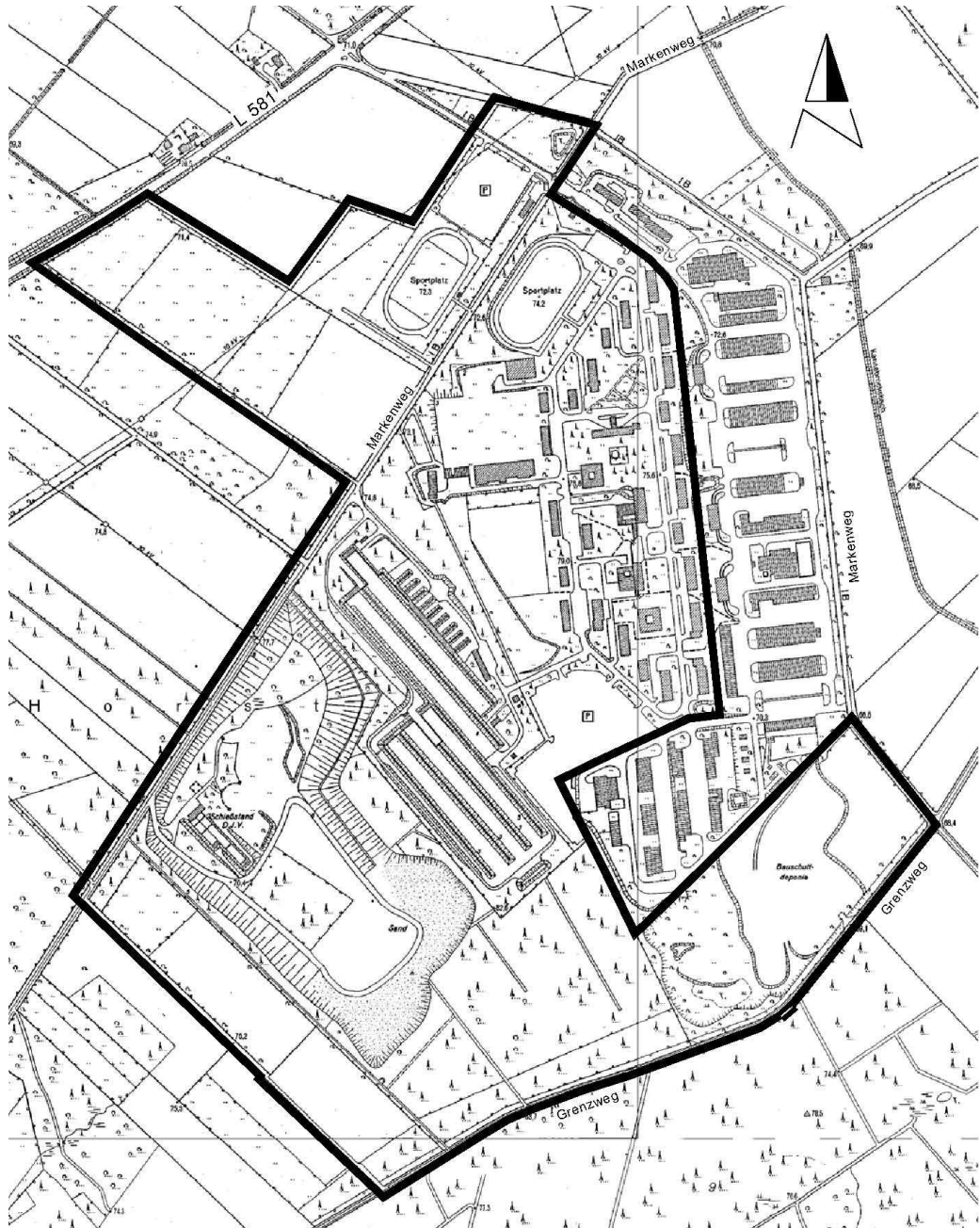


ENTWURF



STADT COESFELD

Flächennutzungsplan
65. Änderung
Begründung
August 2010

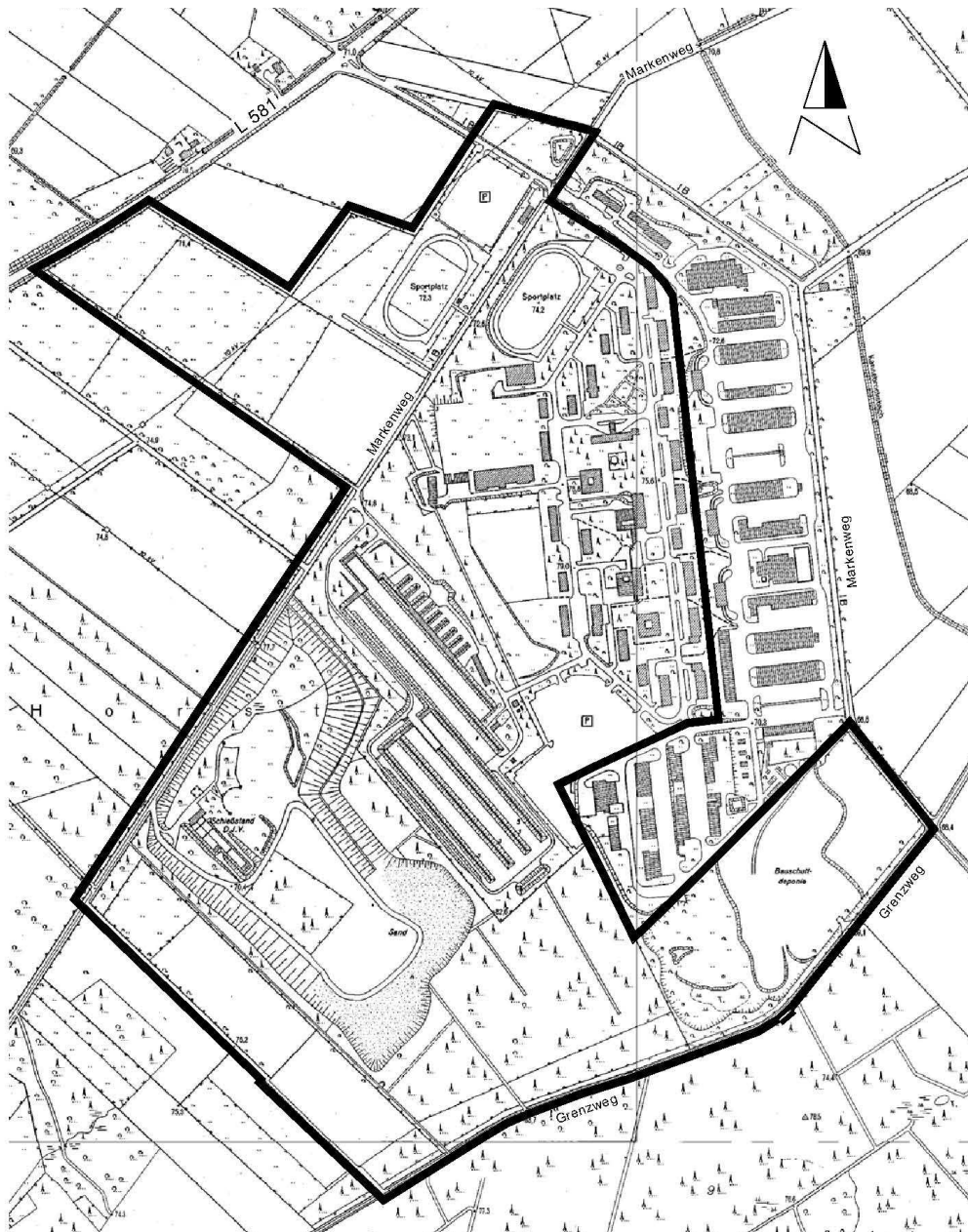
1. ÄNDERUNGSBEREICH

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Landesstraße 581 und durch die nördlichen Grenzen der Parkplatz- und Sportplatzflächen außerhalb des ehemaligen Kasernengeländes, im Osten durch die westlichen Grenzen des Technik-Bereiches der ehemaligen Kaserne, im Süden durch den *Grenzweg* und im Westen durch die westlichen Grenzen des Abgrabungsbereiches und durch den *Markenweg*.

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



Übersichtsplan zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

2. ALLGEMEINES DERZEITIGE NUTZUNG, GEPLANTE ENTWICKLUNG

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

Bei den Flächen außerhalb des eingezäunten Kasernenareals handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Bereiche bzw. um Forstflächen.

