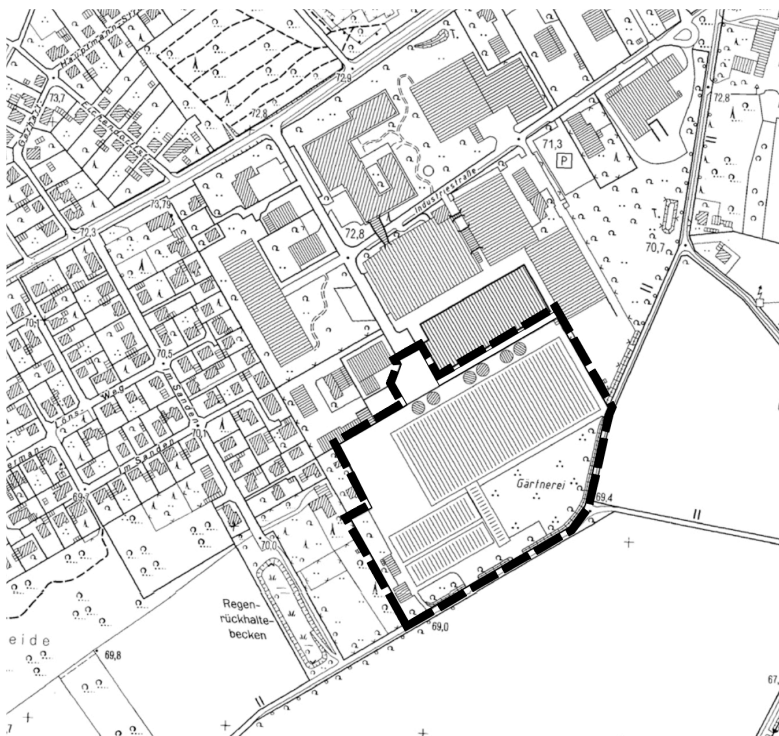


## Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“

Begründung  
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Coesfeld,  
Ortsteil Lette



|           |  |           |                           |
|-----------|--|-----------|---------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>   | <b>4</b>  | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich   | 4         |                           |
| 1.2       | Planungsanlass und Planungsziel  | 4         |                           |
| 1.3       | Derzeitige Situation   | 4         |                           |
| 1.4       | Planungsrechtliche Vorgaben  | 5         |                           |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>6</b>  |                           |
| <b>3</b>  | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>   | <b>7</b>  |                           |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung  | 7         |                           |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 8         |                           |
| 3.2.1     | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl /<br>Baumassenzahl                                      | 8         |                           |
| 3.2.2     | Baukörperhöhen   | 8         |                           |
| 3.3       | Überbaubare Flächen  | 9         |                           |
| 3.4       | Bauweise / Bauformen   | 9         |                           |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung</b>  | <b>10</b> |                           |
| <b>5</b>  | <b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>   | <b>10</b> |                           |
| 5.1       | Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung   | 10        |                           |
| 5.2       | Eingriffsregelung  | 12        |                           |
| 5.3       | Biotop- und Artenschutz  | 12        |                           |
| 5.4       | Wasserwirtschaftliche Belange  | 13        |                           |
| 5.5       | Forstliche Belange   | 14        |                           |
| 5.6       | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung<br>an den Klimawandel                          | 14        |                           |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>14</b> |                           |
| 6.1       | Gas-, Strom- und Wasserversorgung  | 14        |                           |
| 6.2       | Abwasserentsorgung   | 15        |                           |
| 6.3       | Löschwasserversorgung  | 15        |                           |
| <b>7</b>  | <b>Altlasten</b>   | <b>15</b> |                           |
| <b>8</b>  | <b>Kampfmittelvorkommen</b>  | <b>16</b> |                           |
| <b>9</b>  | <b>Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose</b>   | <b>16</b> |                           |
| <b>10</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und<br/>Hinweise</b>                               | <b>17</b> |                           |
| <b>11</b> | <b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>  | <b>19</b> |                           |
| <b>12</b> | <b>Flächenbilanz</b>   | <b>19</b> |                           |
| <b>13</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>20</b> |                           |
| 13.1      | Einleitung   | 20        |                           |
| 13.2      | Umweltschutzziele  | 20        |                           |
| 13.3      | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen<br>Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen |           |                           |

|   |    |
|---|----|
| Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase   | 22 |
| 13.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)  | 31 |
| 13.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen  | 32 |
| 13.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 33 |
| 13.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich | 33 |
| 13.8 Zusätzliche Angaben  | 33 |
| 13.8.1 Datenerfassung   | 33 |
| 13.8.2 Monitoring   | 34 |
| 13.9 Zusammenfassung  | 34 |
| 13.10 Referenzliste der Quellen   | 37 |

## **Anhang**

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

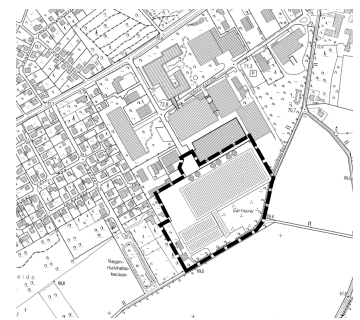
Bestandsplan

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 11.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ gefasst. Das ca. 5,03 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Lette und grenzt südlich an das Gewerbegebiet „Königsbusch“. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 21, Gemarkung Lette das Flurstück 394 vollständig sowie Teile der Flurstücke 266, 404 und 364. Im Plangebiet liegen somit die Flächen eines bestehenden Pflanzen- und Saatgutbetriebes, ein Teil des privat von der Firma Ernsting ausgebauten Wendehammers am Ende der öffentlich gewidmeten „Industriestraße“ und ein schmaler Streifen südlich des vorhandenen Hochregallagers. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Westen des Plangebietes liegt ein Wohnhaus. Das Wohngebiet „Im Sanden“ grenzt im Nordwesten an.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.



Übersichtsplan

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ – und der parallelen 83. Änderung des Flächennutzungsplanes – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Königsbusch zu schaffen. Die Erweiterungsfläche wird derzeit durch einen Gartenbaubetrieb genutzt, der gem. § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert ist. Vorgesehen ist hier künftig der Bau von Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen vor. Für die Realisierung dieser Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines Pflanzen- und Saatgutbetriebes. Auf diesem Gelände befinden sich derzeit weitläufige Gewächshausanlagen für die Aufzucht von Jungpflanzen sowie eine Versand- und Arbeitshalle. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurden sechs Regenwassertanks errichtet. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zwei Gebäude, in denen eine Kohleheizungsanlage mit Wärmepuffertank untergebracht sind. Die Mitarbeiterparkplätze sowie eine Verladerrampe liegen im Süden des Betriebsgeländes und sind direkt angebunden an die Straße „Wulferhook“, die östlich des Gewerbegebietes „Königsbusch“ ver-

läuft und in die „Bruchstraße“ (Kreisstraße K 48) mündet. Im Süden ist zudem ein kleines Rückhaltebecken vorhanden.

