzung im Änderungsbereich ändern sich die Emissionen auf die angrenzenden Gewerbebereiche nicht.

### **7.2 Immissionen**

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Industriegebiets „Südwest II“. Die geplante Nutzung mit einer Waschanlage für LKW ist eine verträgliche Nutzung für die angrenzenden Betriebe.

## **8. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL**

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

Die Überprüfung hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung ist zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ 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 wird einen entsprechenden Hinweis erhalten.

## **9. DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 – „Gewerbegebiet Südwest II“ 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 wird 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. 0,21 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. Industriegebietsfläche	2.164,00 m <sup>2</sup>	- 100 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.164,00 m<sup>2</sup></b>	<b>- 100 %</b>

## 12. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den wesentlichen Teil des Änderungsbereiches an die Fa. EIWO zu veräußern. Die restlichen Teilflächen können bei Bedarf ebenfalls den jeweiligen Angrenzern angeboten werden, hier sind jedoch zurzeit noch keine weiteren Interessen bekannt.

Coesfeld, 12. August 2009

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

Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB

Anlage: Umweltbericht mit Bilanz  
Landschaftspflegerischer Begleitplan