



STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 120/3-4
„Gewerbepark Flamschen“
Begründung -Öffentliche Auslegung-
Februar 2013

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 mittleren und westlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes in Coesfeld Flamschen und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die *Scheelestraße* und durch den *Markenweg* bzw. durch die außerhalb des Kasernengeländes gelegenen Grünflächen im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken, im Osten durch die westlichen Grenzen des ehemaligen Technik-Bereiches (heutiges Grundstück Krampe Landtechnik und Metallbau GmbH) und durch die *Zusestraße*, im Süden durch die Forstflächen des ehemaligen Standortübungsgeländes und im Westen durch die *Scheelestraße* und die Forst- und Abgrabungsflächen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde und aus dem Übersichtsplan auf der ersten Seite der Begründung zu entnehmen.

2. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Standort hat eine Gesamtfläche (incl. der Wald und Grünflächen des Standortübungsgeländes) von ca. 168,5 ha. Die Fläche des eigentlichen Kasernengeländes (incl. Standortschießanlage) beträgt ca. 69,0 ha. Der Bebauungsplan Nr. 120/3-4 „Gewerbepark Flamschen“ hat eine ungefähre Größe von 42 ha.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

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 wurde schrittweise geräumt und konnte ab Frühjahr 2009 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der eigentliche Kasernenbereich teilte sich grob in folgende funktionale Einheiten auf:

- Technikbereich im Osten und Süden
- Mannschaftsgebäude und Versorgung im Zentrum
- Schießanlage im Südwesten
- Sport- und Freiflächenbereich im Westen.

Bei den Flächen außerhalb des „Kasernenzaunes“ handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche bzw. um Forstflächen sowie um Sportplatz- oder Parkplatzflächen. Östlich und südlich liegen Flächen für Abgrabungen. Dort wird Sand abgebaut. Parallel zu der östlichen Fläche verläuft der Kannebrocksbach. Diese Fläche überschneidet sich teilweise mit einer im Flächennutzungsplan festgesetzten Windvorrangzone.

Weiterhin befindet sich südlich angrenzend eine ehemalige Bauschuttdeponie, die heute nicht mehr betrieben wird. Die Fläche steht in Teilen dem Natur- und Artenschutz und in weiteren Bereichen der Gewinnung von Solarstrom zur Verfügung.

Westlich grenzen Bereiche an die sich aufgrund von Sandabbau bereits topographisch verändert darstellen. Teile sind inzwischen ebenfalls renaturiert oder werden durch die „Kreisjägerschaft“ als Schießanlage genutzt.

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

Der gesamte Bereich wird umgeben von dem Landschaftsplan „Coesfelder Heide- Flamschen“. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Zuschlag“ an. Der Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung beträgt bis zum Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 250 m und bis zu der zukünftig geplanten gewerblichen Nutzung ca. 400-500 m.

Innerhalb des Plangebietes liegen die geodätischen Höhen zwischen 71 m ü NN (über Normal Null) und 79 m ü NN.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Im Regionalplan -Teilabschnitt Münsterland- (früher Gebietsentwicklungsplan) war die Fläche der Kaserne als Bereich für besondere öffentliche Zwecke dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld hatte den gesamten Planbereich ursprünglich als Sonderbaufläche dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes unumgänglich gewesen, um dem Entwicklungsgebot und der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung zu tragen. Ein Zielabweichungsverfahren ist mit Beschluss des Regionalrates vom 21.06.2010 durchgeführt worden, sodass die Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt werden konnte. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 18. Juni 2011 rechtskräftig geworden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/3-4 ist die gesamte Fläche als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen, insbesondere artenschutzrechtliche Belange sind aber dabei zu beachten.

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die angrenzenden Bebauungspläne 120/1 und 120/2 setzen die Flächen als Industriegebiet gem. BauNVO fest.

5. PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Der Standort soll im Rahmen eines ganzheitlichen Planungskonzeptes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Entwicklung und die zügige Realisierung einer mit der Stadtentwicklung Coesfelds im Einklang stehenden Konzeption.

Konkurrenznutzungen zur Kernstadt sowie die Entstehung von städtebaulichen Missständen sind zu vermeiden.

Aufgrund der speziellen Lage im Außenbereich sind nur bestimmte Nutzungen, die sich an dem vorhandenen Bedarf orientieren überhaupt denkbar. Wohnnutzungen oder z. B. Einzelhandel sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Für den Bereich der Stadt Coesfeld wurde ab Mitte der 2000er Jahre immer deutlicher, dass weitere, voll nutzbare Gewerbe- und Industrieflächen dringend benötigt werden. Die Stadt verfügte über keine Reserven an erschlossenem, gewerblichem Bauland. Augenscheinlich freie Flächen stellen häufig Erweiterungsflächen bestehender Betriebe dar bzw. stehen am Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Laut Regionalentwicklungsplan waren Flächenpotenziale am südöstlichen Stadtrand zwischen dem Gewerbegebiet Otterkamp und der B 525 ausgewiesen, die jedoch durch ihre Nähe zu Wohngebieten nur bedingt als Industriegebiet hätten genutzt werden können.