Westlich des bestehenden Pflanzen- und Saatgutbetriebes befindet sich auf dem Flurstück 393 ein Wohnhaus, dessen Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist. Dieses verläuft über das Betriebsgelände des Pflanzen- und Saatgutbetriebes bis zur Straße „Wulferhook“.

Im Nordwesten des Plangebietes besteht in direkter Nachbarschaft das Wohngebiet „Im Sanden“.

Das gesamte Plangebiet ist gegenüber der südlich und östlich befindlichen freien Landschaft durch einen mit Altbäumen bestandenen Wall eingegrünt.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar.

Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser und Gewässerschutz“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind. Die Aufnahme von Festsetzungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Plangebiet von der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld<sup>1</sup> erfasst wird und die für die Wasserschutzzone III geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten sind. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist zudem anzumerken, dass das Plangebiet im Rahmen der Nutzung durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb bereits großflächig versiegelt wurde. Mit der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Ernsting's family sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung verbunden.

Südlich grenzt das Plangebiet an „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit den überlagernden Funktionen „Schutz der Natur“, „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Grundwasser und Gewässerschutz“.

---

<sup>1</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 grenzt im Süden unmittelbar an das Landschaftsplangebiet „Merfelder Bruch-Borkenberge“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Steuer – Merfelder Flachrücken“ (LSG-4108-0005). Westlich befindet sich ein schutzwürdiges Biotop (BK-4109-0039), das ein Regenrückhaltebecken umfasst. Südlich des Plangebietes, in rd. 400 m Entfernung, liegt ein weiteres schutzwürdiges Biotop (BK-4109-0179), das zudem als Naturschutzgebiet „Letter Bruch“ (COE-021) ausgewiesen ist. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Wasserschutzzone III.

- **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Königsbusch ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Künftig soll die Fläche im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Mai 2018 bereits den Beschluss gefasst, die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Das Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 durchgeführt. Die Bezirksregierung Münster hat ihre landesplanerische Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“. Hierbei handelt es sich um eine konkret bestimmte gewerbliche Nutzung (siehe Pkt. 3.1). Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Erweiterungsflächen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf dem bisher von einem Pflanzen- und Saatgutbetrieb genutzten Gelände künftig Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen bauen zu können. Das Tätigkeitsfeld „Logistik“ umfasst neben der Lagerung und dem Umschlag von Waren auch deren Kommissionierung.

Das städtebauliche Konzept sieht die Festsetzung zweier Baufelder vor, zwischen denen sich künftig der LKW-Verkehr für die An- und Auslieferung bewegen wird. Die Baufelder werden so angeordnet, dass die dort entstehenden baulichen Anlagen die westlich gelegenen Siedlungsbereiche vor Emissionen aus den Verkehrsbewegungen auf dem künftigen Betriebsgelände abschirmen.

Das östlich gelegene Baufeld reicht im Norden bis zur Plangebietsgrenze und knüpft damit an das bestehende Hochregallager der Firma Ernsting's family an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig nicht mehr über die Straße „Wulferhook“, die östlich bzw. südlich am Gewerbegebiet Königsbusch entlang verläuft, sondern über die „Industriestraße“. Diese bildet die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 3L „Königsbusch“ und ist an das überörtliche Straßennetz (Kreisstraße K 48 „Bruchstraße“) angebunden.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand werden in den westlichen, südlichen und südöstlichen Randbereichen Eingrünungen des Standortes vorgenommen, die zum einen dazu beitragen, dass ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und zur freien Landschaft geschaffen wird. Zum anderen dienen diese Grünflächen als Ausgleichsflächen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend der konkret geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Logistik“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die logistischen Nutzungen dienen. Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Gütern dienen.
- Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind.

Im Sinne der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der städtebaulichen Planung wird darüber hinaus innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) gegeben. Da es sich bei der Einspeisung von Energie in das öffentliche Netz um eine gesonderte gewerbliche Nutzung handelt, wird diese ausdrücklich in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Im Nordosten grenzt das festgesetzte sonstige Sondergebiet direkt an das bestehende Hochregallager der Firma Ernsting's family. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, wird an dieser Stelle überlagert.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Baumassenzahl (BMZ) für das Plangebiet entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 (GRZ), 2,4 (GFZ) und 10,0 (BMZ) festgesetzt.

#### **3.2.2 Baukörperhöhen**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Baukörperhöhe definiert.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen dient die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße. Die „Industriestraße“ weist in ihrem südlichen Abschnitt eine Höhe von 71,66 m über NHN (Normalhöhennull) auf. Für das östlich gelegene Baufeld erfolgt eine zweistufige Höhenfestsetzung. Im Norden orientiert sich die Festsetzung der Baukörperhöhe an der angrenzenden Bestandsbebauung, durch die das Landschaftsbild bereits wesentlich geprägt wird. Das dort errichtete Hochregallager der Firma Ernsting's family setzt mit einer Höhe von knapp 99,00 m über NHN einen deutlichen, baulichen Akzent. Bezogen auf die Höhe der „Industriestraße“ entspricht dies einer Gebäudehöhe von rd. 27,50 m. Im südlichen Bereich des östlichen Baufeldes sowie im gesamten westlich liegenden Baufeld wird eine deutlich niedrigere Baukörperhöhe festgesetzt. Festgesetzt wird hier eine maximale Baukörperhöhe von 90,50 m über NHN. Dies entspricht, bezogen auf die Höhe der „Industriestraße“, einer tatsächlichen Baukörperhöhe von ca. 18,50 m.

Durch die gestaffelte Höhenfestsetzung wird Rücksicht genommen auf das nah heranrückende Wohngebiet „Im Sanden“ sowie auf die direkt an das Plangebiet grenzende schützenswerte Wohnbebauung. Gem. der erstellten Verschattungsstudie<sup>2</sup>, in welcher die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das westlich angrenzend an das Plangebiet im Außenbereich gelegene Wohngebäude untersucht

---

<sup>2</sup> Wortmann Architekten (04.11.2019): Studie zu den Auswirkungen der Bebauungsplanung auf dem Gelände der alten Gärtnerei „Volmary“ über die Besonnung / Verschattung. Coesfeld-Lette



wurden, werden die Anforderungen der DIN 5043, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen; Allgemeine Anforderungen (Juli 2011)) eingehalten. Darüber hinaus wird durch die Abstufung ein schrittweiser Übergang zur freien Landschaft geschaffen, der durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze unterstützt wird.

Für die beiden überbaubaren Flächen, die das westliche und das östliche Baufeld miteinander verbinden, wird die Höhe der Unterkante der Baukörper auf mindestens 75,65 m über NHN und die maximale Baukörperhöhe auf 90,50 m über NHN festgesetzt. Auf diese Weise wird eine Durchfahrtshöhe von rd. 4,00 m gewährleistet.

Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten um maximal 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden können.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Durch Baugrenzen werden im Plangebiet zwei Baufelder definiert, die so angeordnet sind, dass die dort entstehenden baulichen Anlagen einen Riegel bilden, die den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich vor Lärmimmissionen schützen, die durch den An- und Auslieferverkehr entstehen.

Die westlich gelegene überbaubare Fläche hält einen Abstand von 13,00 m bis 40,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze ein. Die östlich gelegene überbaubare Fläche grenzt im Norden an den Rand des Plangebietes und damit an das bestehende Hochregallager. Am östlichen Rand des Plangebietes hält die überbaubare Fläche einen Abstand von 3,00 m ein, ebenso zu der südlich gelegenen privaten Grünfläche.

Die beiden Baufelder werden über zwei kleinere überbaubare Flächen miteinander verbunden. Für diese wird bezüglich der Höhe der Unterkante der Baukörper eine Mindesthöhe festgesetzt, damit der An- und Auslieferverkehr unterhalb der Baukörper störungsfrei passieren kann.

Außerhalb der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebietes ist im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl die Errichtung notwendiger Nebenanlagen zulässig, die für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erforderlich sind.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden können.

#### **4 Erschließung**

Das neue Baugebiet wird über die Hauptzufahrt des bestehenden Gewerbegebietes, die öffentlich gewidmete „Industriestraße“, erschlossen und an das überörtliche Straßennetz, die Kreisstraße K 48, angebunden. Die Kreisstraße verbindet das Gewerbegebiet mit dem Ortsteil Lette und darüber hinaus mit der Bundesstraße B 474.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>3</sup> wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht. Hierzu wurden aktuelle Verkehrsdaten erhoben, eine Prognoseverkehrsbelastung geschätzt, die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt und Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die zukünftigen Verkehre am Knotenpunkt „Bruchstraße“ / „Industriestraße“ in ähnlicher Qualität wie heute abgewickelt werden können und aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Ersting's family bestehen.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“ ist keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die bis zum neuen Plangebiet reicht. Um die Erschließung bauplanungsrechtlich zu sichern, wird daher der bestehende Wendehammer am Ende der „Industriestraße“ in das neue Plangebiet einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L wird an dieser Stelle überlagert.

Zur Sicherung der Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 393 (Flur 21, Gemarkung Lette) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt, das über das Flurstück 394 bis zur Straße „Wulferhook“ verläuft.

#### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

##### **5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Zur Eingrünung des Standortes wird festgesetzt, dass die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden bzw. mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen - unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes - mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen sind. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

---

<sup>3</sup> nts Ingenieurgesellschaft mbH (30.10.2019): Verkehrstechnische Untersuchung – Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Ernting's family in Coesfeld-Lette. Münster

Darüber hinaus ist die mit P1 gekennzeichnete Fläche flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen - einschließlich Bäumen I. Ordnung – gem. Pflanzliste zu begrünen und als baumüberstandene frei wachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume I. Ordnung sind dabei einreihig und ausschließlich im östlichen Bereich der Pflanzfläche in einem Abstand von mindestens 6,5 m zur westlichen Plangebiets- bzw. Flurstücksgrenze in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzabstände der Bäume I. Ordnung betragen 8,0 m untereinander. Durch die Festsetzung entsteht ein gestufter Aufbau des anzulegenden Gehölzstreifens mit höherwüchsigen Gehölzen im östlichen Bereich der Fläche. Der zukünftige Gebäudekörper wird hierdurch gegenüber der im Westen befindlichen Wohnbebauung eingegrünt und etwaige visuelle Auswirkungen gemindert.

Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Sträuchern der gleichen Mindestqualitäten zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

**Bäume I. Ordnung - HST, StU (18/20):**

|                            |   |            |
|----------------------------|---|------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn  |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - | Rotbuche   |
| <i>Quercus robur</i>       | - | Stieleiche |

**Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):**

|                         |   |              |
|-------------------------|---|--------------|
| <i>Acer campestre</i>   | - | Feldahorn    |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche    |
| <i>Prunus avium</i>     | - | Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Vogelbeere   |

**Sträucher - Str 2xv (80/100, 100/150):**

|                              |   |                         |
|------------------------------|---|-------------------------|
| <i>Corylus avellane</i>      | - | Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i>    | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i>    | - | Pfaffenhütchen          |
| <i>Frangula alnus</i>        | - | Gemeiner Faulbaum       |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | - | Waldgeißblatt           |
| <i>Prunus spinosa</i>        | - | Schlehe                 |
| <i>Sambucus nigra</i>        | - | Schwarzer Holunder      |
| <i>Rosa canina</i>           | - | Hundsrose               |
| <i>Viburnum opulus</i>       | - | Gewöhnlicher Schneeball |

## **5.2 Eingriffsregelung**

Inwieweit mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist, wurde im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) ermittelt.

Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet erfolgt sind, und den weitreichenden Eingrünungsfestsetzungen ist mit Umsetzung des Planvorhabens kein Eingriff verbunden. Dementsprechend sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>4</sup> ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch eine externe artenschutzrechtliche Prüfung<sup>5</sup> (Stufe II). Hiernach wurden im Plangebiet bzw. im Untersuchungsraum (300 m Umkreis) im Rahmen der durchgeführten Bestandserfassungen insgesamt 10 Fledermaus- und 49 Vogelarten erfasst.

Mit Ausnahme der Zwergfledermaus besteht jedoch für alle nachgewiesenen Fledermausarten kein Quartierverdacht. Lediglich das im Südwesten des Plangebietes annähernd massiv gebaute Gebäude – insbesondere der gemauerte Kamin der Heizungsanlage – stellt ein potentiell Quartier dar. Zudem stellen die entlang der Südwest- und

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

<sup>5</sup> Ecoda Umweltgutachten GbR (25.06.2019): Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“. Dortmund.

Südostgrenze bestehenden Baumbestände einen Lebensraum (Jagdhabitat) für die Zwergfledermaus dar.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel sind innerhalb des eigentlichen Plangebietes Vorkommen von Bachstelze und Hausrotschwanz zu nennen. In den randlichen Gehölzbeständen brüten hingegen europäische Vogelarten („Allerweltsarten“), die nicht zur Gruppe der sog. planungsrelevanten Arten zählen. Da eine Entfernung dieser Gehölze planungsrechtlich nicht zulässig ist, wird eine entsprechende Betroffenheit seitens des Gutachters ausgeschlossen.

Um bei einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- die Gebäude der Heizungsanlage im Südwesten des Plangebietes sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, d.h. in Anwesenheit eines Fachgutachters behutsam zurückzubauen. Sollten Zwergfledermäuse im Rahmen der Baubegleitung festgestellt werden, sind diese fach- und sachgerecht in einen Fledermauskasten umzusiedeln, der innerhalb der Grünflächen aufzuhängen ist.
- Die Entfernung aller Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01.10 - 28.02 durchzuführen. Ein Rückbau der Gebäude während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich. Fortpflanzung- und Ruhestätten dürfen erst im Anschluss an die Nutzung beseitigt werden.
- Konzeption und Umsetzung eines Lichtmanagements
- Einhaltung von Arbeitszeiten zur Vermeidung lärmbedingter Störungen
- Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als CEF-Maßnahme ein halbes Jahr vor dem Eingriff zudem innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „privaten Grünfläche“ 7 Fledermausflachkästen und 6 Halbhöhlen-Nistkästen fachgerecht anzubringen.

Darüber hinaus wird gutachterlich empfohlen Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden durch die Verwendung nicht spiegelnder bzw. transparenter Gläser zu reduzieren.

Insgesamt ist das Planvorhaben unter Beachtung der o.g. Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) können im Rahmen der Umsetzung vermieden werden.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lette Humburg“ (Schutzzone III), für welches die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld zu beachten sind. Zum

Schutz des Grundwassers werden auf Grundlage dieser Verordnung verschiedene Handlungen und Maßnahmen untersagt bzw. unter Genehmigungspflicht gestellt. Die Untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

### **5.5 Forstliche Belange**

Durch die vorliegende Planung werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Die im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen Altbäume stellen gem. Waldeigenschaftskarte keinen Wald im forstrechtlichen Sinn dar.

### **5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich auf einer baulich bereits deutlich vorgeprägten Fläche (Gewächshäuser), sodass mit der Planung voraussichtlich keine Inanspruchnahme zusätzlicher bisher unversiegelter Flächen erforderlich wird. Dementsprechend sind durch die vorliegende Planung keine klimaschädlichen Auswirkungen zu erwarten, da mit einer nachfolgenden Umsetzung keine klimarelevanten Grünstrukturen/ Böden entfernt oder versiegelt werden.

Etwaige dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen – wie eine Sicherung und Ergänzung von Gehölzstrukturen – wurden im Rahmen der vorliegenden Planung durch entsprechende Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen berücksichtigt.

Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf gesenkt.

Mit der vorliegenden Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

#### **• Stromversorgung**

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser wird für den Änderungsbereich durch den Ausbau der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

## **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird aktuell über ein Einzelpumpwerk dem öffentlichen Abwasserdruckrohrleitungsnetz in der Straße „Wulferhook“ eingeleitet. Ein Anschluss an den Freigefällekanal in der „Industriestraße“ wäre zudem technisch möglich.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu verlegenden öffentlichen Regenwasserkanal dem westlich des Plangebietes vorhandenen öffentlichen Regenklärbecken zugeführt bzw. sofern das Niederschlagswasser unbelastet ist, unmittelbar in das westlich vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort wird das Regenwasser im Weiteren gedrosselt in den Uhlandsbach eingeleitet. Aufgrund des Anschlusses der zusätzlichen abflusswirksamen Flächen hat eine Anpassung des öffentlichen Regenklär- und Regenrückhaltebeckens zu erfolgen. Entsprechende wasserrechtliche Änderungsverfahren werden parallel zum Bauleitplanverfahren eingeleitet.

## **6.3 Löschwasserversorgung**

Für die im Plangebiet zulässige Bebauung wird ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden angesetzt. Aus dem Trinkwassernetz können derzeit nur 96 m<sup>3</sup>/h über die Hydranten an der „Industriestraße“ und der Straße „Wulferhook“ entnommen werden. Damit eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt werden kann, wird im Norden des Plangebietes eine zusätzliche, netzunabhängige Löschwasserquelle mit 200 m<sup>3</sup> errichtet. Im Bebauungsplan wird entsprechend eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ festgesetzt.

Um im Süden einen Zugang zum Hydranten, der sich an der Straße „Wulferhook“ befindet, zu schaffen, wird das auf der privaten Grünfläche festgesetzte Pflanzgebot auf einer Breite von 3 m unterbrochen.

## **7 Altlasten**

Der überplante Bereich stellt eine Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dar. Auf dem Gelände des Gartenbaubetriebes wurde bis in die 1980 Jahr eine Feuerungsanlage mit Schweröl betrieben. Hierfür waren sechs oberirdische Tanks mit einem Gesamtfassungsvermögen von 130.000 Liter Schweröl installiert. Aktuell werden eine Feuerungsanlage mit Heizöl und eine Kohlefeuerung betrieben. Für den Betrieb der Feuerungsanlage werden derzeit zwei oberirdische Heizöltanks (50.000 Liter und 10.000 Liter) genutzt.

Da bislang nicht ausgeschlossen werden konnte, dass über die Gesamtbetriebszeit dieser Anlagen umweltgefährdende Stoffe in den Untergrund gelangt sind und darüber hinaus nicht bekannt war, ob Pflanzenschutzmitteln eingesetzt wurden, wurde ein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt, um u. a. den Verdacht auf Bodenverunreinigungen zu prüfen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Pflanzenschutzmittel ausgeschlossen werden können.

## **8 Kampfmittelvorkommen**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach bestehen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen. Eine systematische Absuche des Plangebietes ist nicht erforderlich. Baumaßnahmen sind trotzdem mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

## **9 Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> erarbeitet, in der die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt wurden (Gewerbelärm). Grundlage hierfür bildet ein Konzept zur maximalen Ausnutzung des Plangebietes mit logistischen Nutzungen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. nach DIN 18005 unter Berücksichtigung der bereits innerhalb des Gewerbegebietes bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen und unter den im Gutachten beschriebenen Nutzungs- und Betriebsbedingungen weiterhin eingehalten werden. Insofern ist der Bebau-

---

<sup>6</sup> Uppenkamp & Partner (26.11.2019): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ Coesfeld Lette. Ahaus.



ungsplan unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes vollziehbar. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde auf weitergehende einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Nutzungen verzichtet, da nach den Erkenntnissen der Immissionsprognose sicher davon ausgegangen werden kann, dass ggf. unter Einbeziehung von Maßnahmen des aktiven Schallschutzes eine Genehmigungsfähigkeit einer Sondergebietsnutzung maximaler Ausprägung gegeben ist und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>7</sup> die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Umsetzung der Planung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes verträglich möglich ist. Durch geeignete Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung im Kreuzungsbereich der „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“; Abschalten der dortigen Lichtsignalanlage zur Nachtzeit) kann einer Verschlechterung der Geräuschsituation entgegengewirkt und eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle der Lärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch den Verkehr auf der „Coesfelder Straße“ verhindert werden.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

---

<sup>7</sup> Uppenkamp & Partner (26.11.2019): Immissionsschutz-Gutachten.Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des für den ehemaligen Standort Volmary in Coesfeld Lette. Ahaus.

Darüber hinaus sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) 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. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **Überflutungsschutz**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.

### **Rückstausicherung**

Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

### **Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

### **Energieeffizienz und Klimaschutz**

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, das im Eigentum des Landes NRW liegt. Bergbau ist im Planbereich bisher nicht umgegangen. Aus wirtschaftlichen und

geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet über dem auf Raseneisenstein verliehenen inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Stadt Coesfeld“.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Die Firma Ernsting's family wird die Flächen im Plangebiet vollständig erwerben. Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet somit nicht erforderlich.

## **12 Flächenbilanz**

|                              |         |   |        |
|------------------------------|---------|---|--------|
| Gesamtfläche                 | 5,03 ha | – | 100,0% |
| davon:                       |         |   |        |
| – Sondergebiet               | 4,06 ha | – | 80,7 % |
| – Öffentliche Verkehrsfläche | 0,11 ha | – | 2,2 %  |
| – Ver- und Entsorgung        | 0,04 ha | – | 0,7 %  |
| – Private Grünfläche         | 0,82 ha | – | 16,4 % |

### **13 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst das Plangebiet - je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine erweiterte Betrachtung des Untersuchungsraumes.

#### **13.1 Einleitung**

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsfläche der Firma Ernsting's family und für den Bau von Logistik- und Lagerhallen bzw. -flächen geschaffen werden. Das Plangebiet grenzt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Königsbusch“ im Ortsteil Lette und umfasst eine Fläche von rund 5,03 ha.

#### **13.2 Umweltschutzziele**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“) befindet sich rund 3,7 km nordöstlich des Plangebiets. Hieraus ergeben sich aufgrund der gegebenen Entfernung jedoch keine zu beachtenden Vorgaben.

Rund 270 m südlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Letter Bruch“. Die Unterschutzstellung erfolgt zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten, insbesondere von seltenen, zum Teil stark gefährdeten Wat- und Wiesenvögeln und von seltenen, zum Teil gefährdeten Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes

sowie wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und Schönheit des Gebietes.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

| <b>Umweltschutzziele</b>  |   |
|---|---|
| <b>Mensch</b>   | <p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>   |
| <b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b> | <p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt (s. Anhang).</p>  |
| <b>Boden, Fläche und Wasser</b>   | <p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme neuer Flächen, sondern eine Nachnutzung bereits vorbelasteter/ bebauter Flächen erfolgt.</p> |
| <b>Landschaft</b>   | <p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und die bauliche Vorprägung keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.</p>   |
| <b>Luft und Klima</b>   | <p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches,</p>  |

| Umweltschutzziele            |   |
|------------------------------|---|
|                              | des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme und damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes vermieden werden. |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.   |

### **13.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

| <b>Schutzgut Mensch</b>         |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Bestand</b>                  | <p>Hinsichtlich des Menschen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Unmittelbar in nord-westlicher Richtung angrenzend besteht jedoch ein einzelnes Wohngebäude. Darüber hinaus liegen im Bereich der Straße „Im Sanden“ (Entfernung rund 50 m) Wohnbauflächen.</li> <li>- Innerhalb des Plangebiets befindet sich durch den Gartenbaubetrieb eine Arbeitsplatzfunktion.</li> <li>- Durch die gewerbliche Nutzung unmittelbar nördlich des Plangebiets bestehen Vorbelastungen u.a. durch Anlieferungs- und Mitarbeiterverkehre.</li> <li>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Untersuchungen (Uppenkamp &amp; Partner, 26.11.2019) erarbeitet. Zum einen wurden die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (Gewerbelärm) untersucht, zum anderen wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die im Zusammenhang mit der Planung stehenden Zusatzverkehre im öffentlichen Verkehrsraum (Verkehrslärm) ermittelt.</li> <li>- Eine Nutzung des Plangebiets als Erholungsraum besteht nicht.</li> </ul> |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung sind temporäre baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und Lärmeinwirkungen zu prognostizieren. Da die Baumaßnahmen zeitlich begrenzt sind und innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Arbeitszeiten erfolgen, sind Beeinträchtigungen nicht in erheblichem Maße zu erwarten.</li> <li>- Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich baubedingt nicht überschritten, insbesondere aufgrund der lediglich temporären Auswirkungen.</li> </ul>  |

| <b>Schutzgut Mensch</b>       |  |
|-------------------------------|--|
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <p>Durch das Vorhaben wird planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung (Logistik) vorbereitet, von der potentiell nachteilige, betriebsbedingte Emissionen für die umgebenden Wohnnutzungen ausgehen können. Hierzu gehören insbesondere Anlieferungsverkehre, die über die bestehende Industriestraße bzw. die in nördlicher Richtung befindliche Bruchstraße abgewickelt werden. Die Entwicklung der Zusatzverkehre und die damit verbundenen schalltechnischen Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung fortwährend zu prüfen. Werden die gem. Immissionsgutachten prognostizierten Lärmpegel erreicht bzw. überschritten, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Geschwindigkeitsreduzierung im Kreuzungsbereich der „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“; Abschalten der dortigen Lichtsignalanlage zur Nachtzeit), um einer Verschlechterung der Geräuschsituation entgegenzuwirken und eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle zu verhindern.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festgestellt worden, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. nach DIN 18005 unter Berücksichtigung der bereits innerhalb des Gewerbegebietes bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen und unter der im Gutachten beschriebenen Nutzungs- und Betriebsbedingungen weiterhin eingehalten werden.</li><li>- Das Plangebiet übernimmt keine Funktion für eine landschaftsbezogene Erholung, so dass auch keine betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.</li><li>- Unter Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li></ul> |



| <b>Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b> |   |
|--|---|
| <b>Bestand</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Königsbusch“ im Übergangsbereich zur freien Landschaft und umfasst die maßgeblich (teil-)versiegelten Flächen eines ansässigen Gartenbaubetriebes. Das Plangebiet übernimmt dementsprechend keine besondere Bedeutung für die o.g. Schutzgüter.</li> <li>- Das Plangebiet ist durch eine bestehende Baumreihe aus Stieleichen gegenüber der freien Landschaft/ in südliche Richtung eingegrünt.</li> <li>- Es liegen keine Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes vor<sup>8</sup>. In südliche Richtung grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stevede, Merfelder Flachrücken“ mit dem Naturschutzgebiet „Letter Bruch“ an. Die Unterschutzstellung erfolgt zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten, insbesondere von seltenen, zum Teil stark gefährdeten Wat- und Wiesenvögeln und von seltenen, zum Teil gefährdeten Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes sowie wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und Schönheit des Gebietes.</li> <li>- Geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung nicht anzunehmen.</li> </ul> |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) entstehen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung weitestgehend sowie ggf. durch Nebenbestimmungen im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu vermeiden. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Auswirkungen und der zu erwartenden Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> <li>- Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden die derzeit bereits baulich genutzten Flächen einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt. Durch Festsetzung der schützenswerten Biotopstrukturen können erhebliche baubedingte Auswirkungen i.S. des Minimierungsgebotes vermieden werden.</li> <li>- Unter Beachtung der Eingriffsregelung und der gutachterlich benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Schutzgut „Biotop- und Artenschutz“) sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen.</li> </ul>  |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Geräusch- und Lichtemissionen umfassen, die im Rahmen von Gewerbenutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Aufgrund der zukünftigen Erschließung des Plangebietes (von Norden) sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete und die im südlichen Plangebiet befindlichen Stieleichen sind nicht zu prognostizieren.</li> </ul>  |

<sup>8</sup> vgl. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotop in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: Mai 2019.

| <b>Schutzgut Arten- und Biotopschutz</b> |  |
|--|--|
| <b>Bestand</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplanerische Vorgaben bestehen für das Plangebiet nicht. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“) befindet sich rund 3,7 km nordöstlich. Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten ist nutzungsbedingt nicht anzunehmen.</li> <li>- Das Plangebiet stellt generell einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar, ist jedoch durch die vorliegende Nutzung/ Bebauung deutlich anthropogen vorgeprägt.</li> <li>- Im Rahmen der erfolgten Artenschutzprüfung sind Vorkommen planungsrelevanter/ gesetzlich geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld festgestellt worden. Hiernach wurden insgesamt 10 Fledermaus- und 49 Vogelarten erfasst. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus besteht jedoch für alle nachgewiesenen Fledermausarten kein Quartierverdacht. Lediglich das im Südwesten des Plangebietes annähernd massiv gebaute Gebäude – insbesondere der gemauerte Kamin der Heizungsanlage – stellt ein potentiell Quartier dar. Zudem stellen die entlang der Südwest- und Südostgrenze bestehenden Baumbestände einen Lebensraum (Jagdhabitat) für die Zwergfledermaus dar.</li> <li>- Im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel sind innerhalb des eigentlichen Plangebietes Vorkommen von Bachstelze und Hausrotschwanz zu nennen. In den randlichen Gehölzbeständen brüten hingegen europäische Vogelarten („Allerweltsarten“), die nicht zur Gruppe der sog. planungsrelevanten Arten zählen.</li> </ul> |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</li> <li>- Zur Vermeidung baubedingter, erheblicher Auswirkungen sind die im Rahmen der Artenschutzprüfung (Ecoda, 25.06.2019) genannten Maßnahmen im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung einzuhalten. Diese umfassen u.a. zeitliche Vorgaben bei einem Rückbau von Gebäuden (vgl. Kap. 5.3) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Anbringung von 7 Fledermausflachkästen und 6 Halbhöhlen-Nistkästen).</li> <li>- Kulisseneffekte auf angrenzende Schutzgebiete sind aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung (und des sich hieraus ergebenden Meideverhaltens einiger Vogelarten) nicht anzunehmen.</li> </ul>  |

**Schutzgut Arten- und Biotopschutz**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die nach Umsetzung des eigentlichen Bauvorhabens betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen/ Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Dies ist jedoch bereits auf Grundlage der derzeitigen Nutzung anzunehmen.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.</li> <li>- Im Umfeld des Plangebiets bestehen Gehölzstrukturen, die visuell nachteilige Auswirkungen in die freie Landschaft minimieren.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mit dem Vorhaben unter Beachtung der gutachterlich genannten Vermeidungsmaßnahmen (Konzeption und Umsetzung eines Lichtmanagements) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.</li> </ul> |
|-------------------------------|--|

**Schutzgut Fläche**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bestand                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Schutzgut stellt sich in der Örtlichkeit als Betriebsgelände eines Gartenbaubetriebes dar und ist daher größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits im Zuge damaliger Bauarbeiten stattgefunden.</li> </ul>  |
| Baubedingte Auswirkungen      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da in der Vergangenheit bereits eine Flächeninanspruchnahme erfolgt ist, werden mit der nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Baubedingt ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens von einer gewerblichen Nutzung (Logistik) auszugehen.</li> <li>- Eine Inanspruchnahme von bislang unvorbelasteten Flächen kann ausgeschlossen werden.</li> </ul> |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht anzunehmen. Etwaige Auswirkungen beschränken sich hier auf das Schutzgut „Boden“ (s.u.).</li> </ul>   |

| <b>Schutzgut Boden</b>        |  |
|-------------------------------|--|
| Bestand                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet ein Podsol mit Bodenwertzahlen zwischen 15 und 30 Wertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der Boden ist jedoch infolge der anthropogenen Nutzung nachhaltig verändert. Insbesondere in den (teil-)versiegelten Bereichen ist die Bodenentwicklung unterbrochen.</li> <li>- Vorkommen natürlicher Bodenprofile bzw. eine gewachsene Bodenstruktur ist durch die Vornutzung nicht anzunehmen.</li> <li>- Der überplante Bereich stellt eine Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ wurde ein Bodengutachten erstellt, um den Verdacht auf Bodenverunreinigungen zu prüfen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Pflanzenschutzmittel ausgeschlossen werden können.</li> </ul> |
| Baubedingte Auswirkungen      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mit der Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen bestehen in einer Nachnutzung bereits derzeit baulich genutzter Flächen. Etwaige erhebliche Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) abschließend betrachtet.</li> </ul>   |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von einer Zunahme von Fahrzeugverkehren und damit potentiell negativen Auswirkungen ist auszugehen. Jedoch überschreiten diese Auswirkungen – unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Fahrzeugtechnik und der Annahme eines ordnungsgemäßen Betriebes – die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</li> </ul>   |

| <b>Schutzgut Wasser</b> |  |
|-------------------------|--|
| Bestand                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer.</li> <li>- Durch die bestehende Versiegelung ist die Grundwasserneubildung verzögert.</li> <li>- Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web<sup>9</sup> liegt das Plangebiet über dem Grundwasserkörper „Halturner Sande/ Borkenberge/ Humberg“ und innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Zone III) „Lette/ Humberg“. Gem. § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung dient die Zone III dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen.</li> </ul> |

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Mai 2019.

| <b>Schutzgut Wasser</b>              |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Staub, Überfahren sensibler Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und –maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate oder auch des -chemismus sind im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nahezu vollständige Versiegelung der vorhandenen Fläche – nicht zu erwarten.</li> <li>- Unter Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet anzunehmen.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>  |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch eine entsprechende Erweiterung der Leitungsnetze erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu verlegenden öffentlichen Regenwasserkanal dem westlich des Plangebietes vorhandenen öffentlichen Regenklärbecken zugeführt bzw. sofern das Niederschlagswasser unbelastet ist, unmittelbar in das westlich vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort wird das Regenwasser im Weiteren gedrosselt in den Uhlandsbach eingeleitet. Aufgrund des Anschlusses der zusätzlichen abflusswirksamen Flächen hat eine Anpassung des öffentlichen Regenklär- und Regenrückhaltebeckens zu erfolgen.</li> <li>- Unter Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet anzunehmen.</li> <li>- Bei der zukünftigen ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Eine abschließende Betrachtung/ etwaige Auflagen können jedoch erst im Zuge von Baugenehmigungen, wenn konkrete Auswirkungen feststehen, erfolgen.</li> </ul> |

| <b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b> |   |
|--|---|
| <b>Bestand</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Klima ist von den weitläufig offenen/ mit Gehölzen bestandenen Freiflächen (Kalt- und Frischluftentstehung) und dem westlich angrenzenden Wald (Frischluft) geprägt.</li> <li>- Das Plangebiet ist durch die Gewächshäuser des ansässigen Gartenbaubetriebes geprägt, so dass keine positiven Klimastrukturen bestehen. Nachteilige Wirkungen infolge der genannten Versiegelungen werden durch die Strukturen der Umgebung ausgeglichen.</li> <li>- Eine Funktion für den lufthygienischen Ausgleich besiedelter Bereiche besteht nicht.</li> </ul> |

| <b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b> |  |
|--|--|
| Baubedingte Auswirkungen               | - Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und – Maschinen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist vorhabenbezogen nicht auszugehen.   |
| Betriebsbedingte Auswirkungen          | - In Unkenntnis der konkreten betriebsbedingten Auswirkungen, die erst auf der Genehmigungsebene feststehen, ist eine abschließende Auswirkungsprognose nicht möglich. Soweit absehbar werden durch das Vorhaben jedoch keine Strukturen überplant, die besondere Funktionen für den Luft- und Klimaschutz aufweisen. Insgesamt ist mit einer Zunahme von LKW-Verkehren zu rechnen, was jedoch voraussichtlich nicht zu erheblichen betriebsbedingten Veränderungen führt. |

| <b>Schutzgut Landschaft</b>   |  |
|-------------------------------|--|
| Bestand                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der südliche Teil des Plangebiets ist durch eine vorhandene Baumreihe aus alten Stieleichen gegenüber der Landschaft eingegrünt und stellt eine landschaftliche Einbindung dar.</li> <li>- Durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb und die bestehenden Gewächshäuser ist das Schutzgut vorbelastet. Insbesondere aus südlicher Richtung sind die vorhandenen Gebäude bzw. das bestehende Gewerbegebiet (einschließlich bereits vorhandenem Hochregallager) von der freien Landschaft her deutlich wahrnehmbar und stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut dar.</li> </ul>                |
| Baubedingte Auswirkungen      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase - die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind – zu erwarten.</li> <li>- Durch einen Erhalt bestehender Bäume können erhebliche Auswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Ist-Zustand ausgeschlossen werden.</li> <li>- Durch die planungsrechtlich festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Eine vollständige Verdeckung ist jedoch aufgrund der zukünftigen Gebäudehöhen nicht anzunehmen.</li> </ul> |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die z.B. mit einem erhöhten Anlieferungsverkehr einhergehen können, sind voraussichtlich nicht geeignet die Erheblichkeitsschwelle zu überschreiten.  |

| Schutzgut Kultur- und Sachgüter |   |
|---------------------------------|---|
| Bestand                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß kulturlandschaftlichem Fachbeitrag<sup>10</sup> liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der Kulturlandschaft „Westmünsterland“ und „Kernmünsterland“ sowie am Rand (außerhalb) des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches „Dülmener Flachrücken“ (KLB 5.04).</li> <li>- Der bestehende Gartenbaubetrieb stellt ein Sachgut dar. Eine besondere architektonische oder gesellschaftliche Bedeutung besteht jedoch nicht.</li> <li>- Geschützte Bau-/ Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</li> </ul> |
| Baubedingte Auswirkungen        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturgeschichtliche Bodenfunde die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> <li>- Mit dem Vorhaben ist eine Umnutzung der Fläche im Sinne des Flächeneigentümers geplant. Erhebliche Beeinträchtigungen auf den bestehenden Gartenbaubetrieb werden daher nicht vorbereitet.</li> </ul>   |
| Betriebsbedingte Auswirkungen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind nicht zu prognostizieren.</li> </ul>   |

| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern |  |
|--|--|
| Bestand                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene/ bauliche Nutzung der Flächen im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, wurden nicht festgestellt.</li> </ul> |
| Baubedingte Auswirkungen                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> </ul>  |
| Betriebsbedingte Auswirkungen            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</li> <li>- Bei Realisierung des Planvorhabens sind keine erheblich einzustufenden Auswirkungen/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</li> </ul>   |

#### **13.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Das Plangebiet umfasst eine gewerblich genutzte und maßgeblich mit Gewächshäusern bebaute Fläche unmittelbar südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Königsbusch“ in Coesfeld, Ortsteil Lette. Der vorhandene Gartenbaubetrieb wurde auf Grundlage des § 35 BauGB

<sup>10</sup> Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.)(2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf>. Abgerufen: März 2019.



im Außenbereich genehmigt. Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin im derzeitigen Umfang und auf Grundlage der erteilten Genehmigung genutzt wird. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

### **13.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

| <b>Bauphase</b>           |  |
|---------------------------|--|
| Vermeidung / Verringerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der bestehenden Baumsubstanz im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sowie Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung.</li> <li>- Einhaltung/ Umsetzung der artenschutzfachlich im Gutachten (Ecoda, 2019) benannten Maßnahmen (vgl. auch Kap. 5.3).</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.</li> <li>- Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden.</li> <li>- Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).</li> </ul> |
| <b>Betriebsphase</b>      |  |
| Vermeidung / Verringerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob betriebsbedingte Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes auf Grundlage des zukünftig zu erwartenden Verkehrslärms erforderlich werden.</li> </ul>   |
| Ausgleich                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriffsregelung: Inwieweit mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist wurde im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung betrachtet (s. Anhang). Im Ergebnis sind aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet erfolgt sind, und den weitreichenden Eingrünungsfestsetzungen mit Umsetzung des Planvorhabens kein Eingriff verbunden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</li> </ul>  |



### **13.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes auf einer derzeit nach Maßgabe des § 35 BauGB durch einen Gartenbaubetrieb genutzten Fläche geschaffen. Das Plangebiet ist dementsprechend maßgeblich mit Gewächshäusern bebaut und versiegelt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Fläche zu dem bereits bestehenden Gewerbebetrieb und der Vorbelastung sind anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und geringeren ökologischen Auswirkungen nicht vorhanden. Auch ist die angestrebte langfristige Entwicklungsperspektive für den bestehenden Betrieb am derzeitigen Standort einer deutlich flächenintensiveren Auslagerung von Produktionsprozessen an neue Standorte vorzuziehen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes besteht somit die Möglichkeit, durch eine gezielte Erweiterung des bestehenden Standortes eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu vermeiden.

Auch die Zielsetzungen des Baugesetzbuches hinsichtlich einer Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes finden durch die Wiedernutzbarmachung einer in weiten Teilen bereits versiegelten Fläche in besonderem Maße Beachtung.

### **13.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Brandschutz werden im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sichergestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>20</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>1000</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **13.8 Zusätzliche Angaben**

#### **13.8.1 Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbesichtigung sowie der Kartierung des Biotopbestands im Plangebiet/ im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen/ externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

### **13.8.2 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die von dem Planvorhaben ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Insbesondere ist die tatsächliche Entwicklung der prognostizierten Zusatzverkehre und die damit einhergehende Zunahme der Verkehrslärmimmissionen zu überwachen. Gemäß Immissionsgutachten werden aus schalltechnischer Sicht gegebenenfalls Maßnahmen erforderlich, um insbesondere im Kreuzungsbereich der „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“ einer Verschlechterung der Geräuschsituation entgegenzuwirken und eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle zu verhindern.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **13.9 Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat beschlossen, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Das Plangebiet umfasst insgesamt 5,03 ha und liegt unmittelbar südlich des Gewerbegebietes Königsbusch in Coesfeld, im Ortsteil Lette. Die Abgrenzung des Plangebiets ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet wird derzeit durch einen nach § 35 BauGB genehmigten Gartenbaubetrieb genutzt und ist großflächig mit Gewächshäusern bestanden. Während in nördlicher Richtung ein unmittelbarer Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Königsbusch“ besteht liegt in südlicher Richtung der freie Landschaftsraum. Im südlichen Teil des Plangebiets besteht eine Eingrünung in Form einer Baumreihe aus Eichen.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wurden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten gutachterlich geprüft. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, bei der mögliche Auswirkungen gem. § 44 (1) BNatSchG mit Durchführung der Planung prognostiziert wurden, sind mit dem Plan-

vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Planumsetzung entgegenstehen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gutachterlich ausgeschlossen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Im Ergebnis der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf den Gewerbelärm werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen eingehalten. Auch die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Verkehrslärm kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes verträglich möglich ist. Die tatsächliche Entwicklung der prognostizierten Zusatzverkehre und die damit einhergehende Zunahme der Verkehrslärmimmissionen sind zu überwachen. Gegebenenfalls werden Maßnahmen erforderlich, um insbesondere im Kreuzungsbereich der „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“ einer Verschlechterung der Geräuschsituation entgegenzuwirken und eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle zu verhindern.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich durch den bestehenden Gartenbaubetrieb genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden im Rahmen der extern erstellten Gutachten erforderlich (u.a. technisches Gerät Batdetektor, Fernglas, computergestützte Modellierungen) und können diesen entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwa-

chen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

### **13.10 Referenzliste der Quellen**

- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.
- Wortmann Architekten (04.11.2019): Einfamilienhaus mit Garage, Familie Pohlmann, Wulferhook 5a, 48653 Coesfeld-Lette. Studie zu den Auswirkungen der Bebauungsplanung auf dem Gelände der alten Gärtnerei „Volmary“ über die Besonnung / Verschattung. Coesfeld-Lette
- nts Ingenieurgesellschaft mbH (30.10.2019): Verkehrstechnische Untersuchung – Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Ernsting’s family in Coesfeld-Lette. Münster
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ecodia Umweltgutachten GbR (25.06.2019): Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“. Dortmund.
- Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (04.10.2019): Bodenuntersuchung – Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch (Industriestraße in 48653 Coesfeld-Lette). Projekt-Nr.: 219 482, Gronau
- Uppenkamp & Partner (26.11.2019): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 „Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch“ Coesfeld Lette. Ahaus.
- Uppenkamp & Partner (26.11.2019): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes für den ehemaligen Standort Volmary in Coesfeld Lette. Ahaus.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: Mai 2019.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter:

<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Mai 2019.

- Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL),  
Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.) (2009):  
Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in  
Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln. Online unter:  
[https://www.lwl.org/302a-  
download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf](https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf). Abgerufen: März 2019.
- Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und  
Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur  
Bewertung von Eingriffen und Bemessung von  
Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im November 2019

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## **ANHANG**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen<sup>11</sup> auf Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung (vgl. Bestandsplan) angewandt. Die Bewertung des so ermittelten „Ausgangszustandes“ (Tab. 1) wird mit dem Zustand nach dem Eingriff, d.h. gem. den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 152 (Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelungen durch die derzeitige Nutzung und der umfangreichen Eingrünungsfestsetzungen - auch im Bereich aktuell versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen - ist mit Umsetzung des Planvorhabens kein Eingriff verbunden. Mit Umsetzung des Planvorhabens entsteht ein Biotopwertüberschuss, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

---

<sup>11</sup> Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung (August 2019)**

| Code                    | Beschreibung   | Bewertungsparameter |           |                      |                 |                        | Biotoptyp/<br>Bezeichnung |
|-------------------------|--|---------------------|-----------|----------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
|                         |  | Fläche<br>(qm)      | Grundwert | Korrektur-<br>faktor | Gesamt-<br>wert | Einzel-<br>flächenwert |                           |
| 1.1                     | versiegelte Flächen  | 37.184              | 0,0       | 1,0                  | 0,0             | 0                      | SC14, SE2,<br>VB0a, VA3   |
| 1.3                     | teilversiegelte Fläche   | 2.910               | 1,0       | 1,0                  | 1,0             | 2.910                  | VBO, HT5                  |
| 4.3                     | Grünflächen (Rasen)*   | 7.793               | 2,0       | 1,5                  | 3,0             | 23.379                 | HM4                       |
| 4.1                     | Garten/ Schnitthecke   | 446                 | 2,0       | 1,0                  | 2,0             | 892                    | HJO, BD5                  |
| 7.7                     | Rückhaltebecken  | 231                 | 3,0       | 1,0                  | 3,0             | 693                    | FSO                       |
| o.A.                    | Böschung/ Wall<br>(einschl. Altbaumbestand)**                      | 1.717               | 8,0       | 1,0                  | 8,0             | 13.736                 | HHO (BF1,<br>BF3)         |
| 8.2                     | Baumgruppe   | 45                  | 8,0       | 1,0                  | 8,0             | 360                    | BF2                       |
| 8.2                     | 3 Einzelbäume a 30qm (außerhalb<br>von Böschung/ Wall; überlagemd) | 90                  | 8,0       | 1,0                  | 8,0             | 720                    | BF3                       |
| <b>Summe Bestand G1</b> |  | <b>50.326</b>       |           |                      |                 | <b>42.690</b>          |                           |

\* Aufwertung aufgrund höherwüchsiger Teilbereiche

\*\* nach Abstimmung mit der UNB (Email v. 20.05.2019) besitzt die Böschung/ Wall keine Waldeigenschaft i.S. einer Wallhecke

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

| Code   | Beschreibung                      | Bewertungsparameter |           |                      |                |                        |
|--|-----------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|----------------|------------------------|
|  |                                   | Fläche<br>(qm)      | Grundwert | Korrektur-<br>faktor | Gesamtw<br>ert | Einzel-<br>flächenwert |
| Sondergebiet (GRZ 0,8)                                     |                                   | 40.612              |           |                      |                |                        |
| 1.1  | Versiegelte Fläche                | 32.490              | 0,0       | 1,0                  | 0,0            | 0                      |
| 4.3  | Grün im Sondergebiet              | 8.122               | 2,0       | 1,0                  | 2,0            | 16.245                 |
| Öffentliche Verkehrsfläche, Fläche für Ver- und Entsorgung |                                   |                     |           |                      |                |                        |
| 1.1  | Versiegelte Flächen               | 1.475               | 0,0       | 1,0                  | 0,0            | 0                      |
| Private Grünfläche   |                                   |                     |           |                      |                |                        |
|  | mit Pflanzbindung                 | 2.377               | 6,0       | 1,0                  | 6,0            | 14.262                 |
|  | mit Erhaltungs-/ Pflanzbindung    | 5.097               |           |                      |                |                        |
|  | ...davon mit Pflanzbindung        | 3.380               | 6,0       | 1,0                  | 6,0            | 20.280                 |
|  | ...davon zum Erhalt*              | 1.717               | 8,0       | 1,0                  | 8,0            | 13.736                 |
|  | ohne Erhaltungs-/ Pflanzbindung** | 765                 | 1,0       | 1,0                  | 1,0            | 765                    |
| <b>Summe Planung G2</b>                                    |                                   | <b>50.326</b>       |           |                      |                | <b>65.288</b>          |

\* Die Fläche zum Erhalt orientiert sich am Bestand (s. Bestandsplan Biotoptyp "HHO")

\*\* Bewertung gem. Ausgangszustand (s. Bestandsplan Biotoptyp "VBO")

**Tab.3: Gesamtbilanz**

|   |                                     |            |   |           |
|---|-------------------------------------|------------|---|-----------|
| Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)                        | 65.287,80                           | -42.690,00 | = | 22.597,80 |
| Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund | <b>22.600,00</b> Biotopwertpunkten. |            |   |           |