Östlich des Änderungsbereiches befinden sich der Kannebrocksbach und weitere Abgrabungsflächen, die sich teilweise mit einer im Flächennutzungsplan festgesetzten Windvorrangzone überschneiden. Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend eine ehemalige Bauschuttdeponie, die heute nicht mehr betrieben wird. Die Fläche wird derzeit renaturiert. Westlich grenzen Bereiche an, die sich aufgrund von Sandabbau bereits topographisch verändert darstellen. Teile sind inzwischen ebenfalls renaturiert oder werden als Schießanlage genutzt.

Im Zufahrtbereich der Kaserne befindet sich eine größere versiegelte Fläche die früher als Parkplatz für die Rekruten verwendet wurde. Daran grenzt ein weiterer Sportplatz (Rasenplatz) an.

Der gesamte Bereich wird umgeben von dem Landschaftsplan „Coesfelder Heide-Flamschen“. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Zuschlag“ an. Der Abstand zwischen der Grenze des Änderungsbereiches und der nächstliegenden Wohnbebauung beträgt mindestens 100 m. Wobei jedoch die Flächen, die später als Gewerbliche Bauflächen genutzt werden sollen einen Abstand von mindestens 350 m erreichen werden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 28/8/2008 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die zukünftige Nutzung der Grundstücke in den Änderungsbereichen vorzubereiten und zu leiten. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs und der Verpflichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Ausweisung von weiteren gewerblichen Bauflächen für die Stadt Coesfeld sinnvoll und erforderlich. Durch die Ausweisung dieser Flächen im Kasernenbereich, kann auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Diese Entwicklung wurde bereits durch die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch das Zielabweichungsverfahren in den Jahren 2008/2009 vorbereitet. Darauf aufbauenden sind die Bebauungspläne 120/1 und 120/2 aufgestellt worden.

Durch die Entwicklung von Bebauungsplänen (Nr. 120/3-4 und 120/5 „Gewerbepark Flamschen“), die nachfolgend bzw. im Parallelverfahren aufgestellt werden, kann die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiter sichergestellt werden.

Zusätzlich zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen stehen bei diesen Verfahren auch die Gestaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange von Natur und Umwelt im Vordergrund.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 94 ha.

Die Fläche ist heute im Flächennutzungsplan als Sondergebiet -Truppenunterkunft- festgesetzt. Durch die Änderung findet eine Umwandlung in Gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Flächen für Land- und Forstwirtschaft, Fläche für Abfallentsorgung und Sondergebiet – Schießanlage- statt.

Im Einzelnen ist vorgesehen weitere Flächen der ehemaligen Kaserne und die Flächen des ehemaligen Sportplatzes und des Parkplatzes außerhalb des früheren Kasernengeländes als **gewerbliche Baufläche** festzusetzen und durch die nachfolgenden Bauleitpläne als Industriegebiet zu entwickeln. Diese vorgesehene Entwicklung ist durch die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes für angrenzende Bereiche bereits eingeleitet.

Bei der s. g. „Grünen Mitte“ handelt es sich um die zentralen Flächen auf denen heute noch die früheren Mannschaftsgebäude stehen. Die Fläche ist für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet und steht somit als **Grünfläche** zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zur Verfügung. Sie ist daher auch im Regionalplan als Grünfläche dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von über 10 ha. Eine weitere Grünflächenausweisung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im nordwestlichen Bereich, außerhalb des früheren Kasernengeländes, mit den Naturschutzverbänden und den Fachbehörden vereinbart und dargestellt worden. Die konkrete Gestaltung wird bei den nachfolgenden Bebauungsplänen in Abstimmung mit den Fachbehörden und Naturschutzverbänden festgelegt.

Weitere Flächen im Nahbereich der L 581 und im südlichen Planbereich sind im Flächennutzungsplan zwar als Sondergebiet –Truppenunterkunft- ausgewiesen, sind aber nie als solche genutzt worden. Durch die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung als **Fläche für die Landwirtschaft**, gemäß der tatsächlichen Nutzung, vorgesehen.

Im südlichen Änderungsbereich befinden sich **Flächen für Wald**, die in großen Teilen auch so vorhanden sind bzw. durch den Verursacher des Sandabbaus wieder herzustellen sind. Für das Vorhaben des Sandabbaus liegen entsprechende Genehmigungen beim Kreis Coesfeld vor. Die Umsetzung wird durch die Untere Landschaftsbehörde geprüft. Mittel- bis langfristig ist die Entwicklung von Flächen für Wald damit vorgegeben und bei der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich die ehemalige Bauschuttdeponie, die schon seit einigen Jahren geschlossen ist und jetzt durch den Kreis Coesfeld überwacht und renaturiert wird. Mit den beteiligten Fachbehörden beim Kreis Coesfeld ist die Ausweisung als **Fläche für Abfallentsorgung** festgelegt worden.

Ebenfalls im südlichen Planbereich befindet sich innerhalb von früheren Sandabbaubereichen der **Schießstand der Kreisjägerschaft**, der auch weiterhin betrieben werden soll. Aufgrund der Abstimmungen mit der Bezirksregierung (Frau Freßmann 26/8/2010) entfällt für diese Fläche die Kennzeichnung eines Abgrabungsbereiches. Der Abbau ist dort abgeschlossen.

An der Nutzung besteht öffentliches Interesse, da dort die Ausbildung von Jägern oder anderen zur Nutzung von Schusswaffen berechtigten Personengruppen ermöglicht wird. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich weiter abzusichern, ist die Ausweisung als **Sondergebiet - Schießanlage**- vorgesehen.

3. RAUMPLANUNG, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

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

Im Regionalplan ist die Fläche als Bereich für besondere öffentliche Zwecke dargestellt. Ein erstes Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz, für den Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 120/1+2 „Gewerbepark Flamschen“ wurde 2008/2009 durch den Regionalrat bestätigt. Für den Bereich der jetzigen 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dies aktuell am 21/6/2010 erfolgt. Die Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 Landesplanungsgesetz erfolgt mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den gesamten Planbereich als Sondergebiet -Truppenunterkunft- dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist unumgänglich, um dem Entwicklungsgebot und der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung zu tragen.

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

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Verkehrliche Erschließung

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

Entwässerung

Innerhalb des gesamten Kasernengeländes befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Teilweise können diese auch zukünftig genutzt werden. In Teilbereichen ist aber auch eine Ergänzung oder Neuverlegung erforderlich. In dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplänen Nr. 120/3-4 und 120/5 „Gewerbepark Flamschen“ sind zu dem Thema genauere Aussagen enthalten.

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

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Darüber hinaus erforderliche Leitungsrechte sind durch die Versorgungsträger zu benennen und soweit möglich und erforderlich in den nachfolgenden Bebauungsplänen aufzunehmen. Die Möglichkeit einer dezentralen Wasserversorgung besteht nach momentaner Einschätzung ebenfalls. Die nachfolgenden Bebauungspläne werden genauere Aussagen enthalten.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Die Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Zisternen haben eine Größe von ca. 250 m³. Die Dimensionen entsprechen somit den Anforderungen für die Grundversorgung eines Industriegebietes (mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden). Die Zisternen sind so angeordnet, dass die höchstzulässigen Abstände eingehalten werden können. Für die Wartung und Füllstandskontrolle ist die Stadt Coesfeld bzw. das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld verantwortlich. Sollte sich bei der konkreteren Planung herausstellen, dass Ergänzungsbedarf besteht, können weitere Zisternen nachgerüstet werden. Die erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung.

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

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG, UMWELTBERICHT, EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die Fläche des Plangebietes liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen (Städtebaurecht und Europarechtsanpassungsgesetz) und der erreichten Größen- oder Leistungswerte sind Untersuchungen erforderlich.

Bei Verfahren auf verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung kann durch Abschichtung innerhalb vermieden werden, dass Belange unnötig doppelt zu prüfen sind.

Das Planungsbüro ökon ist beauftragt den Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist im Entwurf als Bestandteil der Begründung und Anlage beigefügt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf Seite 29 des Umweltberichts.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne 120/3-4 + 5 festgelegt. Bestandteil dieser Planverfahren sind dann auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die nachfolgenden Bebauungspläne vorbereitet wird, ist die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände zu ermitteln und mit den Festsetzungen der Bebauungspläne gegenüberzustellen.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als überwiegend bebaute Fläche dar. Innerhalb derer befinden sich große Lagerhallen für gewerblich-industrielle Nutzungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen, teilweise auch Verwaltungsgebäude. Das Gelände ist in Teilen großflächig versiegelt.

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Für das Gebiet ist in Bezug auf den zukünftigen Versiegelungsgrad von dem Erreichen der o. g. Höchstgrenze auszugehen.

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

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

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

Grundsätzlich erfolgt der Ausgleich des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen falls keine ausreichenden Flächen oder Maßnahmen nachgewiesen werden können. Die detaillierte Berechnung erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden und Naturschutzverbänden.

6. ATLASTEN, KAMPFMITTEL

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

Die Ergebnisse liegen inzwischen vor. An verschiedenen Stellen, überwiegend in den „Technischen Bereichen“, sind Beeinträchtigungen vorgefunden worden. Es handelt sich dabei um Bodenverunreinigungen und um Bereiche für die durch die ehemalige Nutzung eine Grundwasserbeeinträchtigung stattgefunden hat. Die räumliche Lage der betroffenen Flächen ist im Plan grob gekennzeichnet. Konkretere Angaben und Regelungen werden sich aus den Unterlagen zu den nachfolgenden Bebauungsplänen 120/3-4 und 120/5 ergeben.

Weiterhin ist für das Sondergebiet -Schießstand- eine Belastung durch die Verwendung von Bleischrot vorhanden. Um hier unzulässige Gefährdungen auszuschließen sind in der Genehmigung der Kreispolizeibehörde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld Auflagen wie z. B. die Einzäunung der gesamten Anlage und Grundwasseruntersuchungen enthalten. Das Sondergebiet ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Im südlichen Planbereich grenzt die ehemalige Bauschuttdeponie, die durch den Kreis Coesfeld betrieben wurde, an das ehemalige Kasernengelände an. Die Deponie ist inzwischen geschlossen worden. Die Renaturierungsmaßnahmen werden derzeit durchgeführt. Eine regelmäßige Überprüfung durch die Entnahme und Überprüfung des Grundwassers erfolgt unter der Aufsicht der Fachbehörden des Kreises Coesfeld, sodass auch hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine Überprüfung des Änderungsbereiches durch den Kampfmittelräumdienst hat stattgefunden. Im Geltungsbereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch die Auswertung der Luftbilder Verdachtsflächen innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes erkannt worden. Vor Baubeginn ist für diese Bereiche eine weitergehende Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

7. LÄRM UND GERUCH

Für den gesamten Bereich, der in „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt werden soll, ist durch die Bebauungspläne eine Ausweisung als Industriegebiet geplant. Damit sind Belastungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu erwarten.

Da das Gebiet jedoch durch den aktuellen Absterberlass aus dem Jahr 2007 gegliedert werden soll, ist davon auszugehen, dass gegenüber den schutzwürdigen Wohnnutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Soweit erforderlich sind durch die nachfolgenden Bebauungspläne weitergehende Regelungen zu treffen.

Weitere Lärmbelastungen ergeben sich durch den als Sondergebiet -Schießanlage- ausgewiesenen Bereich, in dem die Kreisjägerschaft Coesfeld e. V. mehrere Schießstände betreibt. Für den Betrieb der Schießstätten gibt es eine Genehmigung aus dem Jahr 2007 durch die Kreispolizeibehörde Coesfeld. In dieser Genehmigung sind verschiedene Auflagen zum Betrieb der Anlage enthalten. Weiterhin ist eine Schall-Immissionsprognose zur Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen Bestandteil der Genehmigung. Daraus geht hervor, dass bei Einhaltung der Auflagen keine unzulässigen Belastungen für die nächstliegenden Wohnnutzungen zu erwarten sind. Weitere Untersuchungen zum Nachweis der Einhaltung der nach TA-Lärm vorgegebenen Werte für Industriegebiete sind beauftragt.

Für die weiteren Flächen im Änderungsbereich sind keine nennenswerten Lärm- noch Geruchsbelastungen zu erwarten.

8. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie sind im Änderungsbereich zwei Bodendenkmale in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen worden. Es handelt sich dabei um Grabhügel aus der späten Jungsteinzeit / frühen Bronzezeit. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist erfolgt. Die Denkmale befinden sich in Bereichen für die keine Veränderungen geplant sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Im Jahr 2010 haben darüber hinaus zusätzliche Untersuchungen durch die Archäologen des Landschaftsverbandes im weiteren Kasernengelände stattgefunden. Dabei waren jedoch keine weiteren bedeutenden, zusätzlichen Funde zu verzeichnen.

Aufgestellt:
Coesfeld, August 2010

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

Im Auftrag



(Martin Richter)