



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 100/2012

Dezernat , gez. Backes

Federführung:  
Stadtenwicklungsgesellschaft der Stadt Coesfeld mbH  
Produkt:  
11.01 Wirtschaftsförderung  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
18.06.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	27.06.2012	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	28.06.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	05.07.2012	Entscheidung

## Verwertung der ehemaligen Schießanlage im IPNW- Aufstellung des Bebauungsplanes 120/3 und 4

### Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, folgende planerischen Ziele für den Bereich der ehemaligen Schießanlage als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens 120/3-4 festzulegen.

Die Flächen im Bereich 120/3 sollen kurzfristig für eine gewerblich-industrielle Nutzung, die Flächen im Bereich 120/4 sollen als Vorratsflächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung planungsrechtlich ausgewiesen werden (Inanspruchnahme nach Verwertung der Flächen im Kernbereich des IPNW).

An der westlichen Grundstücksgrenze sind Flächen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorzusehen, um die von der bestehenden Schießanlage ausgehenden Lärmemissionen auf allen Flächen des Industrieparks (Bebauungspläne 120/1 bis 120/5) auf maximal 70 dB (Grenzwert Industriegebiet) zu begrenzen.

Die südliche Teilfläche ist im Bereich des ehemaligen Parklatzes auf der inzwischen dort erstellten Geländehöhe 75,00m NN ohne Höhenversatz anzubinden.

Um das Höhenniveau 75,00 m NN herzustellen, soll für einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren eine Abgrabung der dort lagernden Bau- und Füllsande planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die südliche Teilfläche soll zunächst als Erweiterungsfläche für Betriebe auf den Flächen im Bereich 120/3 auf einer Höhe von ca. 78,50 bis 79,00 m NN geplant werden. Eine weitere Abgrabung auch der südlichen Teilfläche auf 75,00m NN soll dann planungsrechtlich ermöglicht werden, wenn dies sich für die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld GmbH als derzeitiger Eigentümerin der Fläche als wirtschaftlich sinnvoll erweist und Erweiterungsbedarf mit höhengleichem Anschluss an 120/3 nicht besteht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Boden- und Bauschuttrecyclinganlage geschaffen werden.

Der Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald und der Ausgleich nach § 4 Landschaftsgesetz sind soweit möglich auf den Flächen des Lärmschutzwalles und den Böschungsf lächen der Abgrabung zu erbringen. Fehlender Ausgleich ist dann vorrangig in der „Grünen Mitte“ (Bereich 120/3) darzustellen.

In seiner Sitzung am 13.07.2010 hat der Rat der Stadt Coesfeld den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 120/3-4- „Gewerbepark Flamschen“ gefasst (Vorlage 163/2010). Weiter wurde beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

In der Sitzung wird der aktuelle Planstand den Ausschussmitgliedern vorgelegt und vorgestellt.

### **Sachverhalt:**

Für den mit technischen Gebäuden bebauten Teil der ehemaligen Freiherr-vom-Stein Kaserne hat die Stadt Coesfeld die Bebauungspläne 120/1 und 120/2 aufgestellt. Hier besteht abschließendes Planungsrecht. Die gesamte Fläche der ehemaligen Kaserne ist inzwischen verbindlich im Regionalplan und im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Grundlage zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne ist daher gegeben.

Die planerische Grundkonzeption für den Bebauungsplan 120/3 wird aus dem bestehenden Grundsatzbeschluss (Ratsbeschluss 312/2009, Anlage 5) weitgehend übernommen. Inzwischen ist die Abgrabung des Parkplatzes auf ein einheitliches Niveau 75,00m NN erfolgt (bisher 74,50 bis 79,50 m NN). Diese ca. 20.000 m<sup>2</sup> große Fläche steht daher als gewerblich nutzbare Baufläche sofort zur Verfügung. Auch die übrigen Flächen und noch erhaltenen Gebäude (insbesondere die Turnhallen 75 und 76) können gewerblich kurzfristig nutzbar gemacht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans 120/3 soll daher nun zügig erfolgen.

Durch Grundsatzbeschluss des Rates (Ratsbeschluss 312/2009, Anlage 5) wurde festgelegt, auch die Flächen im Bereich der ehemaligen Schiessanlage als Industrieflächen auszuweisen. Wegen der hohen Abstände zur Wohnbebauung sind hier besonders hochwertige Flächen für eine Industrienutzung möglich. Die Flächen stellen eine sinnvolle Flächenreserve für die weitere gewerbliche Entwicklung dar. Andere Flächen im Coesfelder Stadtgebiet stehen mit Ausnahme von Erweiterungsflächen bereits ansässiger Betriebe nicht zur Verfügung.

#### Abbruch und Altlastenentsorgung

Vor Nutzung der Schiessanlage als Gewerbeflächen ist der Abbruch der aufstehenden Bausubstanz, der Leitungen und der Oberflächenbefestigungen erforderlich. Die Geschäftsführung hat die Massen durch ein Ingenieurbüro auf der Grundlage von inzwischen vorliegenden Ausführungsplänen ermitteln lassen. Die Kosten des Abbruchs betragen geschätzt rund rd. 250.000 € bis 300.000 €.

Vor Nutzung der Schiessanlage als Gewerbefläche ist zudem die Beseitigung der bekannten Altlasten (Kugelfangsande und Oberböden im Zielbereich) erforderlich. Da die Sande im Bereich der Kugelfänge abgedeckt sind und die Belastungen in den Zielbereichen in einem weiterhin vertretbaren Rahmen liegen ist eine Sanierung zurzeit nicht erforderlich. Sie ist erst mit Umnutzung der Flächen erforderlich. Die Kosten wurden mit rd. 250.000 € ermittelt.

#### Abbau von Bau- und Füllsanden

Auf dem Gelände der Schiessanlage befinden sich abbauwürdige Bau- und Füllsande. Die Fläche wurde daher als potentielle Fläche zur Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze im Rahmen Neuaufstellung Regionalplan (Ratsbeschluss 312/2009) angemeldet.

Inzwischen wurde eine Erkundung der Lagerstätte durchgeführt. Die Abgrabung ist aufgrund des Quarzanteils in einem Verfahren nach Abgrabungsrecht zu genehmigen. Zuständig ist der Kreis Coesfeld.

Es wurde aufgrund der bodenmechanischen Kennwerte eine Böschungsstatik erstellt. Die Böschungen der Abgrabung können mit einer Neigung von 1:2 ausgeführt werden. Zum weiter unten beschriebenen Lärmschutzwall ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Die Abgrabungsfläche wurde in 3 Teilflächen unterteilt. Ziel ist es, nach und nach nutzbare Gewerbeflächen zu erhalten. Daher soll die Abgrabung in Teilschritten von Süden nach Norden erfolgen (Fortsetzung der bestehenden Abgrabung möglich, An- und Abtransport über vorhandene Straße außerhalb des IPNW). Auf die zunächst erwogene Abgrabung auf 70,00 m NN wird verzichtet. Die Lage in einer derart tiefen Abgrabung und die zusätzliche Böschung durch den Wall schränken die Nutzbarkeit der Flächen als Industrieflächen erheblich ein. Auch verlängert sich der Abbau derart, dass nicht nahtlos in 10 Jahren zusätzliche Flächen bereitgestellt werden können. Der Verlust von Abbauvolumen in Höhe von ca. 175.000 m<sup>3</sup> ist demgegenüber hinzunehmen.

Das Abbauvolumen beträgt bei einem Abbau auf 75,00 m NN im südlichen Teil rd. 300.000 m<sup>3</sup>, bei einem Abbau auf 75,00 m NN im nördlichen Teil rd. weitere 155.000 m<sup>3</sup>, bei Abbau auf 78,50 m NN im nördlichen Teil nur rd. 55.000 m<sup>3</sup>

Alternativ ist auch ein Abbau von Norden nach Süden denkbar. Nachteilig ist dies in Bezug auf die oben aufgeführten Punkte. Nachteil ist auch, dass die Abgrabung dann definitiv nur 78,50 bis 79,00 m NN erfolgt (Verzicht auf mögliche ca. 100.000 m<sup>3</sup> Abbauvolumen, die bei entsprechender Bedarfslage Industrieflächen eventuell später noch gewonnen werden könnten). Vorteil ist, dass bereits ca. 3 bis 5 Jahre nach Beginn der Abgrabung erste weitere Industrieflächen als Erweiterungsflächen für 120/3 zur Verfügung stehen.

### Lärmschutzwall

Der Fachbereich Planung hat im Zusammenhang mit Aufstellung der Bebauungspläne 120/3 und 4 ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Um die schutzwürdigen Bereiche künftiger Industriebetriebe gegen die Lärmimmissionen der angrenzenden Schießanlage der Kreisjägerschaft wirkungsvoll schützen zu können (vorhandener Lärmpegel an der westlichen Grundstücksgrenze Schießanlage 88 dB, an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes 120/3 70 bis 75 dB, Lärmpegel max. zulässig 70 dB), ist die Errichtung eines 11 m hohen Lärmschutzwalles an der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Höhe von 11 m ergibt sich, wenn das Grundstück auf 75,00 m NN abgegraben wird. Ohne Abgrabung wird der Wall höher, bei einer Geländehöhe von 79,00 etwa 12,50 m.

Alternativ könnten auch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, mit denen die Stellung der schutzbedürftigen Baukörper geregelt werden. Dies führt jedoch zu deutlichen Einschränkungen in der Planung gewerblicher Vorhaben und würde sich negativ auf die Vermarktbarkeit der Grundstücke auswirken. Daher sollte der Konflikt durch aktive Schutzmaßnahmen entschärft werden. Dies führt auch zu einer Verbesserung der Lärmimmissionen auf den weiter östlich gelegenen Gewerbeflächen.