Die Nachnutzung der Kaserne als zukünftiges Industrieareal wird daher von der Landesplanung sehr positiv mitgetragen. Durch das Konversionsprojekt im ehemaligen Kasernenbereich kann insbesondere auch auf die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen an der ursprünglich angedachten Stelle im Stadtgebiet verzichtet werden.

Für das gesamte ehemalige Kasernengelände wird das Nutzungselement „Gewerbe“ favorisiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/3-4 sind aufgrund der Vorprägungen, ausschließlich industrielle Nutzungen -aufgewertet und umgeben durch Grün- und Waldflächen- vorgesehen.

Das ehemalige Zentrum mit den früheren Versorgungsbereichen und den früher vorhandenen Mannschaftsunterkünften wird nach dem bereits erfolgten Abbruch der Gebäudesubstanz zukünftig als „Grüne Mitte“ entwickelt, da dort kein für industrielle Nutzungen tragfähiger Boden vorliegt. Dort sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant sowie insbesondere Maßnahmen zum „Artenschutz“ zu berücksichtigen. Zusätzliche Grün- und Waldflächen entstehen in den Randbereichen und auch zwischen den geplanten Industrieflächen. Sowohl der notwendige Ausgleich nach Landschaftsgesetz als auch nach Landesforstgesetz wird sich im Wesentlichen in Kooperation mit den Fachbehörden und Umwelt- und Naturschutzverbänden innerhalb dieses Bereiches oder in den Randbereichen des Plangebietes umsetzen lassen. Genauere Aussagen dazu enthält der als Bestandteil der Begründung beigefügte Umweltbericht.

Der Bebauungsplan Nr. 120/3-4 wird aufgestellt, um für die Beurteilung der zukünftigen Bauvorhaben die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Randbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu setzen.

Das Baulandareal des Bebauungsplans Nr. 120/3-4 soll nachfragegerecht entwickelt werden. Die Flächen direkt westlich entlang der Haupteinfahrtsstraße –Hertzstraße- einschl. des ehemaligen Exerzierplatzes werden zuerst erschlossen (im Wesentlichen die GI/GE-Flächen im Blatt 1), die Bereiche der ehemaligen Schießanlage nachgeordnet angeboten werden. Da das Gelände in südwestlicher Richtung (Gelände der Kreisjägerschaft) um 8,00 m ansteigt, Industrieunternehmen aber ebenes Gelände bevorzugen, ist mit der Bezirksregierung Münster und der Unteren Bodenbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt worden, dass das Gelände einer Absandung zugeführt werden kann.

Die Maßnahmen erfolgt parallel mit der Bebauungsplanaufstellung nach dem Abtragungsgesetz NRW. Der Bebauungsplan mit seiner Höhensituation und Böschungskanten stellt insofern den Zustand nach der Abtragung dar.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes schließt sich unmittelbar in Südwesten das Gelände des DJV-Schießstandes der Kreisjägerschaft Coesfeld e.V. an. Die laut Genehmigung zulässigen Emissionen überschreiten die in gewerblichen Bauflächen zulässigen Obergrenzen erheblich. Daher muss über einen Lärmschutzwall aktiver Lärmschutz betrieben werden.

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 der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Eine kleine Teilfläche im Bereich des Eingangsbereiches ist als Gewerbegebiet nach § 8 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 Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen Nutzungen sind damit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120/3-4 möglich. Wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

Zulässig sind im **Industriegebiet**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zulässig sind im **Gewerbegebiet**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Vergnügungsstätten.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen- sind damit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im gesamten Geltungsbereich möglich.

In der Fläche mit der Ausweisung Gewerbegebiet sind auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und auch Anlagen für sportliche Zwecke nach der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig. Diese kleine Teilfläche im früheren Wachgebäude ist als Gewerbegebiet festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern und Dienstleistungen z. B. für die Versorgung des Gebietes durch einen Kiosk oder reine „Büro- und Verwaltungstätigkeiten“ für die Bewirtschaftung des „Industriepark Nord.Westfalen“ zu ermöglichen.

Sowohl im Industriegebiet als auch im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Betriebsleiterwohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke- ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind alle Formen von Einzelhandel und Beherbergungsbetrieben, Bordelle, Dirnenunterkünfte, Vergnügungstätten sowie Räume und Gebäude für freie Berufe.

Begründung für den Ausschluss einzelner Nutzungen

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 gewerblich- 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. 120/3-4 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 Beherbergungsbetriebe, ausgeschlossen.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Betriebsleiterwohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke- 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. Dieser Ausschluss gilt auch für das Gewerbegebiet, da die Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet ebenfalls zu ungewollten Nutzungsbeschränkungen führen würden. Darüber hinaus ist der Erhalt der früheren Kaserneneingangssituation als städtebauliches Ziel vorgegeben. Sodass mögliche Nutzungen auch von da her weiter einzuschränken sind.

Evtl. können westlich auf den noch zu entwickelnden Flächen außerhalb des „eingezäunten Bereiches“, dort wo heute die Sport- und Grünflächen vorzufinden sind, auch Nutzungen die geringere Abstände zu Wohnnutzungen erfordern entstehen.

Diese Bereiche liegen aber außerhalb dieses Bebauungsplanes, sodass die Abstimmung und Entscheidung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu treffen ist.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten, Bordelle und Dirnenunterkünfte ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen ebenfalls nicht den bereits beschriebenen Zielen und würden die anzusiedelnden Betriebe in den Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Darüber hinaus sprechen besondere städtebauliche Gründe wie der anzunehmende Trading-Down-Effekt gegen die v. g. Nutzungsarten.

Räume und Gebäude für freie Berufe, die nach BauNVO regelmäßig in den Industrie- oder Gewerbegebieten zulässig sind, werden wegen möglicher auf sie einwirkender Störungen aus den Produktionsbetrieben ausgeschlossen. Die Sicherheit der Nutzer und gesundes Wohnen ist zu gewährleisten, dies ist für freie Berufe in Gewerbe- oder Industriegebieten als durchaus problematisch anzunehmen. In diesem Zusammenhang ist der § 15 BauNVO von Bedeutung. Dort wird auf im Einzelfall unzulässige bauliche oder sonstige Anlagen hingewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die nach Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie durch die Baumassenzahl bestimmt. Der gesamte Bereich ist bereits heute in großen Teilen versiegelt.

Als Ausgleich wird im Randbereich des Geländes der Erhalt bzw. die Ergänzung der Waldflächen oder Grünflächen und die Entwicklung der „grünen Mitte“ als zentrale Ausgleichsfläche durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Um die Flächenversiegelung zu kompensieren ist eine gestaffelte Baumassenzahl von 2,8 bis 9,0 –abhängig von der räumlichen Lage und dem beabsichtigten Nutzungszweck- vorgegeben. Die Höchstgrenze nach BauNVO liegt bei 10,0 wird in vielen Bereichen unterschritten. 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, abgestimmt auf die räumliche Situation und auf den zukünftigen Bedarf, geplant. Bei der Festsetzung der zul. Höhen ist berücksichtigt worden, dass sich die Flächen zumindest teilweise in unmittelbarem Rand zur offenen Kulturlandschaft befinden und eine unangemessene Höhenentwicklung dort unweigerlich zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes 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 auch an den vorhandenen baulichen Strukturen und an den nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Durch die konkrete Standortplanung können sich auch größere Abstände ergeben. Aus diesem Grund wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, um eine ausreichende Versorgung mit erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen. Die möglichen Standorte für Nebenanlagen auf den Betriebsgrundstücken regeln die Bauordnung NRW über die Vorgaben zu den Abstandsflächen und die textlichen Festsetzungen (Ausschluss in den Grün- und Waldflächen und in den Sichtbereichen der Erschließungsstraßen). Damit ist auch sicherzustellen, dass speziell im Randbereich und im Übergang zur freien Landschaft aber auch zwischen den Verkehrsflächen und den Hauptbaukörpern keine übermäßig, ungeordnete Entwicklung oder Beeinträchtigung der Straßenrandbereiche stattfindet. Die Gemeinden sind durch die Landesbauordnung zu einer positiven Gestaltungspflege durch das Instrumentarium der örtlichen Bauvorschriften ermächtigt.

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 zur Entlastung des Entwässerungssystems. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Regenwasser ist auf den eigenen Betriebsgrundstücken zu versickern. Soweit erforderlich sind Regenwasserbehandlungsanlagen einzuplanen. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Vorgaben des Landeswassergesetzes. Die notwendigen Genehmigungen sind vom zukünftigen Eigentümer bei den dafür zuständigen Fachbehörden einzuholen.

Soweit durch die Fachbehörden keine Bedenken geäußert werden, kann diese Regelung auch für LKW-Stellplätze gelten. 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. D.h., vorhandene Grün- und Forstflächen werden als solche erhalten und auch als Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet und erweitert. Näheres regelt der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Um Beeinträchtigungen dieser Flächen zu verhindern sind dort bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen ausgeschlossen. Als weitere Maßnahme zum Natur- und Artenschutz ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel in Teilbereichen (s. textliche Festsetzungen) nicht zugelassen. Die Flächen sind 1-2-mal pro Jahr zu mähen oder alternativ zu beweiden. Die Festsetzungen sind erforderlich um den angestrebten Zustand zu erreichen. Eine möglichst natürliche Entwicklung der Flächen kann so nachempfunden werden. Der Umweltbericht stellt den Sachverhalt genauer da.

Weiterhin begründet der Umweltbericht, warum Festsetzungen zur Beleuchtung in dem Gebiet erforderlich sind. Die Festsetzungen dienen ebenfalls dem Natur- und Artenschutz.

Die Störung und Tötung zahlreicher nachtaktiver Lebewesen wird vermieden. Gleichzeitig ist eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen.

Dort wo eine Flächeninanspruchnahme nicht unterbleiben werden kann, sind Abstimmungen mit den Fachbehörden und eine entsprechende Kompensation vorgesehen. Durch diese enge Abstimmung ergibt sich die Möglichkeit gemeinsam zielführende Maßnahmen für Natur und Umwelt zu realisieren.

Bestimmte Maßnahmen wie z. B. die Vorbereitung der Artenschutzhäuser, die Gestaltung und Nutzung der „grünen Mitte“ zu einem sonnenexponierten, trocken-sandigen Ödland-Heide-artigen Biotop oder weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind bereits umgesetzt.

Als zentrale Ausgleichsmaßnahme auch für Bereiche außerhalb des jetzt anstehenden Bebauungsplanes wird die „Grüne Mitte“ mit einer ungefähren Größe von ca. 12 ha extensive Grün- und Waldbereiche enthalten. Die konkrete Ausweisung und Gestaltung ist im Verfahren mit den Fachplanungsbüros und den Umwelt- und Naturschutzverbänden auch unter dem Gesichtspunkt Artenschutz weiter festzulegen. Die Ergebnisse sind aus dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

Die zur Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzulegenden Versickerungsanlagen können als Grünflächen hergestellt werden. In diesem Fall sind sie damit gleichzeitig Bestandteil des Entwässerungssystems, dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und können als Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur Bestandteil als Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 120/3-4 grenzt an den 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 oder weitere Zufahrten oder Eingänge würden deutlich wahrnehmbar sein und diese Situation erheblich verschlechtern. Wenn der Abbau in Teilbereichen nicht zu vermeiden ist, z. B. für die Sandentnahme, ist der Zaun in gleicher Dimension und mit gleichem Erscheinungsbild wieder herzustellen.

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 „massive“ 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

Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an der jeweiligen räumlichen und topographischen Situation, ermöglicht darüber hinaus weitere Gestaltungsspielräume bis zu einer Größenordnung, die den Anforderungen an moderne und funktionale Industriebauten entsprechen. Einschränkungen sind aber aufgrund der Lage des Gebietes im Außenbereich, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt erforderlich.

Für den Bereich GE (ehemalige Wache am Eingangsbereich) ist der Erhalt der früheren „Kaserne-Eingangssituation“ vorgesehen. Insoweit ist die mögliche Höhenentwicklung mit gewissen Spielräumen auf den vorhandenen Bestand eingeschränkt.

Im Bereich der Zonen GI 2 in der „Grünen Mitte“ / öffentliche Grünfläche C stehen 2 Baukörper in einem Bereich der vorwiegend dem Natur- und Artenschutz dienen soll. Damit durch eine Verstärkung der baulichen Nutzung hier kein Widerspruch entsteht, kann eine bauliche Erweiterung nur in geringem Umfang erfolgen.

Weiterhin sind in den Zonen GI 1 und GI 2 im weiteren Bebauungsplangebiet unterschiedliche Höhenfestsetzungen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild getroffen worden, die sich an der vorhandenen topographischen Situation orientieren. Der Bereich GI 1 ist aufgrund seiner Gebietsrandlage höhenmäßig stärker eingeschränkt. Der Bereich GI 2 beinhaltet größere, zusammenhängende Flächen, die sich aber von der räumlichen Ausrichtung her weiter in das Gebiet hineinziehen und damit durch die umliegenden Waldflächen besser abgeschirmt werden. Von daher können in diesem Bereich die Gebäudeteile errichtet werden, die mehr Höhe erfordern.

In diesem Zusammenhang wird auf die beabsichtigte Änderung des Höhenniveaus in Teilbereichen hingewiesen. Im Bereich der Reissstraße ist eine Abgrabung bis auf 75 m über Normalhöhen-Null (NHN) vorgesehen. Damit wird das geplante Niveau um ca. 8,00 m tiefer liegen als das heute vorhandene Gelände. In diesem Teilbereich sind dann auch die Gebäude mit der größten Höhe zugelassen.

Weitergehende Regelungen z. B. hinsichtlich der zulässigen Fassadenmaterialien und zur Gliederung der Baukörper sind nicht geplant, da aufgrund der Erfahrungen in anderen Gewerbe- oder Industriegebieten keine ungeordneten oder bedenklichen Entwicklungen zu erwarten sind. Allerdings sind aus Gründen des Natur- und Artenschutzes Vorgaben zum Ausschluss von besonders grellen und auffälligen Außenwandfarben und hinsichtlich der Beleuchtung des Gebietes aufgenommen worden. Weitergehende Details und Begründungen enthält der Umweltbericht.

Werbeanlagen

Mit der Festsetzung, dass Werbeanlagen an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind, wird eine möglichst homogene Gestaltung des Gesamtbereiches angestrebt. Werbeanlagen sind den jeweiligen Grundstücken und Betrieben damit direkt räumlich zuzuordnen. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder. Nur durch diese Regelung kann ein „Wildwuchs“ und eine damit zwangsläufig verbundene Verschlechterung des Gesamterscheinungsbildes verhindert werden.

Weiterhin soll erreicht werden, dass zukünftige Elemente, Materialien oder Farben die Gebäudeproportionen oder das architektonische Erscheinungsbild nicht über das erträgliche Maß hinaus negativ beeinflussen. Ein Übermaß an Werbung, durch besonders auffällige, regelmäßig auch nachts beleuchtete Elemente, vor allem im Übergang zum Außenbereich und die damit zwangsläufig verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist auszuschließen.

Künstliche Lichtquellen in der Landschaft stellen ein erhebliches, naturschutzfachliches Problem dar, da Licht in erheblichem Maß zur Dezimierung von Tierpopulationen und zum Artenschwund beiträgt. Damit ist eine Einschränkung, zumindest der über das normale Maß hinausgehenden Leuchtwerbung unbedingt erforderlich.

Weitere Einzelheiten zu einer naturverträglichen Beleuchtung sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die textlichen Festsetzungen enthalten konkrete Vorgaben zu diesem Punkt.

Die Erfahrung aus anderen Gewerbe- oder Industriegebieten zeigt, dass weiterhin nur mit einer positiven Gestaltungspflege ein Mindestmaß an „städtebaulicher Qualität“ erreicht werden kann.

Eine Größen- oder Standortbeschränkung für einzelne Elemente ist aus dem v. g. Gründen unumgänglich und basiert auf Erfahrungen in ähnlichen Gebieten.

Insgesamt sind jedoch aufgrund der Tatsache, dass eine Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet vorgesehen ist, nur sehr geringe Einschränkungen vorgenommen worden. Die verbleibenden, vielfältigen Möglichkeiten bieten darüber hinaus ausreichend Gelegenheit für die Firmen sich wahrnehmbar darzustellen.

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 entsprechend Abstandsklassen eingeteilt. Weitere Immissionen wie z. B. Geruchs- oder Staubbelastungen sind bei der Aufstellung der Abstandslisten durch den Verfasser ebenfalls berücksichtigt worden.

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 zwischen den möglichen Industrieanlagen und der nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt nach aktueller Einschätzung ca. 400- 500 m.

Auf die Erstellung von Gutachten oder Nachweisen kann im Rahmen der Bauleitplanung zunächst verzichtet werden. Evtl. besteht die Notwendigkeit bei einem Ansiedlungswunsch von Betrieben die durch die Abstandsliste nicht erfasst sind. Auch hierzu sind in den textlichen Festsetzungen weitere Regelungen enthalten.

Lärmschutzwall

Durch den Bebauungsplan ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen –Industriegebiet- vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft wird von der Kreisjägerschaft der DJV-Schießstand betrieben. Von dort sind erhebliche Lärmbelastungen durch den Schießbetrieb wahrnehmbar, die einen Schutz des Industriegebietes erforderlich machen. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist durch das Büro Uppenkamp ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Weitere Einzelheiten sind dort nachzulesen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen zwingend umzusetzen sind. Um dieser Vorgabe nachzukommen ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles geplant.

Die mindesterforderlichen Höhen, sowie die räumliche Lage des Walles sind aus dem Bebauungsplan zu entnehmen. Der gesamte Wallbereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und kann damit durch eine entsprechende Bepflanzung und Gestaltung in das Umfeld eingebunden werden. Wobei die in dem Gutachten für eine Erweiterung des Schießstandes der Kreisjägerschaft erforderliche Erhöhung und Verlängerung des Lärmschutzwalles enthaltenden Regelungen keine Berücksichtigung finden. Der daraus resultierende Flächenverbrauch, die nicht mögliche Abgrabung und die notwendige Erhöhung sprechen gegen eine solche Maßnahme.

Weitere Informationen zu der erforderlichen Abgrabung und zu dem Lärmschutzwall sind auch aus den als Anlage beigefügten Unterlagen der Büro´s Uventus und Geoscan zu entnehmen.

Gliederung durch Störfallverordnung

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, (Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996 (Seveso-II-Richtlinie), Abl. EG Nr. L 10 vom 14.01.1997, S. 13 geändert durch RL 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2003, Abl. EG Nr. L 345 vom 31.12.2003), angemessen

sene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz / BImSchG. Danach sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. Seveso-II-Richtlinie ist sicherzustellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten (nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ist diese Vorgabe auch für einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich anzuwenden), öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände ist der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Fassung November 2010.

Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes ist unter Berücksichtigung der v. g. Unterlagen durch die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gliederung vorgenommen worden.

Die Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18 mit weiteren Erläuterungen ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan ist der § 1 Abs. 4 u. 9 Baunutzungsverordnung, der die Gliederung eines Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften ermöglicht.

Bei einem Verzicht der aufgeführten Stoffe in den genannten Bereichen kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen gegenüber der nächstliegenden Wohnbebauung auftreten und keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen erforderlich sind. Die textlichen Festsetzungen sind auf dem Plan mit abgedruckt.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die gut ausgebaute und vorhandene, ehemalige „Kasernenzufahrt“ direkt über die L 581 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Zufahrt in das Plangebiet ist zur Entlastung des Außenbereiches nur über diese Straße vorgesehen. 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

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wurde im östlichen Bereich des Bebauungsplanes 120/2 ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Über eine Druckrohrleitung ist das zentrale Schmutzwasserpumpwerk an das öffentliche FreigefälleNetz der Stadt Coesfeld angeschlossen. Entsprechende Einzelpumpwerke sind auf den privaten Erschließungsflächen zu errichten und an die öffentlichen Druckrohrleitungen anzuschließen. Die Schmutzwasserspense ist auf 0,20 l/s ha zu beschränken. Diese Entwässerungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu errichten und zu betreiben

Die Niederschlagsentwässerung soll den gesetzlichen Vorgaben (Landeswassergesetz -LWG-) entsprechen und erfolgt grundsätzlich dezentral. Eine großflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist angedacht.

Auf den einzelnen Gewerbestandstücken ist eine Versickerungsanlage in Kombination mit einer ggfls. erforderlichen Vorbehandlungsanlage zu errichten. Diese Entwässerungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu errichten und zu betreiben.

Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen können je nach Verfügbarkeit integriert werden. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den Vorgaben der DWA-A138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) anzulegen. Im Vorfeld der Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind Abstimmungen mit den Fachbehörden durch den Grundstückseigentümer erforderlich.

Im Hinblick auf die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sind die Anforderungen des Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.04.2004 an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu beachten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser als belastet eingestuft wird, ist eine Vorbehandlung erforderlich. Die konstruktive Gestaltung ist nach den entsprechenden Regelwerken vorzunehmen.

Nach Rücksprache mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld ist gemäß § 53 (3a) Landeswassergesetz im Vorfeld der Entwässerungsplanungen auf den privaten Grundstücksflächen der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit durch die Gemeinde zu erbringen. Dafür wurden die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie die ausreichenden Grundwasserflurabstände im Rahmen der Bodenuntersuchungen des Büros Urbanski&Versmold aus Münster im November 2008 nachgewiesen. Auszüge aus diesen Untersuchungen sind als Anlagen der Begründung beigefügt. Danach ist unter der Bedingung, dass die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 eingehalten werden, die Allgemeinwohlverträglichkeit sichergestellt.

Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt separat. Das Niederschlagswasser wird teilweise nach erforderlicher Vorbehandlung den Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend in den Kannebrocksbach eingeleitet. In Teilbereichen ist das Oberflächenwasser nach entsprechender Vorbehandlung über die belebte Bodenzone zu versickert.

Sollten sich im weiteren Verfahren noch Bereiche ergeben für die weitere Altlasten im Boden vermutet werden, sind diese Bereiche im Bebauungsplan ergänzend zu kennzeichnen. Falls Bereiche mit Versickerungsanlagen betroffen sind oder angrenzen 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. Details sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

Ver- und Entsorgung des Gebietes, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Darüber hinaus erforderliche Leitungsrechte und Flächen wurden durch die Versorgungsträger und durch die weiteren Beteiligten benannt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Begünstigt sind die jeweiligen Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Soweit die Flächen für die verkehrsmäßige Erreichbarkeit eines Grundstücks benötigt werden, muss die dingliche Sicherung der Rechte auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen. Eine Überbauung oder sonstige Nutzung der Flächen kann nur in Abstimmung mit den jeweiligen Begünstigten erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt eigenverantwortlich durch die Anlegung eines Brunnens. Da nach Einschätzung der Stadtwerke und den beteiligten Fachplanern durch eine zentrale Versorgung aufgrund der großen Leitungslängen und der nach derzeitiger Einschätzung geringen Abnahmemengen keine einwandfreie Qualität des Trinkwassers gewährleistet werden kann.

Die für die Anlegung eines Brunnens erforderlichen Genehmigungen sind bei den zuständigen Fachbehörden -Kreis Coesfeld- durch den Grundstückseigentümer einzuholen.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Hinweise zu einer möglichen Grundwasserentnahme, die aufgrund der Vornutzung des Grundstücks mit aufgenommen wurden.

Eine zentrale Versorgung des Gebietes mit Gas z. B. durch die Stadtwerke ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist für das Gebiet aber auch keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Energieträger vorgesehen. Für die meisten Flächen kann mit der Betreibergesellschaft der angrenzenden Biogasanlage auch ein Fernwärmeanschluss besprochen werden.

Die Telekommunikationsleitungen werden derzeit auf das für Industriebetriebe notwendige Maß erweitert. Darüber hinaus wird eine Breitbandversorgung zur Steigerung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit angestrebt.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im gesamten ehemaligen Kasernengebiet soll über vorhandene Zisternen erfolgen. Aufgrund der früheren Kasernennutzung ist davon auszugehen, dass die Anordnung und Dimensionierung der Zisternen auf einen evtl. Verteidigungsfall ausgerichtet war. Für den bisher überplanten Bereich ist dieser Annahme durch die Fachbehörden nicht widersprochen worden. Damit kann zunächst grundsätzlich eine ausreichende Löschwasserversorgung angenommen werden.

Für den Bereich der ehemaligen Standortschießanlage ist der Bau einer zusätzlichen Zisterne in dem als Versorgungsfläche ausgewiesenen Bereich geplant. Die Größe orientiert sich an dem für Industriegebiete notwendigen Bedarf.

Die weiteren Rahmenbedingungen wie z. B. die Anfahrbarkeit und die Ausrüstung mit passenden Sauganschlüssen sind erfüllt.

Die vorhandenen Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die vorhandenen 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 berücksichtigt werden. Für die Wartung und Füllstandskontrollen ist die Stadt Coesfeld bzw. das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld verantwortlich.

Ein über den Grundschutz evtl. hinausgehender, zusätzlicher „Objektschutz“ für Betriebe mit erhöhter Brandlast oder Brandgefährdung ist durch den Betreiber selbst sicherzustellen. Eine Prüfung im Einzelfall hat durch die Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Brandschutzdienststelle im Rahmen der Bauantragstellung zu erfolgen. Weitere Vereinbarungen sind im Rahmen der konkreten Objektgenehmigungen möglich.

10. BODEN

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 120/ 3-4 ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Danach ist derzeit die Notwendigkeit zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht erkennbar. Für den Bereich der ehem. Standortschießanlage sind ebenfalls Untersuchungen erfolgt. Festgestellt wurden Bodenverunreinigungen in den Kugelfangbereichen.

Nach Einschätzung der Gutachter kann diese Problematik jedoch durch Entsorgung oder Behandlung der betroffenen Materialien gelöst werden. Die belasteten Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Abgrabung

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist eine Veränderung des heutigen Höhenniveaus vorgesehen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan nach der Planzeichenverordnung als „Flächen für Abgrabungen“ gekennzeichnet. Da das Gelände in südwestlicher Richtung (zum Grundstück der Kreisjägerschaft) um ca. 8,00 m ansteigt, Industrieunternehmen aber auf ebenes Gelände angewiesen sind, ist mit der Bezirksregierung Münster und der Unteren Bodenbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt worden, dass dort eine Sandentnahme bis auf ein Höhenniveau von 75 m über Normalhöhen-Null (NHN) erfolgen kann. Die dazu außerhalb des Bebauungsplanes erforderlichen Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom zukünftigen Betreiber der Entsandung durchzuführen.

Die Maßnahmen können parallel mit der Bebauungsplanaufstellung nach dem Abgrabungsgesetz NRW erfolgen. Der Bebauungsplan mit seiner Höhensituation und Böschungskanten stellt als Angebotsbebauungsplan insofern den Zustand nach der Abgrabung dar.

Weitere Informationen zu der erforderlichen Abgrabung und zu dem Lärmschutzwall sind aus den als Anlage beigefügten Unterlagen der Büro´s Uventus und Geoscan zu entnehmen.

Bodendenkmäler

Aufgrund der Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie sind Bodendenkmäler innerhalb und außerhalb des Kasernenbereiches bekannt. Aus diesem Grund wird ein ausgedehnter vorgeschichtlicher Friedhof in weiteren Bereichen vermutet.

Probegrabungen des Landesamtes im Frühjahr 2010 haben aber keine weiteren Fundstellen als den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ergeben. Zusätzlich befindet sich außerhalb des Gebietes, zwischen dem ehemaligen Kasernengebiet und dem Schießstand der Kreisjägerschaft ein weiteres Bodendenkmal. Die Kennzeichnung ist im Flächennutzungsplan erfolgt.

Sollte jedoch entgegen den Erwartungen archäologische Bodenfunde auftreten ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Planurkunde enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel

Für den gesamten Kasernenbereich ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung eine Luftbildauswertung erfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/3-4 sind Verdachtsflächen bekannt. Im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen ist das Absuchen einzelner Bereiche erforderlich.

Darüber hinaus kann das Vorhandensein von weiteren 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.

11. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet	0,1 ha	0,26 %
Industriegebiet	18,0 ha	42,35 %
Grünfläche (öffentl. u. privat)	15,5 ha	36,47 %
Forstfläche	5,8 ha	13,65 %
Fläche f. Versorgungsanl.	0,5 ha	1,18 %
Verkehrsfläche (öffentl. u. privat)	<u>2,6 ha</u>	<u>6,12 %</u>
Gesamtfläche	42,5 ha	100,00 %

12. 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 die o. g. 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 hat einen Umweltbericht erstellt. Dieser ist als Bestandteil der Begründung beigefügt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf Seite 35/36 des Umweltberichts.

Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 120/3-4 vorbereitet wird, ist die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände zu ermitteln und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüberzustellen.

Das Plangebiet war ursprünglich in vielen Bereichen bebaut und versiegelt. Die Nutzungen entsprach in weiten Teilen einer gewerblich-industrielle Nutzungen mit Lagerhallen und zugehörigen Gebäuden. Teilweise auch Verwaltungs- oder Unterkunftsgebäude. Der überwiegende Teil der Gebäude ist inzwischen abgebrochen worden. Flächen sind heute großzügig entsiegelt und stehen wieder der natürlichen Entwicklung zur Verfügung.

Größere Grünstrukturen befinden sich sowohl im zentralen Bereich –„Grüne Mitte“- als auch fast umlaufend in den Randbereichen des Plangebietes. Wodurch eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen ist.

Durch die weiteren Flächenausweisungen und durch die zweckentsprechende Gestaltung der Grün- und Waldflächen ist eine Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Gebietes mit dem Außenbereich vorgesehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120/3-4 wird in den überwiegenden Teilen ein Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Gebiet ist in Bezug auf den zukünftigen Versiegelungsgrad das Erreichen der o. g. Höchstgrenze anzunehmen.

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.120/3-4 davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil des Eingriffs innerhalb des Gebietes durch die Festsetzung von Grün- und Waldflächen, sowie durch Festsetzung von Pflanzgeboten auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Bereiche der Bebauungspläne 120/1 und 120/2 in die Gesamtbewertung und Betrachtung mit einbezogen werden. Weitere Einzelheiten dazu sind dem als Teil der Begründung enthaltenen Umweltberichts des Büros ökon zu entnehmen. Daraus ergibt sich ein ökologisches Defizit bei dem Ausgleich nach Landeswaldgesetz und zusätzlich auch bei dem erforderlichen Ausgleich nach Landschaftsgesetz. In beiden Fällen ist nur ein externer Gesamtausgleich möglich.

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Stadt Coesfeld entschieden, den erforderlichen Waldausgleich durch eine vertragliche Regelung mit dem Land NRW -Regionalforstamt Münsterland- sicherzustellen. Die Waldanpflanzung wird im Nahbereich der Stadt Coesfeld in der Gemeinde Nordkirchen, Gemarkung Nordkirchen, Flur 37, Flurstück 64 tlws. in ausreichender Größenordnung erfolgen. Das Defizit wird vollständig ausgeglichen. Weitere Abstimmungen laufen derzeit. Die Verträge werden bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Der erforderliche Ausgleich nach Landschaftsgesetz findet im Stadtgebiet von Coesfeld (Gemarkung ..., Flur..., Flurstück(e)...) durch Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung und Umgestaltung der Berkel statt. Im Zuge der Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie sind zurzeit für alle berichtspflichtigen Gewässer in NRW Umsetzungsfahrpläne zu erstellen. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch für die Berkel in Coesfeld. Aufgrund der angestrebten Veränderungen sind ausreichend Möglichkeiten vorhanden den Ausgleich nach Landschaftsgesetz für den Bebauungsplan Nr. 120/3-4 sicherzustellen. Derzeit erfolgt der Grunderwerb. Danach können sowohl Flächen als auch Maßnahmen konkret benannt werden. Die rechtlich erforderlichen Vereinbarungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

Durch die dargestellten Maßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt sowohl für die Waldflächen als auch für den Eingriff nach Landschaftsgesetz vollständig auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen –inklusive der externen Kompensation- von den Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

Stadtverwaltung Coesfeld
aufgestellt im Februar 2013

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter