

**86. Änderung
Flächennutzungsplan**

Begründung
Entwurf

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Coesfeld

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Planverfahren	5
1.4	Derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	Änderungspunkte	9
2.1	Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“	9
2.2	Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Ver- und Entsorgung“	10
3	Erschließung	10
4	Natur und Landschaft / Freiraum	11
4.1	Eingriffsregelung	11
4.2	Biotop- und Artenschutz	11
4.3	Natura 2000-Gebiete	12
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12
4.5	Forstliche Belange	12
4.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
4.7	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	12
5	Sonstige Belange	13
5.1	Ver- und Entsorgung	13
5.2	Immissionsschutz	14
5.3	Altlasten	14
5.4	Kampfmittelvorkommen	14
5.5	Denkmalschutz	15
5.6	Bergbau	15
5.7	Richtfunkverbindungen	15
6	Umweltbericht	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	19
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	27
6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27

6.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	28
6.7	Zusätzliche Angaben	28
6.8	Zusammenfassung	29
6.9	Referenzliste der Quellen	31

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Der rd. 12,67 ha große Änderungsbereich der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld liegt östlich der B 474 und schließt direkt an das am südlichen Ortsrand von Coesfeld gelegene Gewerbe-/Industriegebiet Otterkamp an. Der Änderungsbereich selbst ist dem Ortsteil Lette zuzuordnen.

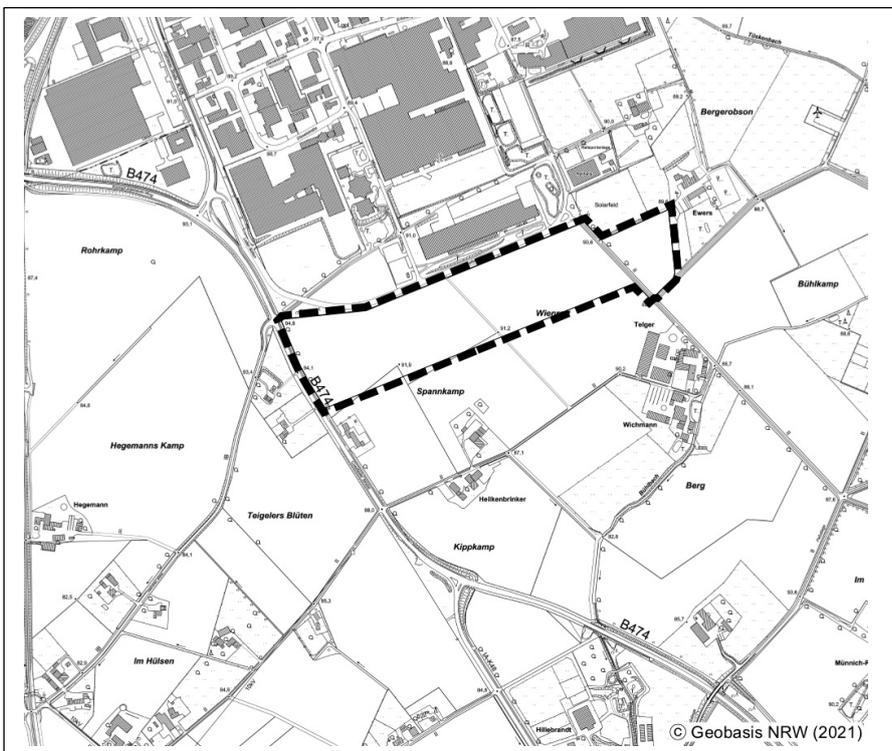


Abbildung 1: Übersichtsplan

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes – und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet zu schaffen. Dabei sollen zum einen dem im nördlich angrenzenden Industriegebiet Otterkamp ansässigen Unternehmen Parador Erweiterungsflächen für die Realisierung eines Logistikzentrums geboten werden. Das global agierende Unternehmen, das von wichtiger Bedeutung für die Wirtschaft und den lokalen Arbeitsmarkt in Coesfeld ist, beabsichtigt seine logistischen Tätigkeiten an diesem Standort zu bündeln. Nach der Schaffung von Baurecht sollen die Baumaßnahmen zeitnah erfolgen.

Zum anderen besteht in Coesfeld derzeit ein hoher Bedarf an größeren gewerblichen Bauflächen, der in den bestehenden Gewerbegebieten nicht gedeckt werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	17.12.2020
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	29.01.2021 (Amtsblatt Nr. 2)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB / Digitaler, öffentlicher Darlegungs- und Anhörungstermin	vom 23.06.2021 bis einschl. 18.07.2021, 23.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 09.03.2021 bis einschl. 08.04.2021
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

1.4 Derzeitige Situation

Das Änderungsgebiet unterliegt derzeit keiner baulichen Nutzung. Es handelt sich um eine nach Süden und Osten leicht abfallende, ackerbaulich genutzte Fläche. Diese wird im Norden durch die Erschließungsstraße „Letter Bülten“ und einer parallel hierzu verlaufenden Hecke und straßenbegleitenden Bäumen vom angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet Otterkamp getrennt. In diesem befinden sich u.a. die Verwaltungs- und Produktionsgebäude des Unternehmens Parador. Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Stellenweise sind Hofgebäude mit Wohnnutzungen vorzufinden. Der Bereich westlich des Änderungsgebietes wird von diesem durch die Bundesstraße B 474

„Coesfelder Straße“ getrennt. Rund 200 m südlich bzw. südöstlich des Änderungsgebietes verläuft der Bühlbach, der im weiteren Verlauf durch den Ortskern von Lette fließt. Auf einer im Nordosten angrenzenden Fläche besteht eine ca. 1,4 ha große Photovoltaikanlage. Über die Straßen „Letter Bülden“ und „Millenkamp“ wird das Änderungsgebiet erschlossen und im Weiteren über die „Dülmener Straße“ an das überörtliche Straßennetz – die Bundesstraße B 474 – angeschlossen. Diese führt in Richtung Süden zur A 43 bzw. Richtung Norden zur B 525, über die wiederum Richtung Westen eine Anbindung an die A 31 besteht.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Gem. § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich der 86. FNP-Änderung zu einem großen Teil als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Ein weiterer, kleinerer Teilbereich ist hingegen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

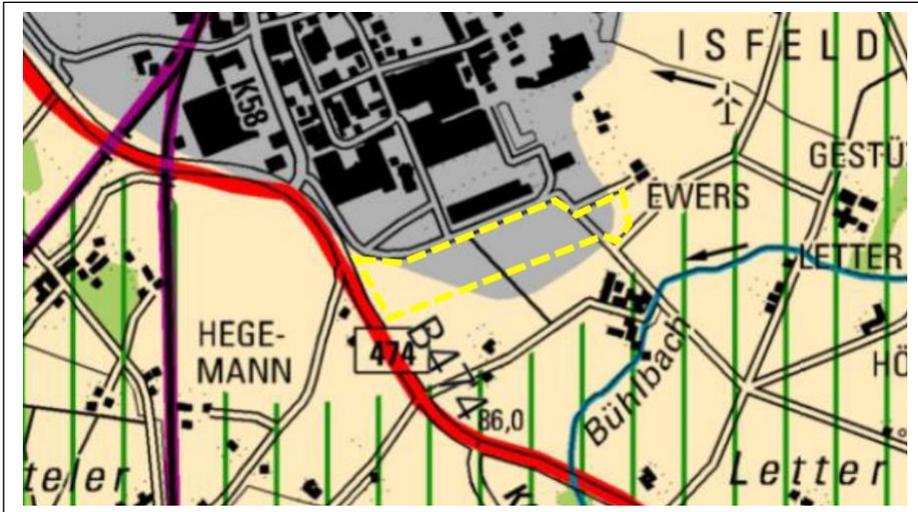


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Änderungsgebiet in gelb gestrichelt)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)¹ eröffnet Ausnahmeregelungen, die es ermöglichen, im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und Baugebiete darzustellen und festzusetzen. Unter anderem ist dies dann möglich, wenn die Baufläche/das Baugebiet unmittelbar an den Siedlungsraum

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.07.2019 (GV. NRW. 2019 S. 442 ff.)

Seitens des Unternehmens wurden diese Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Realisierung einer logistischen Nutzung geprüft. Demnach ist die betriebsgebundene Fläche 41.2 aufgrund ihrer zu geringen Größe ungeeignet. Die derzeit extern gelagerten Roh- und Fertigwaren könnten nicht vollständig dem Standort Coesfeld zurückgeführt werden, so dass weiterhin Transporte zu auswärtigen Standorten erfolgen müssten, was sich sowohl ökologisch als auch ökonomisch negativ auswirkt.

Zudem strebt das Unternehmen Parador neben der logistischen Weiterentwicklung perspektivisch auch eine Ausweitung der Produktionskapazitäten an, für die im Weiteren die Reservefläche 41.2 vorgesehen wird, die sich hierfür aufgrund der direkten räumlichen Nähe zur bestehenden Produktion in besonderem Maße eignet.

Auch die Reservefläche 41.1 eignet sich aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht für die Realisierung einer logistischen Nutzung. Eine dezentrale Logistik wäre wiederum unumgänglich. Darüber hinaus ist der westliche Teil dieser Fläche im Bebauungsplan Nr. 96 „Otterkamp V“ als „Private Grünfläche“ festgesetzt und steht somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Auf die Reservefläche 40 besteht aktuell kein Zugriff.

Neben den o.g. untersuchten Reserveflächen bestehen laut dem Siedlungsflächenmonitoring im Innenbereich keine adäquaten Flächen, die sich aufgrund ihrer Größe und Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort in hohem Maße eignen. Vor diesem Hintergrund ist zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten eine Außenentwicklung unvermeidbar.

Gemäß den Vorgaben des LEP NRW gibt es für die Stadt Coesfeld bis zum 01.01.2044 einen rechnerischen Bedarf von 51 ha an gewerblichen Bauflächen. Das Siedlungsflächenmonitoring weist für Coesfeld gewerbliche Reserven in Höhe von 41 ha aus (Stand: 06.01.2021). Somit verbleibt ein landesplanerisch anerkanntes Potenzial für weitere gewerbliche Reserven in einer Größenordnung von insgesamt 10 ha. Die Planung ist damit bedarfsgerecht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (siehe landesplanerische Stellungnahme zur Abfrage der Ziele der Raumordnung gem. § 34 (1) LPlG vom 06.01.2021).

- **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld trifft für den Änderungsbereich die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“. Darüber hinaus werden zwei Richtfunkstrecken mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt.

Während östlich, südlich und westlich des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, grenzt im Norden eine „Gewerbliche Baufläche“ an.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Künftig soll die Fläche im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Darüber hinaus wird ein Teilbereich im Osten als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt. Parallel zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ durchgeführt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes Rorup, ist allerdings kein Teil eines Schutzgebietes (LSG, NSG, FFH). An den Änderungsbereich schließt im Osten das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Roruper Mark an, das durch den Bühlbach durchquert wird. Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, da der Bereich eine Art Puffer- und Verbindungsfunktion zwischen Roruper Holz und den Waldgebieten südlich der B 525 darstellt. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen somit erhalten, optimiert, ergänzt und angereichert werden. Daher ist die Anpflanzung von Hecken und Baumreihen festgesetzt worden. Daneben sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie die besondere Bedeutung für die Erholung in diesem Bereich erhalten bleiben.

Westlich, durch die B 474 getrennt, befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.29 „Eichenbestände im Kirchspiel Lette“ des Landschaftsplans Coesfelder Heide-Flamschen mit dem Ziel, den gesamten Bestand an Eichen außerhalb des Waldes zur Erhaltung des charakteristischen Siedlungs- und Landschaftsbildes zu schützen. Landschaftsplanerische Vorgaben für die Planung bestehen damit nicht.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“

Um zum einen dem im nördlich angrenzenden Industriegebiet Otterkamp ansässigen Unternehmen Parador Erweiterungsflächen für die Realisierung eines Logistikzentrums bieten zu können und vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen, der in den bestehenden Gewerbegebieten nicht gedeckt werden kann, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung

der angestrebten Umnutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich.

2.2 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Ver- und Entsorgung“

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ wurde für das Plangebiet ein Bodengutachten erstellt. Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wird daher die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, um eine geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Entsprechend dem erforderlichen Flächenbedarf soll der Flächennutzungsplan im Osten des Änderungsbereiches künftig eine „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ darstellen. Von hier wird das Niederschlagswasser entlang des Wirtschaftsweges Richtung Süden gedrosselt in den Bühlbach eingeleitet.

3 Erschließung

Vorgesehen ist, dass das Änderungsgebiet künftig primär über die Straße „Letter Bülten“ erschlossen und über die Kreisstraße K 58 („Dülmener Straße“) an das überörtliche Straßennetz – die Bundesstraße B 474 – angeschlossen wird. Diese führt in Richtung Süden zur A 43 bzw. Richtung Norden zur B 525, über die wiederum Richtung Westen eine Anbindung an die A 31 besteht. Darüber hinaus soll ein Teil des Verkehrs über die Straße „Millenkamp“ abgewickelt werden – u.a. für betriebsinterne Fahrten des Unternehmens Parador von der Produktionshalle zu dem geplanten Logistikzentrum.

Eine direkte Anbindung des Änderungsgebietes an die B 474 wird durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser Untersuchung werden die relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht. Darüber hinaus wird eine alternative verkehrliche Erschließung über eine Verbindung der Straße „Letter Bülten“ an den „Erlenweg“ untersucht. Diese Trasse ist über Bebauungsplan Nr. 78 "Otterkamp III" gesichert, aber noch nicht ausgebaut.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können².

Im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ werden die artenschutzrechtlichen Belange derzeit in Form einer Artenschutzprüfung (Stufe II) gutachterlich betrachtet, da im Ergebnis der bereits durchgeführten ASP I³ nicht abschließend bewertet werden konnte, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber Offenland- und gehölzbewohnenden Vogelarten verletzt werden können.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist jedoch davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (inkl. CEF-Maßnahmen) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleit- bzw. der Genehmigungsplanung ausgeschlossen werden können.

Insgesamt liegen keine Hinweise vor, dass eine Umsetzung des Planvorhabens auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung konkretisiert.

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

³ öKon GmbH (03.02.2021): Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Münster.

4.3 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km. Durch das Vorhaben sind aufgrund der Entfernung keine nachteiligen Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet zu erwarten.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Es liegen keine klassifizierte Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches vor. Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben, der der Entwässerung der angrenzenden Flächen dient. Da innerhalb des Änderungsbereiches eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sieht die Entwässerungsplanung für den Änderungsbereich eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken vor, das am östlichen Rand des Änderungsbereiches geplant wird.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Coesfeld vorbereitet. Um mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens klimaschädliche Auswirkungen zu minimieren, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine intensive Eingrünung des Änderungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang zum Freiraum versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

Insgesamt sind mit der geplanten Änderung die Folgen des Klimawandels nicht unverhältnismäßig stark betroffen.

4.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In

vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit ausreichend Gewerbeflächen eingestellt. Dabei wird der Änderungsbereich im wirksamen Regionalplan Münsterland überwiegend als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt, so dass die Bauleitplanung den Zielen der Regionalplanung entspricht (vgl. Kap. 1.5). Der Flächenbedarf ist entsprechend anerkannt. So dient die vorliegende Planung aufgrund der Lage anschließend an weitere Gewerbeflächen auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums.

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage für die Deckung des dringenden Bedarfs nach Gewerbeflächen in hohem Maße geeignet. Daher wird einer gewerblichen Entwicklung in Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes ein Vorrang als gerechtfertigt angesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird für den Änderungsbereich durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über ein Einzelpumpwerk und eine Druckrohleitung mit Anschluss an die Freilandgefällekanalisation in der Straße „Millenkamp“, nördlich des Änderungsgebietes.

Da der Boden im Änderungsgebiet keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, ist das anfallende Niederschlagswasser in ein neu zu anzulegendes Regenrückhaltebecken einzuleiten. Vorgesehen ist, dass das anfallende Oberflächenwasser (belastetes und unbelastetes Niederschlagswasser) in eine Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, die südlich der gewerblichen Grundstücke verläuft und zu einem Regenklärbecken östlich des bestehenden Wirtschaftsweges führt. Hier soll das Niederschlagswasser geklärt und anschließend in ein angrenzendes Regenrückhaltebecken / Hochwasserrückhaltebecken geleitet werden. Im Weiteren wird das Regenwasser gedrosselt in den Bühlbach eingeleitet, der rund 200 m südlich des Änderungsgebietes verläuft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept konkretisiert.

5.2 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit zugehörigen Wohnnutzungen. Die Umsetzung der Planung mit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird für diese Bereiche zu einer geänderten Geräuschimmissionssituation führen. Um die umgebenden Nutzungen vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Gliederung der östlich liegenden Bauflächen nach Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW⁴.

Darüber hinaus wird im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser werden die im Zusammenhang mit der Planung stehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) ermittelt. Die Grundlage für die Ermittlung des Gewerbelärms bildet ein Konzept zur Nutzung des westlichen Teils des Plangebietes mit logistischen Nutzungen durch das Unternehmen Parador.

Soweit erforderlich werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen festgelegt.

Ebenfalls im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ wurde geprüft, in welchem Umfang Geruchsmissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung auf das Plangebiet einwirken. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der gemäß Geruchsmissionsrichtlinie NRW (GIRL) einschlägige Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden für Industrie- und Gewerbegebiete überwiegend eingehalten wird. Lediglich im äußersten Südosten des Plangebietes – im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens – werden Geruchsbelastungen zwischen 16 % und 18 % der Jahresstunden erreicht.

5.3 Altlasten

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie entsprechende Verdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.4 Kampfmittelvorkommen

Für den Änderungsbereich wurde eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnberg vorgenommen. Demnach ist für den westlichen Bereich eine Bombardierung

⁴ Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

festgestellt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.

Unabhängig davon sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“, dessen Aufstellung parallel zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, aufgenommen.

5.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich möglicher kulturhistorisch interessanter Bodenfunde sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5.6 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, das im Eigentum des Landes NRW liegt. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“, dessen Aufstellung parallel zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, aufgenommen.

5.7 Richtfunkverbindungen

Durch das Änderungsgebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen mit Schutzstreifen, die nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

6 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 der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen 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.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

6.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhaltes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld trifft für den Änderungsbereich die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“. Darüber hinaus werden zwei Richtfunkstrecken mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Der Rat der Stadt Coesfeld hat beschlossen, den Flächennutzungsplan gem. §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) in „Gewerbliche Baufläche“ zu ändern, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Süden der Stadt zu schaffen. Darüber hinaus ist die Darstellung einer „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zur Ableitung des zukünftig anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Stadt Coesfeld, südlich der Straße „Letter Bülten“ östlich der B 474 und umfasst eine Fläche von ca. 12,67 ha. Neben der vorherrschenden Ackernutzung liegt im Osten eine Fettwiese, die durch die Straße „Letter Berg“ vom Acker getrennt ist. An der Straße befinden sich vier einzeln stehende Eichen mittleren Alters.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die B 474 im Westen, die von einer Baumreihe begleitet wird, eine Hecke mit Überhältern entlang der Straße „Letter Bülten“ im Norden, eine Freiflächenphotovoltaikanlage, eine Hofstelle und eine Wallhecke im Osten sowie landwirtschaftliche Flächen im Süden.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befindet sich maßgeblich landwirtschaftlicher Freiraum, nach Norden schließt sich jedoch ein großes Gewerbegebiet an.

• Ziele des Umweltschutzes

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Regionalplan Münsterland überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“

(GIB) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Westen ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) eröffnet Ausnahmeregelungen, die im vorliegenden Fall für die Schaffung von Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung angewandt werden kann (s. Kap. 1.5).

Für den Änderungsbereich liegt der Landschaftsplan „Rorup“ vor. Dieser trifft für den Änderungsbereich jedoch keine Festsetzungen. Landschaftsplanerische Vorgaben für die Planung bestehen damit nicht. Unmittelbar südöstlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Roruper Mark“ (LSG-4009-0003). Westlich der B 474 liegt der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.29 („Eichenbestände im Kirchspiel Lette“) des Landschaftsplans „Coesfelder Heide-Flamschen“ (s. Kap. 1.5).

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km. Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für den Änderungsbereich 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.

Umweltschutzziele	
Mensch	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). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, 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. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km.

Umweltschutzziele	
	Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf die Schutzgegenstände bzw. Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt.
Boden / Fläche und Wasser	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. Dem Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (auch Fläche) sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Flächeninanspruchnahme im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und damit der sinnvollen Nutzung von Synergieeffekten Rechnung getragen.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (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.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Fall u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
Kultur- und Sachgüter	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.

6.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan- durchführung 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, kurz- mittel- 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.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Intensivgrünlandfläche genutzt und übernimmt dementsprechend eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion / den Anbau regenerativer Energieträger. - In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzung. - Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Es bestehen Vorbelastungen (Schall, visuell) aufgrund des Kfz-Verkehrs (B 474), den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung sowie durch eine Windenergieanlage.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge einer nachfolgenden Planumsetzung können baubedingte Auswirkungen auf die u.a. außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Wohnnutzungen i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Bauarbeiten und gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden auf Grundlage des Abstandserlasses NRW (2007) für die im Osten liegenden Bauflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt. Damit wird der Schutz der im Umkreis vorhandenen Wohnnutzung gewährleistet.- Darüber hinaus wird im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser werden die im Zusammenhang mit der Planung stehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) ermittelt. Grundlage für die Ermittlung des Gewerbelärms bildet ein Konzept zur Nutzung des westlichen Teils des Änderungsbereiches mit logistischen Nutzungen. Soweit erforderlich werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen festgelegt.- Insgesamt kann unter Berücksichtigung der o.g. Gliederung und der ggf. erforderlichen Maßnahmen sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen entstehen.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich (intensiver Ackerbau und Fettwiese) genutzt.- Naturschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nach Angabe des Biotopkatasters des Landesumweltamtes NRW (LANUV) nicht im Änderungsbereich. Die östlich angrenzende Wallhecke ist im Kataster schutzwürdiger Biotope geführt.- Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km.- Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung und der Lage angrenzend an ein Gewerbegebiet ist von einer geringen biologischen Vielfalt für den Änderungsbereich auszugehen. Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem Artenspektrum einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich und Hofstellen sind auch entsprechend störungstolerante Kulturfolger nicht auszuschließen. Im Rahmen der durch ein externes Gutachterbüro durchgeführten Artenschutzprüfung (Stufe I, öKon 2021) konnte nicht abschließend bewertet werden, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber Offenland- und gehölzbewohnenden Vogelarten verletzt werden können. Daher erfolgt zur abschließenden artenschutzfachlichen Beurteilung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II) durch ein externes Fachgutachterbüro.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen können im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch - unter Berücksichtigung der zeitlichen Dauer der Bauphase und der ggf. fachgutachterlich vorgesehenen Maßnahmen der derzeit in Bearbeitung befindlichen Artenschutzprüfung (Stufe II) - voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der ggf. fachgutachterlich benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (wie etwa Bauzeitenregelung, Ausschluss von Fledermausquartieren in zu fällenden Gehölzen etc.), einschließlich ggf. notwendiger vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) welche im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung beachtet werden, verbleiben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung können erhebliche baubedingte Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ ausgeschlossen werden. - Gesetzlich geschützte Biotope / Flächen liegen nicht im Änderungsbereich, so dass baubedingte Auswirkungen nicht zu prognostizieren sind.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden, die zu Verdrängungseffekten durch zunehmenden Verkehr führen können. Soweit auf der vorliegenden Planungsebene ersichtlich sind derartige betriebsbedingte Auswirkungen jedoch nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. - Inwieweit betriebsbedingte Auswirkungen i.S. des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind wird im Rahmen der Artenschutzprüfung beurteilt und etwaige Vermeidungsmaßnahmen für die nachfolgende Planumsetzung benannt. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Abschließende Aussagen hinsichtlich der betriebsbedingten Auswirkungen sind auf der vorliegenden Ebene der Flächennutzungsplanung maßstabsbedingt nicht möglich und daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung abschließend ersichtlich.

Schutzgut Fläche / Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12,67 ha. - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Änderungsbereich großflächig ein Braunerde-Pseudogley. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich, d.h. zwischen 35 und 50 Bodenwertpunkten. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Bereich eine Pseudogley-Braunerde mit geringen (25 bis 45) Bodenwertpunkten und im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches ein Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung (35 bis 50). Eine Schutzwürdigkeit der Böden liegt nicht vor. - Der Änderungsbereich liegt nach Angabe des Landesumweltamtes NRW (LANUV NRW) nicht innerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes. - Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Veränderung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird die Bodenentwicklung im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Es entstehen erhebliche Funktionsverluste. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Es erfolgt eine erhebliche Neuinanspruchnahme des Schutzgutes „Fläche“ von insgesamt 12,67 ha und damit eine Vergrößerung des Siedlungsbereiches der Stadt. - Durch bodenaufwertende Maßnahmen (Extensivierungsmaßnahmen) im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs können Bodenfunktionen an anderer Stelle verbessert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche / Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, o.J.) liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine klassifizierten Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete und Heilquellen. - Entlang der im Änderungsbereich vorhandenen Straße verläuft ein Entwässerungsgraben. - Der Änderungsbereich liegt zum Großteil über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide / Oberlauf Stever“, einem Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist gering, die öffentliche Wasserversorgung findet aus dem Gewinnungsgebiet Nottuln statt. Darüber hinaus liegt der östliche Teilbereich des Änderungsbereiches über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide / West“. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist mittel, die öffentliche Wasserversorgung erfolgt aus den Gewinnungsgebieten Coesfeld, Nordvelen und Stadtlohn. Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßig und chemisch guten Zustand. Ein kleiner Teil im Westen des Änderungsbereiches liegt über dem Grundwasserkörper „Dülmen-Schichten / Nord“, einem Poren/Kluft-Grundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit und geringer wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind nicht vorhanden. Es liegen Nitratbelastungen durch die Landwirtschaft vor. Der Grundwasserkörper befindet sich in einem chemisch schlechten, mengenmäßig jedoch guten Zustand.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Da keine Wasserschutzgebiete und Heilquellen im Änderungsbereich bzw. dem näheren Umfeld vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Mit der baubedingten Versiegelung von Flächen ist eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu prognostizieren. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten bzw. können im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung sachgerecht vermieden werden.

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. - Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Einzelpumpwerk und eine Druckrohleitung mit Anschluss an die Freilandgefällekanalisation in der Straße „Millenkamp“, nördlich des Änderungsgebietes. - Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das geplante Regenrückhaltebecken. Das anfallende Oberflächenwasser soll in eine Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, die südlich der gewerblichen Grundstücke verläuft und zu einem Regenklärbecken östlich des bestehenden Wirtschaftsweges führt. Hier soll das Niederschlagswasser geklärt und anschließend in ein angrenzendes Regenrückhaltebecken / Hochwasserrückhaltebecken geleitet werden. Im Weiteren wird das Regenwasser gedrosselt in den Bühlbach eingeleitet, der rund 200 m südlich des Änderungsgebietes verläuft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept konkretisiert. - Bei der ordnungsgemäßen zukünftigen 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.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich liegt südlich des Siedlungsbereiches von Coesfeld und befindet sich damit in einem Übergangsbereich zwischen einem Siedlungs- und einem Freiraumklima (FIS Klimaanpassung 2020). - Eine Funktion als klimarelevanter Ausgleichsraum für benachbarte Nutzungen besteht derzeit nicht. Der Änderungsbereich stellt in dieser Hinsicht keine ausgewiesene Frischluftschneise für den Siedlungsbereich dar.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die daher voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Das derzeit primär bestehende Freiraumklima im Änderungsbereich wird sich baubedingt durch die zu erwartenden Versiegelungen hin zu einem Siedlungsflächenklima entwickeln. Durch die Überbauung von Freiflächen gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima bzw. Luft- und Klimaschutzziele sind jedoch baubedingt nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der späteren Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. Die tatsächlichen, betriebsbedingten Auswirkungen können erst in Kenntnis der Genehmigungsplanung abschließend beurteilt werden.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Dominierend wirkt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung. Der Änderungsbereich übernimmt keine relevante Funktion der Eingrünung in Bezug auf den derzeitigen Siedlungsrand der Stadt. - Der Änderungsbereich ist durch die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung und die westlich verlaufende B 474 deutlich vorgeprägt. - Gemäß der Karte „Landschaftsbildeinheiten in NRW“ des LANUV liegt der Änderungsbereich im Übergang von Landschaftsbildeinheiten mit „sehr geringer“ Wertstufe bzw. einer Siedlung/Ortslage.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen z.B. durch Baukräne anzunehmen. Diese sind aufgrund des vorübergehenden Charakters jedoch voraussichtlich nicht von erheblicher Bedeutung. - Darüber hinaus sind durch die zukünftigen Gebäudekörper auch dauerhaft negative Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten; der Gewerbe- und Siedlungskörper der Gemeinde wird in den bislang freien Landschaftsraum ausgedehnt. - Durch grünordnerische Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht die Möglichkeit einer landschaftsgerechten Eingrünung der zukünftigen Baukörper. Hiermit können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen, die die bereits bestehenden Vorbelastungen erheblich übersteigen (z.B. zusätzliche Fahrzeugverkehre) sind nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Im Falle von paläontologischen oder kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. 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, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbereich voraussichtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Gemäß der im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellten landwirtschaftlichen Nutzung, würde die Fläche entsprechend weiterhin in dem Maße genutzt. Ein positives Entwicklungspotential aufgrund gesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes ist dementsprechend nicht anzunehmen.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Zur Einbindung des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Eingrünung vorzusehen. Diese erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen.

Die aus artenschutzfachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen werden ebenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Derzeit besteht in der Stadt Coesfeld ein hoher Bedarf an größeren gewerblichen Bauflächen, der in den bestehenden Gewerbegebieten

nicht gedeckt werden kann. Gleichzeitig benötigt das Unternehmen Parador Erweiterungsflächen für die Realisierung eines Logistikzentrums. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Coesfeld beschlossen, die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen direkt angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Otterkamp, in dem sich auch der Hauptsitz sowie Produktionshallen des Unternehmens Parador befinden, planungsrechtlich vorzubereiten. Auf eine bestehende Infrastruktur kann somit zurückgegriffen und eine Neuinanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Eine Zerschneidung des Freiraums wird vermieden.

Alternativflächen innerorts, die sich im Hinblick auf ihre Lage, ihre Größe und ihren Zuschnitt in gleicher Weise zur Umsetzung der Planungsabsichten eignen, liegen nicht vor.

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) festgesetzt (vgl. Kap. 1.5). Dementsprechend besteht nach Vorgabe des Regionalplans Münsterland hier die Möglichkeit, der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbeflächen nördlich der Straße „Letter Bülden“ zu entsprechen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen ein geringeres Konfliktpotenzial verbunden ist, ergeben sich daher nicht.

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

Die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ lässt auf der vorliegenden Planungsebene kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten, können jedoch auf der Flächennutzungsplanebene nicht abschließend betrachtet werden.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ₁₀₀ bzw. HQ₁₀₀₀) besteht kein Hochwasserrisiko.

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

6.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im

Änderungsbereich und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich hieraus jedoch keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

6.8 Zusammenfassung

Die Stadt Coesfeld plant am südlichen Stadtrand mit der vorliegenden 86. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des in nördlicher Richtung bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Bereich der 86. Änderung derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus werden zwei Richtfunkstrecken mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist nunmehr die Änderung in „Gewerbliche Baufläche“ sowie die Darstellung von „Flächen für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zur Ableitung des zukünftig anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12,67 ha und wird begrenzt durch eine Baumreihe entlang der B 474 im Westen, eine Hecke mit Überhängern entlang der Straße „Letter Bülten“ im Norden, eine Freiflächenphotovoltaikanlage, eine Hofstelle und eine Wallhecke im Osten sowie landwirtschaftlichen Flächen im Süden. Im Umfeld des Änderungsbereiches befindet sich maßgeblich landwirtschaftlicher Freiraum, nach Norden schließt sich jedoch ein großes Gewerbegebiet an.

Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist der Änderungsbe-
reich maßgeblich durch die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche
und das Intensivgrünland gekennzeichnet.

Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. des
§ 44 (1) BNatSchG wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung
(Stufe II) durch ein externes Gutachterbüro erstellt. Im Sinne der auf
Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorab-
schätzung der Artenschutzbelange, ist jedoch davon auszugehen,
dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Kon-
flikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht
unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (inkl. CEF-Maßnah-
men) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleit- bzw. der
Genehmigungsplanung ausgeschlossen werden können. Insgesamt
liegen keine Hinweise vor, dass eine Umsetzung des Planvorhabens
auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund
artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre. Im Rahmen
der verbindlichen Bauleitplanung werden die ggf. erforderlichen Maß-
nahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen der ar-
tenschutzfachlichen Prüfung konkretisiert.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusam-
men, in der die voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltaus-
wirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht schließt
mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung
auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der aus arten-
schutzrechtlicher Sicht ggf. erforderlichen Maßnahmen voraussichtlich
keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Planung verbunden
sind. Eine Inanspruchnahme der Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ ist
jedoch baubedingt unvermeidbar. Die immissionsschutzrechtlichen
Anforderungen gegenüber umliegenden Wohnnutzungen werden auf
der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung
des Abstandserlasses NRW und im Rahmen eines schalltechnischen
Gutachtens sichergestellt. Der vorliegende Bauleitplan ist daher aus
immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem.
§ 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom
Verursacher auszugleichen. Dies geschieht auf der Ebene der verbind-
lichen Bauleitplanung.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus-
gleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden auf
der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Zur Einbin-
dung des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Eingrünung vorzuse-
hen.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte an-
hand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebauli-

chen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung.

Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens würde der Änderungsbereich voraussichtlich zukünftig weiterhin maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

6.9 Referenzliste der Quellen

- 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: März 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2016): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: März 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassungskarte.nrw.de/>. Abgerufen: März 2021.
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.07.2019 (GV. NRW. 2019 S. 442 ff.)
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: März 2021.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Landschaftsbildeinheiten in NRW. Online unter: https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/landschaft/pdf/20181005_LBE_Internet.pdf . Abgerufen: März 2021.

- 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.
- öKon (03.02.2021): Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Münster.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im August 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld