



STADT COESFELD
Bebauungsplan Nr. 120/2
„Gewerbepark Flamschen“
-1. Änderung-
Entwurfsbegründung
April 2010

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 „rückwärtige 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 Änderungsbereiches ist der Planurkunde und aus dem Übersichtsplan auf der ersten Seite der Begründung zu entnehmen.

2. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Kasernenstandort hat eine Gesamtfläche (incl. Wald und Grünflächen des Standortübungsgebietes) 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 7,0 ha. Von der 1. Änderung sind die gesamten 7,0 ha betroffen.

3. DERZEITIGE NUTZUNG / PLANVERFAHREN

Im Zuge der Optimierung des Liegenschaftswesens der Bundeswehr sind in der gesamten Bundesrepublik rund 500 Liegenschaften aufgegeben worden. Betroffen davon ist auch die Freiherr-vom-Stein-Kaserne in Coesfeld.

Seitdem bemüht sich die Stadt Coesfeld um eine sinnvolle Nachfolgenutzung als Industrie- und Gewerbepark. Für Teilflächen existieren inzwischen rechtskräftige Bebauungspläne, die eine derartige Ausweisung vorsehen. Einer dieser Bebauungspläne ist der Bebauungsplan Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“, der seit Februar 2010 rechtskräftig ist.

Aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklungen und der Konkretisierung der Nutzungsansprüche, ist für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ eine Änderung erforderlich, die der Rat der Stadt Coesfeld am 25.03.2010 beschlossen hat.

Diese Änderung kann auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen für die geplanten Änderungen vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 (3) BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Im Gebietsentwicklungsplan war die Fläche ursprünglich als Bereich für öffentliche Zwecke dargestellt. Nach Durchführung des Zielabweichungsverfahrens ist der betroffene Änderungsbereich durch die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Somit ist dem Entwicklungsgebot und dem Gebot der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung getragen worden.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“.

5. PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ wurden die vorrangigen, städtebaulichen Ziele zur Entwicklung einer mit der Stadtentwicklung Coesfelds im Einklang stehenden Konzeption bereits grundlegend umgesetzt.

Der Gesamtbereich ist als Industriegebiet ausgewiesen worden. Der vorhandene „Technik- Drohnenbereich“ besteht überwiegend aus Hallen und bereits versiegelten Flächen. Die Gesamtsituation und die vorhandene Infrastruktur bieten sich somit für eine gewerblich-industrielle Nachfolgenutzung geradezu an. Es gibt bereits verschiedene interessierte Unternehmen aus dem gewerblich technischen Bereichen, die somit grundsätzlich dem städtebaulichen Anforderungsprofil entsprechen.

Im Rahmen der konkreteren Abstimmungen der Möglichkeiten und Anforderungen sind jedoch Änderungen an verschiedenen Stellen des Planbereiches erforderlich. Diese werden keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation haben. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Allerdings ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich um die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Randbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorzugeben.

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 -1. Änderung- unverändert möglich.

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

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. 120/2 -1. Änderung- 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 ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen und 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 nach BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 kann im Bereich GI 1 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. Die Beschränkung auf die Obergrenze würde speziell für diesen Bereich erhebliche „Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen“ erfordern, die nicht zu vertreten und zu begründen wären. Aus städtebaulicher Sicht sind aufgrund der vorhandenen Gesamtsituation keine Nachteile zu erwarten.

Um die Flächenversiegelung zu kompensieren ist eine sehr niedrige Baumassenzahl von 2,8 geplant. Damit kann der angestrebte Nutzungszweck erreicht werden. Gleichzeitig ist durch die Beschränkung des Bauvolumens nicht von einer übermäßigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

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 berücksichtigt, dass sich die Flächen im unmittelbaren Rand zur offenen Kulturlandschaft befinden und eine unangemessene und ungeordnete Höhenentwicklung dort unweigerlich zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 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.

Änderungspunkt 1: -Baugrenzen-

Im Bereich des südlich gelegenen Wendehammers verschiebt sich die Baugrenze geringfügig in nördliche Richtung, da zusätzliche Verkehrsfläche für eine ordnungsgemäße Erschließung der gewerblichen Bauflächen erforderlich ist.

Ähnliche Erweiterungen der Baugrenzen erfolgen im östlichen Planbereich. Ein Teil der Verkehrsfläche entfällt und wird durch eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt. Die Notwendigkeit und Möglichkeit für die Änderung ergibt sich aus der Tatsache, dass aufgrund der Konkretisierung der Erschließungsplanung zukünftig keine Verkehrsfläche mit einer Breite von 15,00 m mehr erforderlich ist. Die Nutzung dieser Fläche für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt. Damit steht die gewonnene Fläche einer gewerblich-industriellen Nutzung zur Verfügung.

Die ursprünglich als Fläche für Nebenanlagen -Zweckbestimmung Stellplätze- ausgewiesene Fläche entfällt ebenfalls, da aufgrund der im Nahbereich ausreichend vorhandenen Freiräume kein Bedarf mehr für eine derartige Ausweisung gesehen wird. Auch dieser Bereich ist zukünftig als Industriegebiet nutzbar.

Eine weitere Verschiebung der Baugrenze in östliche Richtung erfolgt im Nahbereich des rückwärtigen Zugangs „Osttor“. Die Fläche für Versorgungsanlagen kann aufgrund der weitergehenden Abstimmungen mit den Fachbehörden flächenmäßig reduziert werden. Damit erweitert sich im Gegenzug die Fläche die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Nahbereich dieser Änderung am „Osttor“ befinden sich Grundwassermessstellen, die vom Kreis Coesfeld betrieben werden. Speziell für die Messstelle –BWB 2- könnte aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Flächen eine Verlegung erforderlich werden. Sollte diese Messstelle durch die Änderung nicht mehr nutzbar sein, ist durch den Verursacher für den Kreis Coesfeld kostenlos für Ersatz zu sorgen.

Die grundsätzliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise wurde vom Kreis Coesfeld bereits erteilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt die Koordination der erforderlichen Umbaumaßnahmen durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld.

Sowohl der neue Standort, als auch die Einhaltung der in diesem Zusammenhang anzuwendenden Vorschriften werden von dort aus mit den Fachbehörden des Kreises Coesfeld besprochen. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung zur Bebauung der Flächen möglich.

Die weiteren Messstellen BWB 1 + 3 liegen innerhalb von öffentlichen Flächen und sind von den angrenzenden Verkehrsflächen direkt zugänglich, sodass hier keine zusätzlichen Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich werden.

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

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. 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 und die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ziele.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 -1. Änderung- handelt es sich bei den Bereichen die im Wesentlichen erhalten werden können um den zentralen Planbereich, der als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen ist. Die dort vorhandene Grün- und Forstflächen verbleiben in öffentlicher Hand und werden soweit wie möglich erhalten und damit auch für den Artenschutz gesichert.

Diese Flächen sind als offene, extensiv gepflegte Grünlandbereiche und Grasflächen zu erhalten bzw. herzustellen. Bei evtl. geplanten Veränderungen sind artenschutzrechtliche Belange besonders zu beachten. Das Verbot zur Verwendung von Dünger und von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln resultiert aus den bislang erfolgten Abstimmungen mit den Fachbehörden und den Verbänden. Es dient ebenfalls dem Schutz bedrohter Tierarten.

Die zur Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers vorhandenen oder neu anzulegenden Versickerungsmulden sind ebenfalls als naturbelassene Grünflächen herzustellen bzw. zu erhalten. 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 und als Maßnahmen für den Artenschutz berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 120/2 -1. Änderung- 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 erheblich 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

Für die zulässigen Dachformen und Fassadenmaterialien sind aufgrund der Ausweisung als Industriegebiet und der damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungen 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 –SMBl. NW. 283-).

Im Abstandserlass sind alle gebräuchlichen Betriebe und Anlagen aufgeführt und in entsprechende 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.

Änderungspunkt 2: -Verkehrsfläche-

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche entfallen und durch einen flächenmäßig reduzierten Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist ersetzt. Die Möglichkeit für diese Änderung ergibt sich durch die konkretisierte Erschließungsplanung, die zukünftig keine 15,00 m breite Verkehrsfläche mehr erfordert.

Die Nutzung der Flächen für Rettungsfahrzeuge und für die Ver- und Entsorgungsunternehmen ist durch die Festsetzung als GFL-Fläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechen belastete Fläche) sichergestellt. Damit kann die Nutzung des „Osttors“ nach endgültiger Herstellung der inneren Erschließung auf eine Nutzung als Not- oder Feuerwehrezufahrt beschränkt werden.

Im südlichen Planbereich werden ca. 400 m² zusätzliche Verkehrsfläche entstehen. Die Notwendigkeit begründet sich mit der geänderten Erschließungsplanung für die zentral gelegenen Industrieflächen.

Insgesamt können durch die v. g. Änderungen weitere Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung gestellt werden und der Anteil der Verkehrsflächen wird reduziert.

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 errichtete 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 bzw. in ein Gewässer eingeleitet. 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 Proben 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 ca. 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 Proben 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 Trinkwasserversorgung haben die Betriebe eigenverantwortlich durch die die Anlegung eines Brunnens sicherzustellen. Die unter Punkt 10 der Begründung genannten Vorgaben sind bei der Trinkwassergewinnung zu berücksichtigen. Eine zentrale Versorgung durch die Stadtwerke Coesfeld ist nicht vorgesehen. Soweit erforderlich sind die dazu notwendigen Genehmigungen bei den zuständigen Fachbehörden einzuholen.

Änderungspunkt 3: -Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten-

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits an verschiedenen Stellen GFL-Flächen (Flächen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind), zugunsten der Grundstückseigentümer und Versorgungsträger festgesetzt.

Bei einer weitergehenden Überprüfung der technischen Anlagen hat sich herausgestellt, dass der Zustand des Leitungsnetzes zur ehemaligen zentralen Wärmeversorgung der Kaserne in einem Zustand ist, der evtl. in Teilbereichen eine Weiternutzung ermöglichen könnte. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind bei konkretem Interesse detaillierter zu prüfen. Um diese mögliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern, sind zusätzlich zu den für die Erschließung bereites eingetragenen Belastungen weitere GFL-Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Inwieweit zukünftig von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, ist davon abhängig ob Interessenten für den Betrieb eines solchen Netzes gefunden werden.

Die Nutzung der Flächen für Rettungsfahrzeuge ist ebenfalls vorgesehen und zugelassen. Siehe hierzu auch Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“.

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 berücksichtigt werden. Für die Wartung und Füllstandskontrollen ist die Stadt Coesfeld / 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.

10. BODEN

Altlasten

Aufgrund der auf dem Gelände vorhandenen Einrichtungen kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld durchgeführt worden.

Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung liegen vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an einer Stelle eine unzulässige Belastung vorgefunden. Es handelt sich dabei um Bodenverunreinigungen und um Bereiche für die eine Grundwasserbeeinträchtigung bekannt ist. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich und zwischen den Eigentümern und den Fachbehörden abzustimmen. Die Entnahme von Grundwasser ist nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen für Bodenbelastungen und Altlasten die Beeinflussung der bestehenden Verunreinigungen ausgeschlossen werden kann. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzt worden.

Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

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 –zuletzt im April 2010- sind jedoch für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 -1. Änderung- 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 Bodenfundstücke 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 -1. Änderung- 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	53.367 m ²	76,56. %
Grünfläche	167 m ²	0,24 %
Fläche f. Versorgungsanl.	6.068 m ²	8,70 %
Verkehrsfläche	<u>10.108 m²</u>	<u>14,50 %</u>
Gesamtfläche	69.710 m ²	100,00 %

12. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 kann auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen für die geplanten Änderungen vor.

Damit kann gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind abgesehen werden.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 ist durch das Büro ökon ein Umweltbericht erstellt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ergänzung: -Artenschutz-

Im Zuge von ökologischen Untersuchungen wurden 2009 im Plangebiet eine Reihe von seltenen und stark gefährdeten Tieren festgestellt, die auch bei einer gewerblichen / industriellen Folgenutzung der Kaserne erhalten und geschützt werden sollen.

Es handelt sich um folgende Arten / Artgruppen:

- Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermaus)
- Baumpieper
- Gartenrotschwanz
- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Steinkauz
- Kreuzkröte
- Zauneidechse

Zum Erhalt dieser Tiere wird die Stadt Coesfeld eine artenschutzrechtliche Konzeptplanung erarbeiten lassen, die auf den Erhalt der o.a. Tiere abgestimmt sein wird. Ein besonderer Baustein dieser naturschutzfachlichen Planung ist die zukünftige Gestaltung der grünen Mitte (Zentralbereich außerhalb dieser Bebauungsplanänderung).

Im Wesentlichen wird sich dieses Konzept mit dem Umgang mit Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, mit den Vorgaben zum Erhalt der extensiven Grünlandbereiche und dem Umgang mit Altgehölzen und Anpflanzungen, mit dem Erhalt und der Neuanlegung von Gewässern, mit dem Umgang mit offenen sonnenexponierten Rasenbereichen, mit der Anbringung von Nisthilfen, mit dem Fledermaus-schutz und mit der nachtverträglichen Beleuchtung des Gesamtgebietes befassen. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden und Naturschutzverbänden geplant.

Diese Vorgaben werden dann auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 anzuwenden sein. Bei den Flächen, die aus Sicht des Naturschutzes als besonders bedeutend eingestuft wurden, handelt es sich um die Bereiche die bereits zu früheren Zeiten zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt wurden und sich im Laufe der Jahre zu Heide-artigen Grünlandbiotopen entwickeln konnten. Durch den Bebauungsplan ist der Bereich aufgrund der geplanten Nutzungen als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt worden.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten unter Punkt 6 konkrete Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung dieser Bereiche.

Stadtverwaltung Coesfeld
aufgestellt im April 2010

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter