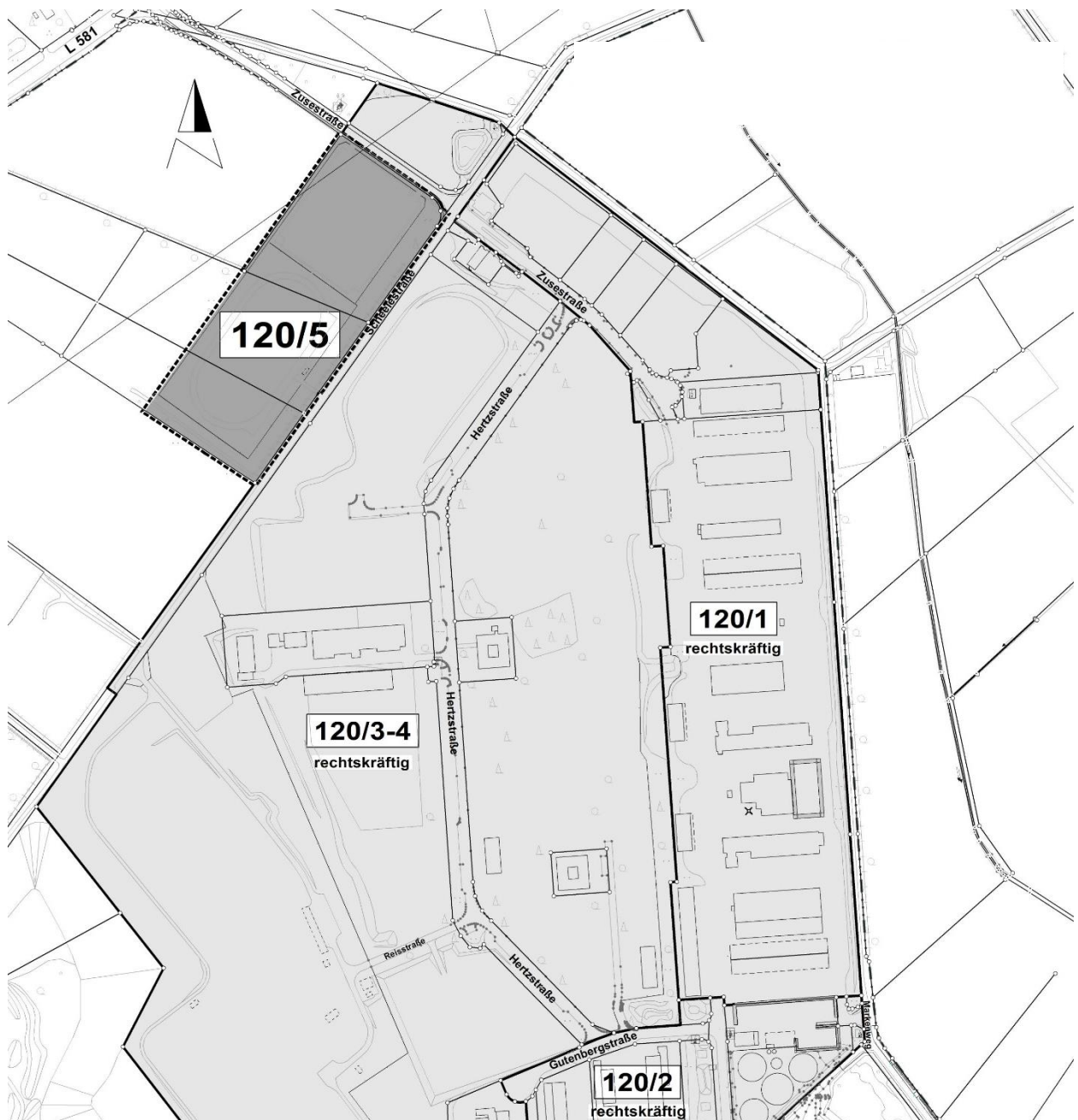


Bebauungsplan Nr. 120/5 „Gewerbepark Flamschen“

Begründung (Entwurf)



Inhalt

1.	Lages des Plangebietes / Geltungsbereich	3
2.	Größe des Plangebietes	3
3.	Derzeitige Nutzung	3
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	4
5.	Planungsanlass und Ziele	4
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise.....	7
6.4	Nebenanlagen.....	8
6.5	Höhenlage der Gebäude	8
6.6	Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen	8
6.7	Regelungen für Stellplätze	9
6.8	Grünordernische Festsetzungen	9
7.	Umweltbelange	10
7.1	Emissionen / Immissionen.....	10
7.2	Artenschutz	12
7.3	Umweltverträglichkeitsstudie/ Umweltbericht/ Eingriffsbilanzierung	12
8.	Technische Infrastruktur	14
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
8.2	Entwässerung	14
8.3	Ver- und Entsorgung des Gebietes, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	15
8.4	Abfallentsorgung	16
8.5	Löschwasserversorgung	16
9.	Sonstige Belange	17
9.1	Bodendenkmäler	17
9.2	Kampfmittel	17
9.3	Altlasten	17
10.	Bodenordnende Maßnahmen	17
11.	Realisierung und Kosten	17
12.	Flächenbilanz	18
13.	Gutachten	18

1. Lages des Plangebietes / Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes in Coesfeld Flamschen auf dem sich der Sportplatz sowie der Parkplatz befand (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 10, Flurstück 81 sowie Teilbereiche der Flurstücke 68 und 69). Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Zusestraße, im Osten durch die Scheelestraße, im Süden durch Agrarflächen (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 10, Flurstück 144) und im Westen ebenfalls durch Agrar- und Wiesenflächen (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 10, Flurstück 122 sowie Teilbereiche der Flurstücke 68 und 69).

Die Lage des Plangebietes kann der ersten Seite der Begründung und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planurkunde entnommen werden.

2. Größe des Plangebietes

Der ehemalige Militärstandort 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. 120/5 „Gewerbepark Flamschen“ (Arbeitstitel für alle B-Pläne seit 2009) im heutigen „Industriepark Nord.Westfalen“ hat eine ungefähre Größe von 4 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 dem 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst die ehemaligen Sport- und Parkplatzflächen im Westen der Kaserne. Die versiegelte Parkplatzfläche ist ca. 1,2 ha groß, der Sportplatz (Rasenplatz mit Laufbahn) ca. 1,5 ha, die restliche Fläche ist Grünland. Westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Agrarflächen. Östlich und südöstlich befinden sich die Flächen des eigentlichen ehemaligen Kasernengeländes, welche mit den Bebauungsplänen 120/1, 120/2 und 120/3-4 zum Industriepark Nord.Westfalen entwickelt wurden.

Südöstlich, in ca. 450 Meter Entfernung, befindet sich das Übungsgelände der Kreisjägerschaft Coesfeld e.V. mit Schießplatz des Deutschen Jagdverbandes (DJV).

Der gesamte Bereich wird umgeben von dem Landschaftsplan „Coesfeder 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. Innerhalb des Plangebietes liegen die geodätischen Höhen zwischen 71,7 m ü NHN (über Normalhöhennull) und 72,6 m ü NHN. Das Gelände soll auf 72,0 m über NHN angeglichen werden.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/5 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld von 1975 in der zurzeit gültigen Fassung weist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ aus. Dem Entwicklungsgebot wird Folge geleistet, da die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen im FNP übereinstimmen.

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 120/3-4 setzt die Fläche als Industriegebiet gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

5. Planungsanlass und Ziele

Im Rahmen eines ganzheitlichen Planungskonzeptes „Gewerbepark Flamschen“ wurde der ehemalige Militärstandort einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wurde, abhängig von Bedarfen und Gegebenheiten vor Ort, schrittweise vorgegangen. Somit sind seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 120/1 am 15.06.2009 die Pläne Nr. 120/2, 120/3 und 120/4 aufgestellt worden. In dieser Phase erhielt das Areal abschließend den Namen „Industriepark Nord.Westfalen“. Das gesamte Konversionsgebiet ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen vorgesehen und wird durch – zum Teil öffentliche – Grün- und Waldflächen aufgewertet. Aufgrund von konkretem Ansiedlungsinteresse soll der vorliegende Bebauungsplan Nr. 120/5 die bereits seit Konzepterstellung vorgesehene Erweiterung des Gewerbeparks Flamschen planungsrechtlich sichern.

Die Konzeption steht dabei mit den städtebaulichen Zielen der Stadtentwicklung Coesfelds im Einklang. Aufgrund der speziellen Lage im Außenbereich sind nur bestimmte Nutzungen denkbar und gewünscht. Wohnnutzungen oder z. B. Einzelhandel sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Konkurrenznutzungen zur Kernstadt sowie die Entstehung von städtebaulichen Missständen sind zu vermeiden.

Für den Bereich der Stadt Coesfeld wurde seit Mitte des Jahres 2000 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. Durch das Konversionsprojekt im ehemaligen Kasernenbereich kann insbesondere auch auf die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen an der ursprünglich angeordneten Stelle im Stadtgebiet verzichtet werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird 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. Wegen der Ansiedlungsinteressenten wird gezielt bauplanungsrechtlich ein Gewerbegebiet und nicht ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen, um auch weniger emittierenden Betrieben Raum zu geben.

Die nach Baunutzungsverordnung grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind damit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120/5 möglich. Wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

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.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art - mit Ausnahme von Versandhandel ohne Verkaufsraum -, Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte, Vergnügungsstätten sowie Gebäude und Räume für freie Berufe.

Begründung für den Ausschluss einzelner Nutzungen

Aufgrund des Bedarfs und der Lage des Gebietes sowie der städtebaulichen Situation hat die Stadt Coesfeld nach ihren Entwicklungsvorstellungen die Konversionsfläche ausschließlich für gewerbliche sowie industrielle Nutzungen vorgesehen. Die oben genannten ausgeschlossenen Nutzungen dienen der Wahrung des angestrebten Gebietscharakters. Um ungewollte Nutzungsbeschränkungen, vor allem für Immissionen verursachende Betriebe im Industriegebiet, zu verhindern, erfolgt der Ausschluss auch im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet.

Wohnnutzungen unterliegen einem besonderen gesetzlichen Schutz, daher gelten auch für Betriebsleiterwohnungen bestimmte Grenzwerte. Die Einhaltung dieser Werte würde zu ungewollten Einschränkungen im angrenzenden Industriegebiet führen. Um diese Konflikte und Beeinträchtigungen zu verhindern, sind sämtliche Wohnnutzungen, auch Beherbergungsbetriebe, ausgeschlossen.

Der Einzelhandel ist mit Ausnahme von Versandhandel ohne Verkaufsräume ebenfalls ausgeschlossen. Versandhandelsbetriebe – als spezielle Form des Einzelhandels – sind zugelassen, da sie aufgrund ihrer verkehrlichen Anforderungen an die Straßeninfrastruktur eher im Gewerbe- oder Industriegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Diese – in der Regel großflächigen – Betriebe können in dieser Ausprägung mehr einem Logistikbetrieb als einer Einzelhandelseinrichtung zugeordnet werden. Durch Versandhandelsbetriebe sind zwar gesamtwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, es kann jedoch keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit keine zentrenschädigende, städtebauliche Auswirkung auf den Coesfelder Einzelhandel nachgewiesen werden. Zumal derartige Versandhandelsbetriebe typischerweise keine Verkaufsstätten zum Direktverkauf an Endverbraucher auf dem Betriebsgelände selber unterhalten (keine „Laufkundschaft“). Die textlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Vorgaben zum Ausschluss von Verkaufsräumen. Diese Festsetzung ist zum Schutz des Einzelhandelskonzeptes, zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur Stärkung des Einzelhandels in zentralen Lagen Coesfelds erforderlich. Darüber hinaus wird ein Ausschluss des Einzelhandels durch die Knappheit der Industrie- und Gewerbeflächen im weiteren Stadtgebiet begründet.

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.

In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Unschädlichkeit durch entsprechende Gutachten bei Bedarf zu belegen, durch diese kann dann fallbezogen, als Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens, auf die Besonderheiten des Versand- und Internethandels eingegangen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im GE-Gebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl
- die Baumassenzahl und
- die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die nach BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie durch die Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 bestimmt. Das Plangebiet ist bereits zu gut 1/4 versiegelt. Mit einer BMZ von 8,4 kann zum einen der angestrebte Nutzungszweck mit einer guten Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen bei angemessenen Gebäudehöhen erreicht werden und zum anderen ist durch die Beschränkung des Bauvolumens nicht von einer übermäßigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Als Ausgleich wird im Randbereich des Geländes der Erhalt bzw. die Ergänzung der Waldflächen oder Grünflächen festgeschrieben.

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. Sie ermöglicht ausreichende Gestaltungsspielräume bis zu einer Größenordnung, die den Anforderungen an moderne und funktionale Gewerbebauten entsprechen. Einschränkungen sind aber aufgrund der Lage des Gebietes im Außenbereich, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, unbedingt erforderlich. Das Plangebiet befindet sich, von der Landstraße L581 kommend, noch vor dem ehemaligen Kaserneneingang. Damit prägt es entscheidend den Eingangsbereich des Industrieparks Nord.Westfalen. 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 Landschaftsbildes führen würde.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

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 (BauO NRW) erforderlichen Abstandsflächen. Durch die konkrete Standortplanung können sich auch größere Abstände ergeben. Aus diesem Grund wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet.

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 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

6.4 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 BauO 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 mit dem Instrumentarium der örtlichen Bauvorschriften zu einer positiven Gestaltungspflege ermächtigt.

6.5 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung für die geplante Geländehöhe. Die vor den Baumaßnahmen herzustellen ist und auf die sich die angegebenen Höhenangaben der Gebäude bezieht. Da in Einzelfällen eine Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile notwendig werden kann, gibt es Überschreitungsmöglichkeiten um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu verhindern. Allerdings aber auch die Vorgaben, dass das nur ausnahmsweise – also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung – und nur bis zu einer Höhe von zusätzlichen 5,00 m erfolgen kann, um eine regellose Anordnung und Entwicklung zu verhindern. Die Beschränkung auf 5,00 m ergibt sich aus Erfahrungswerten bei vergleichbaren Bauvorhaben.

6.6 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen

Die Gestalt der Baukörper ist durch das Maß der baulichen Nutzung bereits städtebaulich ausreichend bestimmt. 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.

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 Gewerbegebiet vorgesehen ist, nur sehr geringe Einschränkungen vorgenommen worden. Die verbleibenden, vielfältigen Möglichkeiten bieten darüber hinaus ausreichend Gelegenheit für die Firmen sich wahrnehmbar darzustellen.

6.7 Regelungen für Stellplätze

Das auf den privaten Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Betriebsgrundstücken zu versickern. Soweit erforderlich sind Niederschlagswasserbehandlungsanlagen vorzusehen. Die notwendigen Genehmigungen sind vom zukünftigen Eigentümer bei den dafür zuständigen Fachbehörden einzuholen. Diese Regelungen gelten auch uneingeschränkt für LKW-Stellplätze.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Ein wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt der heute vorhandenen Grünstrukturen, abgestimmt auf die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Gesamtbereiches. Das heißt, 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. Weiterhin begründet der Umweltbericht, warum Festsetzungen zur Beleuchtung in dem Gebiet erforderlich sind. Die Festsetzungen dienen ebenfalls dem Natur- und Artenschutz da durch sie die Störung und Tötung zahlreicher nachtaktiver Lebewesen vermieden und gleichzeitig eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

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 Errichtung der Artenschutzhäuser, die Gestaltung und Nutzung der „grünen Mitte“ zu einem sonnenexponierten, trockensandigen Ödland-Heide-artigen Biotop oder weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 120/3-4 bereits umgesetzt.

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. 120/5 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. Aus diesem Grund sind entsprechend Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Ortsbildprägung bezieht sich auch auf den „Innenbereich“ des Bebauungsplanes. Damit sich neue Anlagen in die vorhandene Umgebung einfügen und nicht als „massive“ Fremdkörper empfunden werden, gelten für den Bebauungsplan 120/5 die gleichen gestalterischen Vorgaben wie im restlichen Gewerbepark Flamschen. Es sind nur „nicht blickdichte“ Metallzäune (z.B. Stabgitter- oder Profilmattenzäune) mit einer ortsüblichen Höhe zugelassen. Die für Einfriedigungen enthaltenen Höhenangaben beziehen sich auf die neu zu erstellende Geländehöhe. Entsprechende textliche Festsetzungen zu den o.g. Punkten treffen detaillierte Regelungen.

7. Umweltbelange

7.1 Emissionen / Immissionen

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 der Bebauungspläne 120/1, 120/2, 120/3-4 und 120/5 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.

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.

Lärmschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des östlich angrenzenden Industriegebietes wird von der Kreisjägerschaft der DJV-Schießstand betrieben. Von dort sind erhebliche Lärmbelastungen durch den Schießbetrieb wahrnehmbar, wodurch der Schutz von Teilen des Gewerbeparks Flamschen durch einen Lärmschutzwall erforderlich wurde. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Richtwerte für ein Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 120/5 eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

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, 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), angemessene 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.

Gemäß 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 (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMUB) 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 beigelegt. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan ist der § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO, 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.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Planungsbüro Ökon im Juli 2017 eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen

- weitgehender Erhalt von Bäumen
- Baufeldfreimachung / Gehölzfällung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (Mitte März bis Ende Juni)
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume im Bereich der arrondierenden Gehölze (Gehölzstreifen entlang der Scheelestraße, der Waldfläche im Nordwesten und der Schmalseite im Süden)
- Gehölzfällung im Winter (gem. § 39 BNatSchG nur vom 01.10. bis zum 29.02.)

für die "Bebauungsplan Nr. 120/5" artenschutzrechtlichen Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG sicher auszuschließen sind.

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNATSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (3) BNATSchG verstoßen wird.

7.3 Umweltverträglichkeitsstudie/ 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 beigelegt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf Seite 32/33 des Umweltberichtes.

Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 120/5 vorbereitet wird, ist die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände zu ermitteln und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüberzustellen. Das Plangebiet ist zu gut 1/3 der Fläche im Bereich des ehemaligen Parkplatzes versiegelt. Das Gebiet teilt sich in einen Sportplatz (Rasenfläche mit verdichteter Laufbahn) und einen Parkplatz. Neben einem Schuppen für Sportgeräte befinden sich keine Gebäude auf der Fläche. Das Plangebiet ist von einem Grünstreifen mit zum Teil vereinzelt und zum Teil verdichteten Grünstrukturen umgeben, der in den Planungen erhalten bzw. aufgewertet wird (es befinden sich dementsprechende Festsetzungen in den Planunterlagen). Die zweckentsprechende Gestaltung der Grün- und Waldflächen ermöglicht eine Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Gebietes mit dem Außenbereich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120/5 wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Gebiet ist in Bezug auf den zukünftigen Versiegelungsgrad das Erreichen der o.g. Höchstgrenze anzunehmen.

Daraus ergibt sich ein ökologisches Defizit bei dem Ausgleich nach Landeswaldgesetz und zusätzlich auch bei dem erforderlichen Ausgleich nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW). In beiden Fällen ist nur ein externer Gesamtausgleich möglich.

Im Rahmen der Abwägung in den vorherigen Verfahren der Bebauungspläne 120/1-4 sowie im aktuellen Verfahren des Bebauungsplanes 120/5 hat sich die Stadt Coesfeld entschieden, den erforderlichen Waldausgleich durch eine vertragliche Regelung mit dem Land NRW - Regionalforstamt Münsterland - sicherzustellen. Die Waldanpflanzung wird auf den städtischen Nachbarflächen, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 10, Flurstücke 68 und 69 sowie im Nahbereich der Stadt Coesfeld in der Gemeinde Nordkirchen, Gemarkung Nordkirchen, Flur 37, Flurstücke 60 und 64 in ausreichender Größenordnung erfolgen. Das Defizit wird vollständig ausgeglichen.

Der notwendige Ausgleich nach LNatSchG NRW für den Bebauungsplan 120/5 findet nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld im Stadtgebiet von Coesfeld gebündelt mit den vorherigen Verfahren der Bebauungspläne 120/1-4 durch Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung und Umgestaltung der Berkel statt. Im Zuge der Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie besteht derzeit eine rechtliche Verpflichtung für alle berichtspflichtigen Gewässer in NRW Umsetzungsfahrpläne zur ökologischen Durchgängigkeit zu erstellen. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch für die Berkel in Coesfeld.

Für den gesamten Berkelverlauf wurde von Fachplanern eine Machbarkeitsstudie erstellt. Aufgrund der angestrebten Veränderungen zur Umsetzung des Strahlwirkungs- und Trittsteinkonzeptes sind ausreichend Möglichkeiten vorhanden den Ausgleich nach LNatSchG NRW für den Bebauungsplan Nr. 120/5 sicherzustellen. Als konkrete Maßnahmen werden die Flächen der „Fürstenwiesen“ zwischen Berkel und Osterwicker Straße dem Eingriff zugeordnet. Heute als Acker und Mähwiesen genutzte Bereiche werden in Sekundäraue und Gewässerentwicklungsraum umgewandelt.

Das Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster schafft im Rahmen dieses Verfahrens auf den Flurstücken Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke Nr. 122, 333, 334, 335 und Flur 24, Flurstücke 245 und 246 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Kompensationsfläche für den Ausgleich nach LNatSchG NRW. Das Dezernat 33 hat sich weiterhin vertraglich verpflichtet die Maßnahmen dauerhaft zu sichern. Weitere Einzelheiten (auch Karten und Berechnungen) dazu sind dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die ökologische Aufwertung wird nach den vorliegenden Unterlagen ca. 400.000 Ökopunkte Gewinn für Natur- und Landschaft erbringen. Das Defizit aus der Bauleitplanung der Pläne 120/1-5 ist deutlich geringer. Damit ist das Kompensationsdefizit in jedem Fall vollständig auszugleichen.

Durch den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Beteiligten in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Münster (Dez. 33 - Ländliche Entwicklung/Bodenordnung - vom 16.07.2013) ist die Durchführung und Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt. 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.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die gut ausgebaute und vorhandene, ehemalige „Kasernenzufahrt“, der heutigen Zusestraße, 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. Zufahrten auf die Gewerbegrundstücke erfolgen durch die Grünflächen entlang der Zuse- und Scheelestraße und sind bewusst reglementiert, um den Grünflächenanteil möglichst groß zu halten. Innerhalb des Plangebietes können die vorhandenen Verkehrswege weiter genutzt werden. Neue Erschließungsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur in geringem Umfang innerhalb des Gebietes erforderlich.

8.2 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird innerhalb des Industrieparks Nord.Westfalen (B-Plan 120-1, 120 3-5) über ein öffentliches Druckrohrnetz gesammelt und in ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk im Bereich der Curiestraße eingeleitet. Über eine Druckrohrleitung ist das zentrale Schmutzwasserpumpwerk an das öffentliche Freigefälle-Netz und im Weiteren an die zentrale Kläranlage der Stadt Coesfeld angeschlossen. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind auf den Privatgrundstücken entsprechende private Schmutzwasserpumpwerke zu errichten und mit privater Anschlussleitung an die öffentliche Druckrohrleitung anzuschließen.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Anschlussleitung ausreichend gegen Wurzeleinwuchs und sonstige Beschädigungen zu schützen. Die Schmutzwasserspende 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. Auf den einzelnen Gewerbegrundstücken 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 Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (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.

Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie die ausreichenden Grundwasserflurabstände wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen des Büros Urbanski & Vermold aus Münster im November 2008 für die Bereiche der Bebauungspläne 120/1 bis 120/3-5 nachgewiesen. Es gibt keine Erkenntnisse, dass der Boden westlich der Zusestraße andere Eigenschaften aufweist. Auszüge aus diesen Untersuchungen sind als Anlagen der Begründung beigelegt. Unter der Bedingung, dass im Rahmen der Planung, des Baus und des Betriebes die Vorgaben des DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Arbeitsblatt 138 sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden, ist die Allgemeinwohlverträglichkeit sichergestellt.

8.3 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 privaten Brunnens (Eigenwasserversorgungsanlage), 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.

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

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

8.4 Abfallentsorgung

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

8.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll durch zwei neu zu errichtende unterirdische Zisternen mit jeweils ca. 200 m³ Fassungsvermögen erfolgen. Die Dimensionen entspricht somit den Anforderungen für die Grundversorgung eines Gewerbegebietes (mind. 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden). Mit der räumlichen Anordnung einer Zisterne wird zzt. noch davon ausgegangen, dass die höchstzulässigen Abstände berücksichtigt werden. Der Standort ist in den Planunterlagen gekennzeichnet. Für die Wartung und Füllstandskontrollen ist die Stadt Coesfeld bzw. das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld verantwortlich. Die weiteren Rahmenbedingungen wie z. B. die Anfahrbarkeit und die Ausrüstung mit passenden Sauganschlüssen sind erfüllt.

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.

9. Sonstige Belange

9.1 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 keine Fundstellen im Bereich des Bebauungsplans ergeben. Bei Bodeneingriffen könnten dennoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Aus diesem Grund sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2 Kampfmittel

Für den gesamten Kasernenbereich ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung eine Luftbildauswertung erfolgt. Der Bereich ist für die Bebauung freigegeben. Darüber hinaus kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei begründetem Verdacht oder tatsächlichem Fund sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

9.3 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 120/5 ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Danach ist derzeit keine Notwendigkeit zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erkennbar. Weitere Einzelheiten sind dem als Anlage beigefügten Auszug aus dem Gutachten zu entnehmen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Realisierung und Kosten

Der Stadt entstehen Planungskosten. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf der Gewerbegebietsflächen gegenüber.

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	35.362 m ²
Grünfläche (öffentlich und privat)	5.245 m ²
Forstfläche	1.828 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	225 m ²
Gesamtfläche	42.660 m ²

13. Gutachten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), 18.07.2017
- Uppenkamp + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung, 02.06.2017
- Wesseling GmbH, Bericht Bodenluft- und Bodenuntersuchungen, 25.02.2009
- Urbanski & Versmold GmbH, Bodenuntersuchungen, 27.11.2008

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im Januar 2018

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-
im Auftrag

Frank Könning