Der erforderliche Wall hat eine Höhe von 11,00 m bis 12,50 m über Gelände, eine Länge von ca. 475 m. Es wurde eine statische Untersuchung durchgeführt. Danach ist eine Böschungsneigung von 1:2,15 anzusetzen. Es sind auf halber Höhe umlaufend eine Berme von 3 m Breite und eine Wallkrone von 3 m Breite zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich eine Aufstandsbreite von rd. 58 m (11m Höhe) und 61 m (12,50 m Höhe) ein Volumen von rd. 160.000 bis 175.000 m<sup>3</sup>. Unterstellt man ein jährliches Volumen von 25.000 m<sup>3</sup> Bodeneinbau beträgt die Zeit bis zur Fertigstellung des Walles 7 Jahre.

Der Wall wurde zunächst so dimensioniert, dass die Emissionen der genehmigten Schießanlage der Kreisjägerschaft berücksichtigt sind. Die Kreisjägerschaft hat bereits im Änderungsverfahren zum FNP Erweiterungsabsichten vorgetragen. In einer Variante wurde hierfür der notwendige Lärmschutz berechnet. Der Wall müsste dann bis zur Südwestecke des Grundstücks verlängert werden. Die Länge würde um 120 m zunehmen, das Volumen sich um rd. 40.000 m<sup>3</sup> vergrößern, die später nutzbare Gewerbefläche sich um 8.500 m<sup>2</sup> verringern.

Die Wallhöhe müsste unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der Kreisjägerschaft außerdem nach den bisherigen Berechnungsannahmen auf ca. 17 m erhöht werden. Auch dieser Wall würde bei der jetzigen Anordnung der Erweiterung nicht ausreichen, den Lärmschutz vollständig herzustellen. Es müssten Einschränkungen der Nutzung im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Der Wunsch der Kreisjägerschaft ist abzuwägen mit Belangen der Entwicklung zur Industriefläche und wirtschaftlichen Faktoren. Hier werden zunächst nur die städtebaulichen Faktoren beleuchtet. Über die wirtschaftlichen Belange muss primär der Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft entscheiden. Während Mindererlöse aus dem Sandabbau und Mehrererlöse aus der Verwertung angelieferter Böden sich in etwa ausgleichen dürften, sind Einnahmeverluste aus einer verringerten Gewerbefläche zu berücksichtigen.

Zu beachten sind vor allem auch die städtebaulichen Auswirkungen. Durch die bei Verlängerung des Walles vollständige Abriegelung der abzugrabenden Fläche nach Südwesten durch eine ca. 20 m hohe Böschung werden die Durchlüftung und das Kleinklima der künftigen Gewerbefläche negativ beeinflusst (Kessellage). Auch die optische Wirkung ist eher negativ.

Am 13.06.2012 wurde dieses Ergebnis mit Vertretern der Kreisjägerschaft besprochen. Es bestand Einvernehmen, dass eine Erhöhung des Walles auf 17 m und der damit einhergehende Verlust an Gewerbefläche durch die höhere Aufstandsweite des Walles weder städtebaulich noch wirtschaftlich vertretbar sind. Die Kreisjägerschaft wird daher einen von ihr zusätzlich eingeschalteten Sachverständigen beauftragen, zusammen mit dem Lärmgutachter der Stadt eine Lösung zu suchen, bei der die bestehende Wallhöhe beibehalten werden kann. Bezüglich der Verlängerung des Walles bestand Einvernehmen, dass zunächst der Sandabbau erfolgen soll. Frühestens in 10 Jahren wird nach heutiger Kenntnis die Entscheidung zu treffen sein, den Wall für eine Erweiterung der Schiessanlage zu verlängern. Bis dahin wird sich einerseits absehen lassen, ob die Erweiterung realistisch ist, andererseits wird sich der Bedarf nach Industrieflächen dann besser ermitteln lassen. Die Kreisjägerschaft wird untersuchen lassen, ob und unter welchen Randbedingungen auf eine Verlängerung verzichtet werden kann. Zurzeit arbeitet die Verwaltung daran, die letzten Beratungsergebnisse in den bisher vorliegenden Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Der Plan wird in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen (27.06.2012), des Haupt- und Finanzausschusses (28.06.2012) und des Rates (05.07.2012) vorgelegt. Lediglich zur Orientierung wird der Planstand Variante IV Mai 2012 – Wall kurz und alternativer Darstellung Wall lang – noch beigelegt. Ebenso wird die verlängerte Erschließung in den Bereich 120/4 (Reisstraße) eingearbeitet sein

Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss (BP 120/3-4 „Gewerbepark Flamschen“) und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde bereits am 13.07.2010 gefasst. Die Stadt wird zunächst mit dem Plan ohne Verlängerung des Walles in das Verfahren gehen, in einem Deckblatt aber auch die Variante darstellen, damit auch diese abschließend geprüft werden kann.

#### Bedarf an Industrieflächen

Im Rahmen der Vermarktungsstudie hat das Beratungsunternehmen Exper consult auch Aussagen zum voraussichtlichen Flächenbedarf im IPNW gemacht. Exper consult geht davon aus, dass für den Zeitraum 2010 bis 2020 die Flächen der ehemaligen Schiessanlage nicht in Anspruch genommen werden müssen. Unterstellt ist ein Verkauf von ca. 20.000 m<sup>2</sup>/a.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplanentwurf Variante IV Stand Mai 2012