

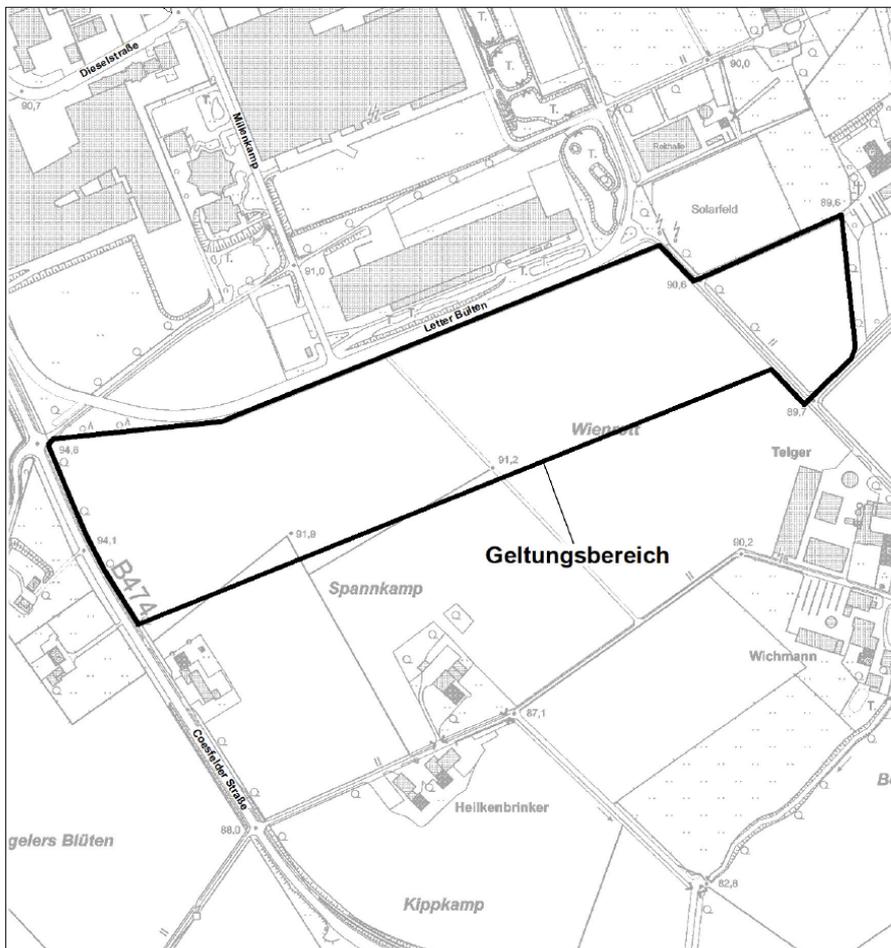
Bebauungsplan Nr. 160

„Gewerbegebiet Letter Büten“ Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Coesfeld

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind rot markiert



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss 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	Städtebauliche Konzeption	11	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	12	
3.1	Art der baulichen Nutzung	12	
3.1.1	Gewerbegebiete	13	
3.1.2	Sonstiges Sondergebiet	16	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	17	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	17	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	18	
3.4	Bauweise	18	
3.5	Bauliche Gestaltung	18	
4	Erschließung	19	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	21	
4.2	Ruhender Verkehr	21	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	22	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	22	
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	22	
5.2	Eingriffsregelung	26	
5.3	Biotop- und Artenschutz	26	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	28	
5.5	Forstliche Belange	28	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	28	
5.7	Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	29	
6	Ver- und Entsorgung	29	
6.1	Strom, Gas, Wasser	29	
6.2	Abwasserentsorgung	30	
6.3	Abfallentsorgung	31	
6.4	Löschwasserversorgung	31	
7	Altlasten	32	
8	Kampfmittelvorkommen	32	
9	Immissionsschutz	32	
9.1	Schallimmissionen	33	

9.2	Geruchsimmissionen	37
9.3	Schutz vor sonstigen schädlichen Emissionen	37
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	38
11	Flächenbilanz	40
12	Umweltbericht	40
12.1	Einleitung	40
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	43
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	52
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	53
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gem. der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	54
12.7	Zusätzliche Angaben	55
12.8	Zusammenfassung	55
13	Referenzliste der Quellen	58
Anhang		60

- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
- Abstandsliste 2007

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher

Geltungsbereich

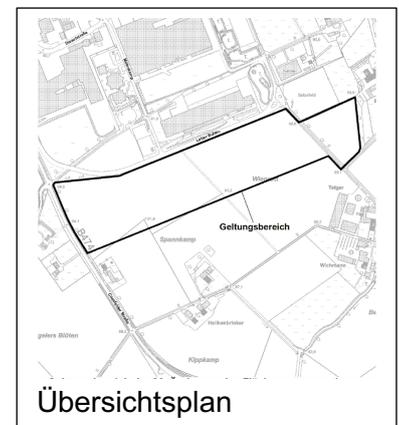
Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ gefasst. Das ca. 12,9 ha große Plangebiet schließt direkt an das am südlichen Ortsrand von Coesfeld gelegene Gewerbe-/ Industriegebiet Otterkamp an. Das Plangebiet selbst ist dem Ortsteil Lette zuzuordnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Abschnitt eines Wirtschaftsweges.

Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die Straße „Letter Bülten“ im Norden sowie einen Wirtschaftsweg zur Erschließung einer Hofstelle im Nordosten,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten,
- einen Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden sowie
- die „Coesfelder Straße“ (B 474) im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 7, Gemarkung Lette, die Flurstücke 24, 174, 175 und 216 sowie in der Flur 8, Gemarkung Lette, Teile der Flurstücke 6, 50, 73, 74, 79, 81 und 116.

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



1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ – und der parallelen 86. Änderung des Flächennutzungsplanes – 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. Im Zuge dessen sollen die Außenlager in Gescher, Dülmen und Coesfeld aufgegeben und das damit verbundene Verkehrsaufkommen des Unternehmens reduziert werden.

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

Aufgrund der Nähe zum bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Otterkamp sowie zu den Bundesstraßen B 474 und B 525 und der bereits bestehenden Erschließung, eignet sich das Gebiet in einem

besonders hohen Maß für die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt Coesfeld.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ erforderlich.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.12.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	29.01.2021 (Amtsblatt Nr. 2/2021)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB / Digitaler, öffentlicher Darlegungs- und Anhörungstermin	vom 15.06.2021 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	vom 04.03.2022 bis einschl. 04.04.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 04.03.2022 bis einschl. 04.04.2022
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet 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 bzw. 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 landwirtschaftliche

Hofstellen mit Wohnnutzungen vorzufinden. Der Bereich westlich des Plangebietes wird von diesem durch die Bundesstraße B 474 „Coesfelder Straße“ getrennt. Rund 200 m südlich bzw. südöstlich des Plangebietes 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 Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Über die Straßen „Letter Bülten“ und „Millenkamp“ wird das Plangebiet erschlossen und im Weiteren über die „Dülmener Straße“ an das überörtliche Straßennetz – die Bundesstraße B 474 – angeschlossen. Diese führt in Richtung Süden zur Autobahn 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 zu einem großen Teil als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Für einen weiteren, kleineren Teilbereich ist hingegen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

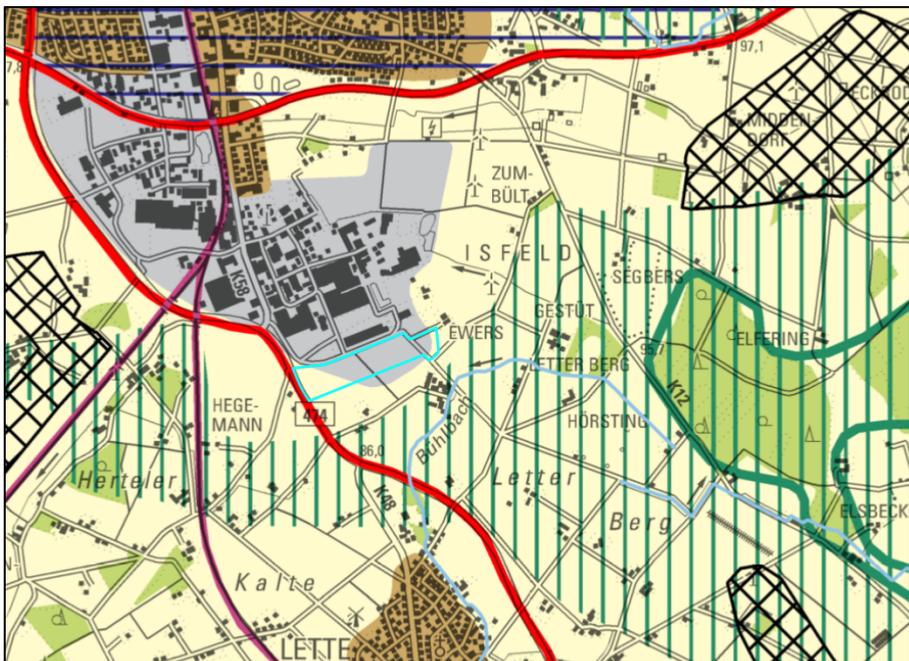


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (eigene Darstellung des Plangebietes in türkis)

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 anschließt und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht (Ziels 2.3, 1. Spiegelstrich LEP NRW). Im vorliegenden Fall grenzt das Plangebiet direkt an den dargestellten „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“. Eine deutlich erkennbare Grenze, auf welcher die bisherige Festlegung des Siedlungsraumes beruht, ist an dieser Stelle nicht gegeben. Vielmehr bildet die westlich verlaufende Bundesstraße B 474, an die das vorgesehene Gewerbegebiet anschließt, eine solche Grenze. Entsprechend kann für die Schaffung von Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung diese Ausnahmeregelung angewandt werden.

Neben der zeichnerischen Darstellung wird der Regionalplan durch weitere textliche Ziele ergänzt. Zu beachten ist das Ziel 1.1 des Regionalplanes Münsterland (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zugleich Grundsatz 6.1-1 LEP NRW) sowie das Ziel 6.1-1 des LEP NRW (flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung).

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Stadt Coesfeld werden die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

Bei der Standortfindung für die Realisierung des geplanten Logistikzentrums sind zwei Faktoren von wesentlicher Bedeutung. Zum einen muss sich die Fläche aufgrund ihrer Größe für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen eignen. Zum anderen muss sie in einem räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Produktionsbetrieb stehen, damit das Ziel der Bündelung der logistischen Tätigkeiten erreicht werden kann.

Für die Standortfindung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Im unmittelbaren Umfeld des Unternehmens Parador bestehen nach dem Siedlungsflächenmonitoring noch zwei betriebsgebundene Reserveflächen, die im Eigentum des Unternehmens liegen (Fläche 41.1 und 41.2). Zusammen weisen diese Flächen eine Größe von ca. 3 ha auf.

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.)

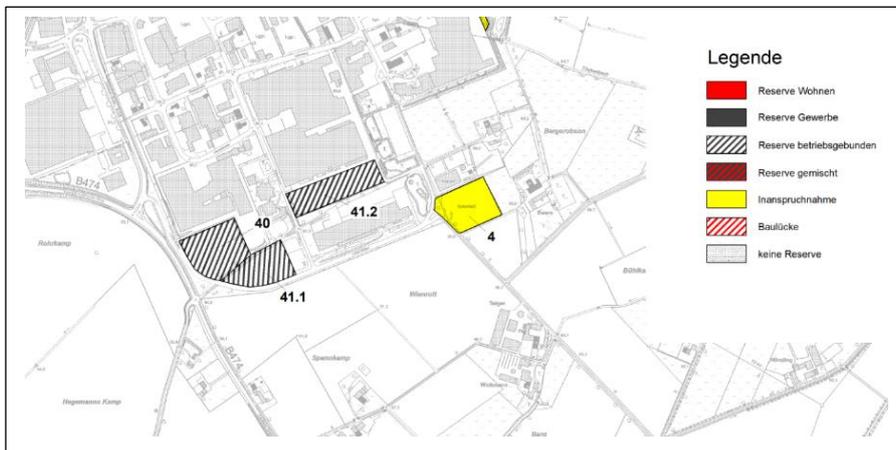


Abbildung 2: Auszug aus dem Siedlungsflächenmonitoring

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 NRW vom 06.01.2021). Im Zusammenhang mit dem parallel durchgeführten Verfahren der 86. Flächennutzungsplanänderung hat die Bezirksregierung Münster mit dem Schreiben vom 08.09.2021 gem. § 34 (5) LPlG NRW mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

- **Flächennutzungsplan**

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

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

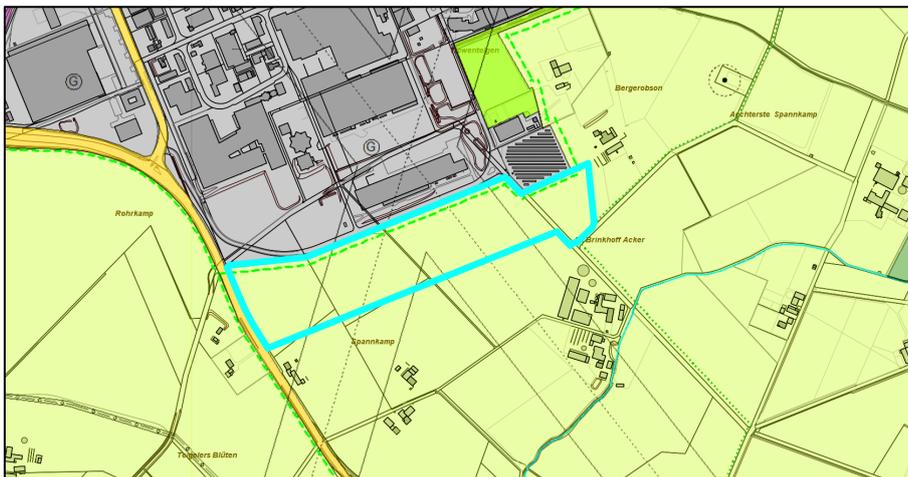


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld (Planbereich in türkis)

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist daher die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ wird das Verfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

- **Bebauungsplan**

Der südlich an die Straße „Letter Bülten“ angrenzende Grünstreifen liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 96 „Otterkamp V“. Dieser setzt für den betreffenden Bereich eine rd. 5,00 m breite „öffentliche Grünfläche“ fest, die mit einem Pflanzgebot belegt ist. Um eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, überlagert der vorliegende Bebauungsplan Nr. 160 den Bebauungsplan Nr. 96. Die festgesetzte Grünfläche wird weitestgehend erhalten, jedoch werden Unterbrechungen in einem begrenzten Maß zugelassen, um Grundstücksanbindungen an die Straße „Letter Bülten“ errichten zu können (siehe Pkt. 5.1).

Mit dem B-Plan Nr. 96 werden unmittelbar nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 160 angrenzend Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) sind mit 0,8 und 8,0 festgesetzt. Nordöstlich angrenzend sind mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 96 zwei Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8 bzw. 0,6 und einer BMZ von 8,0 bzw. 3,0 festgesetzt worden. Die Höhen der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete differiert zwischen 7 - 8 m. Die Dachneigung wird jeweils auf max. 30° begrenzt.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Als Risikogewässer zählen in Coesfeld die Berkel, der Honigbach sowie der Varlarer Mühlenbach.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Rorup, ist allerdings kein Teil eines Schutzgebietes (LSG, NSG, FFH). An das Plangebiet 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. Für das Plangebiet und die Planung bestehen somit keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

2 Städtebauliche Konzeption

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Erweiterungsflächen des ansässigen Unternehmens Parador für die Realisierung eines Logistikzentrums und vor dem Hintergrund des allgemein bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der am Siedlungsrand gelegenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Während das städtebauliche Konzept im Westen des Plangebietes die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“ vorsieht, wird im Osten des Plangebietes die Ausweisung von „Gewerbegebieten“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt.

Mit Blick auf eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen werden die Baugrenzen im Plangebiet großzügig festgesetzt. Zudem wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen ermöglicht. Um zu vermeiden, dass sich die am künftigen Siedlungsrand entstehenden Baukörper negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf ca. 14,00 m begrenzt (bezogen auf das Geländeniveau). Darüber

hinaus wird eine umfassende Eingrünung des Standortes vorgesehen, die sich positiv auf die Wahrnehmung des Gewerbegebietes auswirkt und mit der ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Neben einer optischen Aufwertung des Plangebietes wird durch die Eingrünung zudem ein Beitrag zur ökologischen Vielfalt und zum Klimaschutz geleistet. Die Eingrünung wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen bzw. durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sichergestellt.

Da der Boden im Plangebiet keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, ist das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenklär- in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken übernimmt gleichzeitig eine Funktion als Hochwasserrückhaltebecken. Östlich des bestehenden Wirtschaftsweges wird entsprechend eine „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig primär über die Straße „Letter Bülden“. Ein Teil des Verkehrs wird zudem über die Straße „Millenkamp“ abgewickelt. Über die „Dülmener Straße“ (K 58) wird im Weiteren ein guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung² kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Knotenpunkte – insbesondere die Knotenpunkte B 474 / K 58 „Dülmener Straße“ und K 58 „Dülmener Straße“ / „Letter Bülden“ – mit Blick auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen grundsätzlich ausreichend leistungsfähig sind. Aufgrund der direkten räumlichen Nähe der o.g. Knotenpunkte ist jedoch bei Umsetzung der Planung eine Optimierung der Verkehrssituation in diesem Bereich vorzunehmen, um insbesondere dem Aspekt der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 474 wird durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden zum Teil als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und zum Teil als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

² nts Ingenieurgesellschaft mbH (01.02.2022): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“. Münster

3.1.1 Gewerbegebiete

- **Festsetzung von Emissionskontingenten**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass durch die Entwicklung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen ausgelöst werden. Um dies sicherzustellen, werden im Bebauungsplan auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens³ Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 für die jeweiligen Teilflächen festgesetzt. In den gekennzeichneten Teilflächen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – als seltene Ereignisse im Sinne der Nr. 7.2 der TA Lärm zulässig sind. Durch die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet wird eine größtmögliche Planungsfreiheit erzielt sowie die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der vorhandenen, schutzbedürftigen Umgebung gewährleistet.

Die Rechtsprechung fordert, dass eine Gemeinde über wenigstens ein Gewerbegebiet verfügt, das mit keiner Geräuschkontingentierung belegt ist bzw. nur mit einer solchen Emissionsbeschränkung, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Während für das vorliegende Plangebiet eine Einschränkung und Gliederung des Gewerbegebietes durch die Festsetzung von Emissionskontingenten erfolgt, wird im Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“ der Stadt Coesfeld weiterhin ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Des Weiteren wird auf den Bebauungsplan Nr. 120/5 „Gewerbepark Flamschen“ verwiesen. Dieser enthält zwar eine Gliederung gem. Abstandserlass NRW⁴, jedoch können die nach Baunutzungsverordnung grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe ihren Standort finden. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, die in der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben liegt, gewahrt. Insofern nimmt die Stadt Coesfeld im Sinne des

³ nts Ingenieurgesellschaft mbH (03.12.2021): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“. Münster

⁴ Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659. Die Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. v. 6.6.2007) ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

§ 1 (4) Satz 2 BauNVO eine Gliederung der Gewerbegebiete untereinander vor („externe Gliederung“).

- **Einschränkung nach Abstandserlass**

Die im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen werden zudem gem. § 1 (5) und (9) BauNVO hinsichtlich der jeweils zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt, um auf diese Weise die in der Umgebung liegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor sonstigen schädlichen Emissionen (insbesondere Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen) zu schützen. Grundlage für diese Einschränkung ist der Abstandserlass NRW. Bezugspunkt für die Gliederung der Bauflächen sind die östlich und südlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Hofstellen. Diese sind hinsichtlich ihres Immissionsschutzanspruchs als „Mischgebiete“ einzustufen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1, dessen Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung mindestens 100 m beträgt, werden Betriebe der Abstandsklasse I – VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste 2007 NRW sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse VI und V (Ifd. Nr. 81 – 199) der Abstandsliste soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.

Aufgrund des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss bei der Anwendung der Abstandsliste in späteren Genehmigungsverfahren eine angemessene Flexibilität gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass ausnahmsweise die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199) zugelassen werden können, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

In den mit GE 2 und GE 3 festgesetzten Gewerbegebiet, deren Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung mindestens 200 m beträgt, werden Betriebe der Abstandsklasse I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 NRW sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse V und IV (Ifd. Nr. 37 – 160) der Abstandsliste soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.

Aufgrund des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss bei der Anwendung der Abstandsliste in späteren Genehmigungsverfahren eine angemessene Flexibilität gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass ausnahmsweise die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 - 160) zugelassen werden können, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Einhaltung

der Immissionsrichtwerte und damit die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

- **Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BIm-SchG**

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIm-SchG) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zur der Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BIm-SchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

- **Ausschluss sonstiger Nutzungen**

Die Bauflächen im Plangebiet sollen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe, für Logistikbetriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden in den Gewerbegebieten die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich zumeist um flächenintensive Nutzungen, die dem o.g. Ziel entgegenstehen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden zudem die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) im Plangebiet ausgeschlossen.

Aus o.g. Grund wird überdies festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO in den Gewerbegebieten unzulässig sind.

Des Weiteren werden Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen ausgeschlossen, da die Ansiedlung dieser Nutzungen häufig zu einer Abwertung des jeweiligen Standortumfeldes führen.

Um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sind. Ausgenommen von dem Ausschluss des Einzelhandels werden die Vertriebsformen

Versandhandel sowie Click & Collect⁵ als spezielle Formen des Einzelhandels. Zugehörige Verkaufsräume, die Ausstellungsflächen umfassen und der Präsentation von Waren bzw. dem Verkauf von Waren an die sog. „Laufkundschaft“ dienen, sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche jedoch unzulässig. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld wird daher in den Vertriebsformen Click & Collect und dem Versandhandel nicht gesehen. Infolgedessen sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect eher als Logistikbetriebe einzuordnen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs für Lager- und Büroräume und aufgrund ihres Verkehrsaufkommens im Gewerbegebiet Letter Bülten ermöglicht werden. Um Betrieben die Möglichkeit zu geben, die von Ihnen produzierten oder im Zusammenhang mit ihrer gewerblichen Tätigkeit stehenden Produkte zu vertreiben, wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierendem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist und einen Umfang von 50 m² nicht überschreitet. Dabei werden die Verkaufsflächen auf eine Größenordnung begrenzt, die deutlich unterhalb der durchschnittlichen Größe der Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich liegen, um Beeinträchtigungen des Versorgungsbereichs auszuschließen.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Im Bebauungsplan wird der westliche Teil der vorhandenen Bauflächen entsprechend der konkret geplanten Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Logistik“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die mit logistischen Nutzungen verbunden sind. 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.

⁵ Beim Click & Collect wird die Ware online vom Kunden bestellt und persönlich vor Ort abgeholt. Ein Verkauf vor Ort findet hingegen nicht statt.

Um Konflikte mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden, werden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens für das Sonstige Sondergebiet ebenfalls Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind demnach nur Anlagen und Betriebe, die die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.4 angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe (Angabe in NHN – Normalhöhennull) eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Bezogen auf das Geländeniveau entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen einer tatsächlichen Gebäudehöhe von jeweils ca. 14,00 m. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Im Plangebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, sonstige technische Aufbauten) gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden. Da sich untergeordnete Bauteile nur geringfügig auf das Ortsbild auswirken, sind diesbezüglich keine negativen Folgen zu erwarten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen, werden in den festgesetzten Gewerbegebieten und in dem Sonstigen Sondergebiet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für das Plangebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 (GRZ) und 2,4 (GFZ) festgesetzt. Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird auf 9,0 festgesetzt. Dadurch wird der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert von 10,0 bewusst unterschritten, damit sich das am Ortsrand gelegene Gewerbegebiet verträglich in das Landschaftsbild integriert.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

In den Gewerbegebieten und auch für das Sonstige Sondergebiet werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Zur nördlich liegenden Erschließungsstraße „Letter Bülten“ halten die Baugrenzen einen Abstand von rd. 15,50 m ein.

Da im Plangebiet eine weitreichende Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht wird, ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen nicht erforderlich. Festgesetzt wird daher, dass im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 12 (6) BauNVO nur Stellplätze und gem. § 14 (2) BauNVO nur die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zulässig sind. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen für die eigentliche gewerbliche Nutzung vorgehalten werden.

Die gemäß des § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrten an klassifizierten Bundesstraßen geltende Anbauverbotszone von 20 m ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Hochbauten dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen entsprechenden Abstand ein. Darüber hinaus ist auch die Anbaubeschränkungszone von 40 m im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Bei Bauanfragen innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist der Straßenbaulastträger entsprechend zu beteiligen.

3.4 Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet für die festgesetzten Gewerbegebiete sowie für das Sonstige Sondergebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

3.5 Bauliche Gestaltung

Gestalterische Vorgaben für die Entwicklung des Gewerbegebietes beschränken sich auf die Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen.

• Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur südlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb des Plangebietes nur begrünte Zäune oder Hecken aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Unbegrünte Zäune sind in der Höhe der Hecke auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. von der südlichen

Plangebietsgrenze abgewandten Seite hinter den Hecken zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und im Übergang zur freien Landschaft mit einem hohen Grünanteil gesichert, ohne die Sicherheitsbedürfnisse der Betriebe in Bezug auf Einzäunungen der Grundstücke zu vernachlässigen.

- **Werbeanlagen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und als Ortseingang von Coesfeld, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Lage, Größe und Höhe der Werbeanlagen getroffen, um sicherzustellen, dass das Straßen- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Material und Farbe von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind auf den Charakter des jeweiligen Baukörpers abzustimmen.

Um überdimensionierte Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass je Fassadenseite die Fläche der Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen darf. Dabei wird die Höhe der Werbeanlage auf maximal 4 m, die Breite maximal 25 m und die Anzahl der Werbeanlagen je Fassadenseite auf maximal 2 Werbeanlagen begrenzt.

Um zudem eine zu auffällige Gestaltung der Werbeanlagen auszuschließen, wird festgesetzt, dass bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben im Plangebiet unzulässig sind. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Bezogen auf das Geländeniveau dürfen sie eine Höhe von 5 m und eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Ihre Werbefläche darf nicht mehr als 10 m² umfassen. Oberhalb der Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

4 Erschließung

Vorgesehen ist, dass das Plangebiet künftig über die Straße „Letter Bülten“ erschlossen und über die Kreisstraße K 58 („Dülmener Straße“) an das überörtliche Straßennetz – die Bundesstraße B 474 – angeschlossen wird. Die B 474 führt in Richtung Süden zur Autobahn 43 bzw. Richtung Norden zur B 525, über die wiederum Richtung Westen eine Anbindung an die A 31 besteht.

Im Rahmen der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht. Hierzu wurden zunächst aktuelle Verkehrsdaten erhoben. Am 22.06.2021 und am 09.09.2021 erfolgten

Verkehrszählungen. Zu diesem Zeitpunkt konnten die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Nutzung des Kfz-Verkehrs als nur noch sehr gering eingeschätzt werden, so dass die Rahmenbedingungen für die Erhebung aktueller Verkehrsdaten gegeben waren.

Für folgende Knotenpunkte wurden Verkehrsdaten erhoben:

- Knotenpunkt 1: B 474 / K 58 Dülmener Straße
- Knotenpunkt 2: K 58 Dülmener Straße / Letter Bülten
- Knotenpunkt 3: K 58 Dülmener Straße / Boschstraße
- Knotenpunkt 4: Boschstraße / Erlenweg
- Knotenpunkt 5: Letter Bülten / Millenkamp

Im Weiteren wurden eine Prognoseverkehrsbelastung für das Jahr 2035 geschätzt (ohne Vorhaben), die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt und Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs an den Knotenpunkten 1 - 3 mit dem Vorhaben verschlechtern, so dass die Verkehrsteilnehmer längere Wartezeit in Kauf nehmen müssen. In der Einzelbetrachtung kann der Verkehr jedoch an allen Knotenpunkten weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die beiden Knotenpunkte 1 und 2 aufgrund ihrer direkten räumlichen Nähe gegenseitig stark beeinflussen. Damit der Verkehr an diesen Knotenpunkten leistungsfähig und sicher ablaufen kann, ist bei Umsetzung der Planungsabsichten eine Optimierung der Verkehrssituation in diesem Bereich vorzunehmen.

Diese beinhaltet zum einen, dass der Knotenpunkt 2 „Dülmener Straße“ / „Letter Bülten“ in nördliche Richtung verlegt wird, um somit eine leichte Entzerrung zu erreichen. Zum anderen ist der bislang unsignalisierte Knotenpunkt 2 (K 58 Dülmener Straße / Letter Bülten) in die Signalisierung des Knotenpunktes 1 (B 474 / K 58 Dülmener Straße) einzubeziehen. Dies beinhaltet insbesondere, dass auf der „Dülmener Straße“ nördlich der Anbindung „Letter Bülten“ ein Vorsignal angelegt wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass der Knoteninnenraum freigehalten wird und in südliche Richtung ausbiegende Fahrzeuge aus der Straße „Letter Bülten“ frei abfließen können⁶. Grundsätzlich kann für dieses Verkehrskonzept, dass mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Coesfeld abgestimmt wurde, ein leistungsfähiger Verkehrsablauf nachgewiesen werden. Soweit die Knotenpunkte 1 und 2 entsprechend optimiert werden, bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die vorgesehene Optimierung der Verkehrssituation wird im Rahmen einer Umbaumaßnahme abgewickelt, die losgelöst vom vorliegenden

⁶ Eine detaillierte Erläuterung des straßenplanerischen Entwurfes ist der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ zu entnehmen.

Bauleitplanverfahren erfolgt. Die Umsetzung dieser Umbaumaßnahme muss vor der Aufnahme der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet abgeschlossen sein, damit der künftig zu erwartende Verkehr sicher und leistungsfähig abfließen kann.

Direkte Anbindungen des Plangebietes an die Bundesstraße B 474 sind nicht vorgesehen, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit auf der B 474 außerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht zu beeinträchtigen. Im Bebauungsplan wird daher entlang der westlichen Plangebietsgrenze entsprechend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Um darüber hinaus zu vermeiden, dass eine Erschließung der Gewerbegrundstücke über den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgt, wird auch hier eine entsprechenden Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ausgehend von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Letter Bülten“, die über einen einseitig verlaufenden Fuß- und Radweg verfügt. Westlich des Plangebietes, entlang der B 474 und entlang der „Dülmener Straße“, besteht eine direkte Anbindung an das vorhandene Radwegenetz, das in diesem Bereich zukünftig Teil der Veloroute zwischen Coesfeld und Lette sein wird. Für die geplante Veloroute wird im Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Trasse als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Hingewiesen wird darauf, dass im Rahmen der o.g. Umbaumaßnahme des Knotenpunktes 2 (K 58 „Dülmener Straße“ / „Letter Bülten“) die Weiterführung der Veloroute Berücksichtigung findet. Durch die Einbindung des Knotenpunktes 2 in das neue Signalisierungskonzept wird die Radwegefurt über die Straße „Letter Bülten“ zwar künftig gesichert, jedoch entstehen durch die Einbindung dieser Furt in das Signalprogramm erhebliche Wartezeiten für den Radverkehr. Im Sinne einer attraktiven und akzeptierten Veloroute zwischen Coesfeld und Lette sollte hier aufgrund der zu erwartenden hohen Wartezeiten an der Signalanlage eine Routenführung entwickelt werden, die sich außerhalb des Signalisierungskonzepts bewegt. Diese Planung erfolgt losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahren.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Buslinien B 51 und 580 an das ÖPNV-Netz angebunden. In rund 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich an der „Dülmener Straße“ die nächstgelegene Bushaltestelle.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand von Coesfeld, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine umfassende Eingrünung des Plangebietes vorgesehen, um einerseits die künftigen Gewerbebauten optisch abzuschirmen und damit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herzustellen und um andererseits einen Beitrag zum Schutz der ökologischen Vielfalt und zum Klimaschutz zu leisten. Die umfassende Eingrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen bzw. durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sichergestellt. Da der westliche bzw. südwestliche Teil des Plangebietes künftig in besonderem Maße von der B 474 als neuer Ortseingang bzw. Ortsrand wahrgenommen wird, wird hier ein besonderes Augenmerk auf die künftige Grüngestaltung gelegt. Das Grünkonzept sieht daher neben vorgelagerten Gehölz- und Baumpflanzungen eine stellenweise Begrünung der Gebäudefassaden vor, um auch im Bereich der für Feuerwehrbewegungsflächen unterbrochenen Pflanzflächen (s.u.) zukünftig eine optisch durchgehende, grüne Achse zu schaffen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grüngestaltung werden im Folgenden näher erläutert.

Festgesetzt wird, dass die gem. zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen (P 1, P 3 – P 5) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung - HST, StU (18/20):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

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 avellana</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

Die entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes festgesetzte Pflanzfläche P 3 dient der visuellen Abschirmung der anschließenden Gewerbebauten im Übergang zur freien Landschaft.

Zudem wird festgesetzt, dass innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen P 4 und P 5 im Süden des Plangebietes, in einem fortlaufenden Abstand von 7,5 m eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Einzelbäumen (3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass konstant höherwüchsige Gehölze entstehen, die die künftigen Gebäudekörper abschirmen und etwaige visuell negative Auswirkungen minimieren.

Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünfläche P 1 ist die Errichtung einer, sowie innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche P 5 ist die Errichtung von vier erforderlichen Feuerwehrebewegungsflächen zulässig. Folglich wird sowohl die flächendeckende Bepflanzung als auch die zu pflanzende Baumreihe künftig in diesen Bereichen unterbrochen. Um dennoch eine umfassende Eingrünung des Standortes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in denjenigen Teilbereichen, in denen die Feuerwehrebewegungsflächen realisiert werden, die dahinterliegenden Gebäudefassaden auf einer Fassadenlänge von mind. 12,00 m über die gesamte Fassadenhöhe mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausfall ist durch gleichartige Kletterpflanzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Kletterpflanzen:

<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Dreispritzige Jungfernrebe
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Selbstkletternde Jungfernrebe
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Amerikanische Pfeifenwinde

Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis terniflora	Rispenblütige Waldrebe
Vitis coignetiae	Rostrote Weinrebe
Vitis amurensis	Amurrebe
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen

Im Sinne des Klimaschutzes wird zudem grundsätzlich empfohlen und als Hinweis in den vorliegenden Bebauungsplan mit aufgenommen, auch die Fassaden der Gebäude im übrigen Plangebiet zu begrünen. Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ dient bei Starkregenereignissen als Notentwässerungsweg (siehe Pkt. 6.2). Um eine oberflächliche Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zum Notentwässerungsweg zu ermöglichen, sind Unterbrechungen der Pflanzgebote P 4 und P 5 vorzusehen. Diese Bereiche sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, um eine Behinderung des Abflusses bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Das Pflanzgebot P 5 im Süden des Sonstigen Sondergebietes ist im Bereich zwischen den vier anzulegenden Feuerwehrbewegungsflächen und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche jeweils auf einer Länge von 3 m zu unterbrechen. Zudem ist zum Zwecke der Notentwässerung im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 je Baugrundstück eine 3 m breite Unterbrechung des Pflanzgebotes (P 4) zulässig. Als Ersatz für den hierdurch verursachten Ausfall der Gehölzpflanzung sind Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche (P 2) mit einem Erhaltungsgebot belegt. Auf diese Weise wird nicht nur zu einer umfassenden Eingrünung des Plangebietes beigetragen, sondern auch dem Minimierungsgebot im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Ausgestaltung der Planung Rechnung getragen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Grünsubstanzen sind entsprechend dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Zum Schutz der bestehenden Einzelbäume, auch derer, die sich im östlichen Plangebiet entlang des bestehenden Wirtschaftsweges befinden, werden diese zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Um von den Gewerbeflächen GE 1 – GE 3 Anbindungen an die Straße „Letter Bülten“ zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Unterbrechungen der mit P 2 gekennzeichneten Fläche entlang der festgesetzten Gewerbegebiete zulässig sind. Damit der Eingriff in die vorhandenen Grünsubstanzen jedoch möglichst gering gehalten wird, wird restriktiv festgesetzt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 – GE 3

jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m errichtet werden darf.

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nicht mit einem Pflanzgebot belegt. Diese Fläche wird für die Entwässerung des Plangebietes vorgehalten und muss für Wartungsarbeiten dauerhaft befahrbar sein.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist auf den privaten Stellplätzen je angefangener 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

B Bäume I. und II. Ordnung – HST, StU 16/18:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Tilia cordata	Winterlinde

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen sind. Dies dient der Verringerung der Versiegelung und der Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers. Darüber hinaus wird vor allem zu einer Aufwertung der Stellflächen und einer Durchgrünung des Gebietes beitragen. Zudem wird, wenn auch in untergeordneter Weise, ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet, z.B. dadurch, dass die oberflächennahe Bodenschicht befeuchtet und einer Aufheizung des Gebietes entgegengewirkt wird.

Im Sinne des Klimaschutzes wird für das Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 80 % einer jeden Dachfläche dauerhaft zu begrünen sind. Die Dachbegrünungspflicht erstreckt sich bewusst nicht auf die vollständigen Dachflächen, um den Bauherren für die Errichtung technischer Aufbauten, Lichtkuppeln o.ä. einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Wärmehaltung wird der Energiebedarf zudem reduziert. Nicht zuletzt wirken sich Dachbegrünungen optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild des Plangebietes aus. Alternativ können auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünungen

und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Die Dachflächen von Gewerbehallen eignen sich aufgrund ihrer Bauweise (Flachdach, ausreichende Flächengröße) gut für die Installation von Photovoltaikanlagen. Mit der Erzeugung erneuerbarer Energien auf den zukünftigen Gebäudedächern kann der Energiebedarf der dann ansässigen Betriebe z.T. vor Ort gedeckt und so ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

5.2 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 im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auszugleichen ist.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen bzw. den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen ist. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 10.07.2018). Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Ausweislich des entsprechenden Maßnahmenkonzeptes⁷ wurden die vormals intensiv als Grünland genutzten Flächen durch verschiedene Extensivierungsmaßnahmen (Bewirtschaftungsauflagen) sowie die Aufhebung von Drainagen und die Anlage eines Kleingewässers naturschutzfachlich aufgewertet. Die Flächen wurden in das Eigentum der Stiftung Natur und Landschaft Westmünsterland überführt und durch einen Grundbucheintrag gesichert. Es erfolgt eine vertragliche Regelung bis zum Satzungsbeschluss.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW⁸ die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. 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

⁷ Biologische Station Zwillbrock e.V. (03.04.2018): Maßnahmenplanung/ Ökokonto für den Bereich NSG „Heubachwiesen“. Zwillbrock.

⁸ 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.

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 Plangebiet ausschlaggebend.

In vorliegendem Fall wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) durch einen externen Fachgutachter für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel erstellt. Die Ergebnisse der im Jahr 2021 erfolgten Kartierungen wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁹ zusammengestellt und darauf aufbauend artenschutzfachliche Konflikte i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist.

- **Maßnahmen**

- Weitestgehender Erhalt von Bäumen
- Kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06)
In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mertägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen.
- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)
Die Fällung/ Rodung/ Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./ 29.02 durchzuführen.

Neben den genannten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen empfiehlt der Fachgutachter eindringlich weitere freiwillige Maßnahmen zugunsten von Arten der offenen Feldflur.

Da das gesamte großflächige Untersuchungsgebiet prinzipiell für Offenlandarten wie z. B. Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel als Brutgebiet geeignet ist, diese Arten dramatischen Bestandsrückgängen unterliegen und die Planung durch Überbauung den Lebensraum dieser Arten weitergehend einschränken wird, empfiehlt der Fachgutachter dringend, zum Ausgleich Maßnahmen zugunsten der Feldvogelarten umzusetzen. Jede Einzelmaßnahme (Flächenextensi-

⁹ öKon GmbH (11.10.2021): Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II). Münster.

vierung, Anlage von dauerhaften Blühstreifen, Grünland, Brachen etc.) in der offenen Feldflur schützt bedrohte Feldvogelarten und hilft deren weiteren Rückgang in der Fläche zu vermeiden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Es liegen keine klassifizierte Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser künftig in einem Regenklärbecken östlich des bestehenden Wirtschaftsweges zu klären und anschließend in ein angrenzendes Regenrückhaltebecken einzuleiten. Im Weiteren soll das Regenwasser in einem gewässerverträglichen Rahmen gedrosselt in den Bühlbach eingeleitet werden, der rund 200 m südlich des Plangebietes verläuft.

Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Stadt Coesfeld im unmittelbaren Anschluss zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Gewerbegebieten. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Lage am bestehenden Siedlungsrand werden die mit der Nutzung des Gewerbegebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen. Etwaige negative Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs – welcher i.d.R. mit Extensivierungsmaßnahmen verbunden ist, die wiederum auch positive klimatische Auswirkungen aufweisen – abgemildert werden.

Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Darüber hinaus wird den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassungen an den Klimawandel mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere zur Dachbegrünung, Nutzung solarer Strahlungsenergie, Durchgrünung zukünftiger Stellplatzflächen

mit Bäumen, der Begrünung von Gebäudefassaden und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Pkw-Stellplätze (vgl. Kap. 5.1) Rechnung getragen.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Klimaschutzbelange unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Belange des Bodenschutzes / 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.

Im wirksamen Regionalplan Münsterland wird das Plangebiet überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Ein weiterer, kleinerer Teilbereich ist hingegen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Gem. der im LEP NRW enthaltenden Ausnahmeregelung ist es jedoch möglich, im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und Baugebiete darzustellen und festzusetzen. Im vorliegenden Fall kann für die Schaffung von Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung diese Ausnahmeregelung angewandt werden (siehe Pkt. 1.5).

Die Planung ist bedarfsgerecht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Aufgrund der Lage – anschließend an weitere Gewerbeflächen – wird eine Zerschneidung des Freiraums vermieden.

Das Plangebiet 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.

Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden und können durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster soweit in Abwägung mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung vereinbar, im Zuge der Ausbauplanung weiter minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

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

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über private Einzelpumpwerke mit Anbindung an eine geplante öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung. Die Druckrohrleitung erhält einen Anschluss an die Freilandgefällekanalisation in der Straße „Millenkamp“ nördlich des Plangebietes. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Schmutzwasser ist mittels privat zu errichtenden und zu betreibenden Einzelpumpwerken in die geplante öffentliche Druckrohrleitung einzuleiten. Bei der Bemessung des öffentlichen Schmutzwassernetzes wurde von einer Ansiedlung von Betrieben mit geringem Wasserverbrauch ausgegangen. Die betriebliche Schmutzwasserabflussspende ist gem. DWA-A 118 auf 0,5 l/ (s*ha) festgelegt.

Da der Boden im Plangebiet gem. Gutachten¹⁰ keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, ist gemäß Entwässerungskonzept¹¹ vorgesehen, das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in den Bühlbach einzuleiten. Weiterhin wird vorgesehen, das in dem Sondergebiet und in den Gewerbegebieten anfallende belastete und unbelastete Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal (ausgelegt auf ein 5-jährliches Regenereignis) einzuleiten. Der Anschluss der Gewerbegrundstücke an den öffentlichen Regenwasserkanal ist verpflichtend und erfolgt im Südosten des Plangebietes im Bereich der von Bepflanzung freizuhaltenen Notentwässerungstrassen (siehe textliche Festsetzung 7.5). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Schäden an den Regenwasseranschlussleitungen durch Wurzeln vermieden werden. Das jeweilige Grundstücksentwässerungskonzept ist Bestandteil des Baugenehmigungsantrages und vorab mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen. Der Regenwasserkanal verläuft südlich der gewerblichen Grundstücke und führt zu einem Regenklärbecken östlich des bestehenden Wirtschaftsweges. Hier wird das Niederschlagswasser geklärt und anschließend in ein angrenzendes Regenrückhaltebecken geleitet werden. Das Regen- und Hochwasserrückhaltebecken wird dabei gezielt für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt, um eine zusätzliche Hochwassergefährdung für die am Bühlbach gelegene Bebauung durch das geplante Gewerbegebiet zu vermeiden. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. Von dem Regenrückhaltebecken aus wird das Regenwasser im Weiteren

¹⁰ GEOlogik Wilbers & Oerder GmbH (30.07.2020): Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrundbewertung. Münster

¹¹ Planungsbüro Hahm (01.11.2021): Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Erschließung Letter Bülten. Vorplanung Wasserwirtschaft. Osnabrück

in einem gewässerverträglichen Rahmen gedrosselt in den Bühlbach eingeleitet, der rund 200 m südlich des Plangebietes verläuft.

Im Hinblick auf ein 100-jährliches Regenereignis ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zusätzlich über eine Grünfläche im Süden des Plangebietes zum Regen- und Hochwasserrückhaltebecken zu leiten. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten 12 m breiten öffentlichen Grünfläche soll daher für die Notentwässerung eine Hochwasserabflussmulde mit anschließender Verwallung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen angelegt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auch bei einem 100-jährigen Starkregenereignis das anfallende Niederschlagswasser vollständig dem Regen- und Hochwasserrückhaltebecken zugeleitet wird. Dies entbindet die Grundstückseigentümer nicht von der grundsätzlichen Führung eines Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100.

Um eine oberflächliche Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu der Hochwassermulde zu ermöglichen, sind Unterbrechungen der Pflanzgebote P 4 und P 5 vorzusehen. Das Pflanzgebot P 5 im Süden des Sonstigen Sondergebietes ist im Bereich zwischen den vier anzulegenden Feuerwehrbewegungsflächen und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche jeweils auf einer Länge von 3 m zu unterbrechen. Ebenso ist zum Zwecke der Notentwässerung im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 je Baugrundstück eine 3 m breite Unterbrechung des Pflanzgebotes (P 4) zulässig. Die Notentwässerungswege sind dauerhaft zu sichern und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, um einen ungehinderten Ablauf des Niederschlagswassers in diesen Bereichen zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Bühlbachs (Gewässerkennziffer 278844211) im Ortsteil Coesfeld-Lette. Im Zuge des Bauantrages hat der Grundstückseigentümer mittels Fachgutachten darzulegen, dass das bei einem 100-jährigen Regenereignis auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser vollständig und schadlos auf natürlichem Weg der Hochwassermulde zugeführt wird, die innerhalb der im Süden des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche angelegt wird.

6.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der städtischen Satzung.

6.4 Löschwasserversorgung

Für die im Plangebiet zulässige Bebauung wird ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gem. Arbeitsblatt W 405 angesetzt. Für die Löschwasserversorgung können aus dem Trinkwassernetz derzeit 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden

bereitgestellt werden. Damit für die als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bauflächen eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann, wird im Norden des Plangebietes eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ festgesetzt. Hier ist eine zusätzliche, netzunabhängige Löschwasserquelle mit einem Volumen von 200 m³ zu errichten. Für das festgesetzte „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Logistik“ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.

7 Altlasten

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie entsprechende Verdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

8 Kampfmittelvorkommen

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den westlichen Bereich eine Bombardierung 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 ist im Bebauungsplan enthalten.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gutachterliche Untersuchungen zur Abschätzung der mit der Planung verbundenen Emissionen (Schall, Geruch) erarbeitet.

9.1 Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die nts Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 455691, eine Prognose der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr sowie eine quantitative Ermittlung der Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen enthält.

- **Gewerbelärm**

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wird der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt (siehe Pkt. 3.1.1). Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgt dabei unter pauschaler Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industrieanlagen. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist durch jeden Betrieb im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

- **Geräuschemissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr**

Auf das Plangebiet wirken im Westen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 474, auf der „Dülmener Straße“ und auf der Straße „Letter Bülden“ ein. Im Bebauungsplan werden auf Basis der im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel daher entsprechende Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen.

Ausnahmsweise können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel geringer sind als die in der Untersuchung ausgewiesenen Pegel.

- **Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen geschaffen. Durch diese Neunutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorte 01.1 – 05.1, siehe Abbildung 4) untersucht.



Abbildung 4: Immissionsorte – planbedingter Mehrverkehr

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung östlich und westlich der B 474 gegenwärtig (Analyse 2021) bereits erhebliche Verkehrslärmbelastungen vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1, Beiblatt 1¹² werden zum Teil erheblich überschritten.

Mit Blick auf den Prognose-0-Fall 2035¹³ zeigt sich, dass sich die Verkehrslärsituation mit maximal 0,2 dB nur geringfügig erhöht. Die Pegelerhöhung liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A) beginnt.

Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch die Nutzung der geplanten Sonder- und Gewerbegebietsflächen führt an den betrachteten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um aufgerundet 1 dB tags bzw. um 2 dB nachts (Prognose-1-Fall 2035). Damit ergibt sich eine nur geringfügige Pegelerhöhung, die wiederum unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt.

Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird und die gemäß stehender Rechtsprechung tags bei 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) liegt, wird

¹² DIN 18005 -1, Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987

¹³ Der Prognose-0-Fall 2035 beschreibt die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklung in Coesfeld.

an den betrachteten Immissionsorten – mit Ausnahme des Immissionsort 03.1 – im Analyse 2021, im Prognose-0-Fall 2035 und auch im Prognose-1-Fall 2035 nicht überschritten.

Hinsichtlich des Umgebungslärms (hier Summenpegel aus Verkehrs- und Gewerbegeräuschen) ist ergänzend festzustellen, dass bei energetischer Addition der für gewerbliche und industrielle Anlagen geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹⁴ für Mischgebiete/ Außenbereiche von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu den Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräusche, die Schwellenwerte auch in der Gesamtbelastung nicht erreicht werden.

Das unmittelbar östlich der B 474 liegende Wohnhaus (Immissionsort 03.1) ist am stärksten vom Verkehrslärm betroffen. An der Südwestfassade des Gebäudes erreichen die Lärmbelastungen im Tageszeitraum heute schon annähernd die o.g. Zumutbarkeitsschwelle. Im Nachtzeitraum wird diese an der Südwestfassade bereits überschritten. Gemäß den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung für das Jahr 2035 wird künftig mit dem planbedingten Mehrverkehr an der der B 474 zugewandte Gebäudeseite erstmals auch der Schwellenwert von 70 dB(A) tags überschritten. Vor der Nordwestfassade dieses Wohnhauses wird der Schwellenwert im Obergeschoss nachts erstmals erreicht.

Mit Blick auf den Summenpegel aus Verkehrs- und Gewerbegeräuschen ergibt sich am Immissionsort 03.1 eine rechnerische Erhöhung von tags 0,4 dB und nachts 0,1 dB.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung kommt für die Bewohner des Wohnhauses (Immissionsort 03.1) bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr eine Nutzung der Fläche zwischen dem Gebäude und der B 474 als Außenwohnbereich nicht in Betracht. Da erst unterhalb eines Außenpegels von 60 dB(A) die Wahl besteht, ein Fenster zu kippen oder anzulehnen bzw. sonstige Fensterstellungen zu nutzen, um sich ein Mindestmaß an Luftaustausch und an Kontakt nach außen zu bewahren¹⁵, scheidet eine Öffnung der der Straße zugewandten Fenster ebenfalls aus. Gesunde Wohnverhältnisse im Gebäude sind nur bei entsprechenden aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen am Bestandsbaukörper und bei geschlossenem Fenster gewährleistet.

Grundsätzlich wäre mit Blick auf den Immissionsort IO 03.1 eine Kompensierung des Lärmzuwachses durch den planbedingten Mehrverkehr durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erreichbar. Hierbei kämen z.B. die Aufbringung eines lärmindernden Fahrbahnbelages

¹⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) - 2017

¹⁵ vgl. OVG Münster, Urteil vom 13.03.2008, 7 D 34/07. NE Rn. 154 ff.

und / oder eine Geschwindigkeitsreduzierung in dem betreffenden Bereich in Frage. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird der Austausch des Fahrbahnbelags als unverhältnismäßig eingestuft, da dieser erst im Jahr 2016 erneuert wurde. Zudem ist die Durchsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung aufgrund der Funktion der Straße und der Lage außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an dieser Stelle nicht angezeigt.

Für das betroffene Wohnhaus (IO 03.1) wurde im Weiteren näher betrachtet, inwieweit der Grundstücksbereich nordöstlich des Gebäudes, in dem die relevanten Außenwohnbereiche sowie Fenster von Wohn- und Kinderzimmer liegen, Geräuschbelastungen unterliegt. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV¹⁶ für Mischgebiete in weiten Teilen des nordöstlichen Grundstücksbereiches eingehalten bzw. unterschritten wird. Vor den Nordost- und Südost-Fassaden des Gebäudes wird sogar der gebietspezifische Orientierungswert gem. DIN 18005-1, Beiblatt 1 unterschritten. Insofern sind für den Tageszeitraum auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete vor den Nordost- und Südost-Fassaden des Wohngebäudes ebenfalls unterschritten. Auch der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1, Beiblatt 1 wird vor der Nordost-Fassade eingehalten und vor der Südost-Fassade nur geringfügig überschritten. Hinsichtlich des Lärmschutzes für schutzwürdige Innenräume auf der straßenabgewandten Nordost-Seite des Gebäudes ist auch die Belüftung dieser Räume von Bedeutung. Während der Tageszeit ist eine Belüftung von Aufenthaltsräumen durch Stoßlüftungen tragbar. Hingegen ist im Nachtzeitraum eine Stoßlüftung im Allgemeinen nicht zumutbar, sodass die Raumbelüftung nachts häufig über Fenster in Spaltlüftungsstellung erfolgt. Gemäß der erfolgten schalltechnischen Untersuchung wird in der Nachtzeit auf der straßenabgewandten Nordost-Fassade der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1, Beiblatt 1 von nachts 50 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten. Demnach ist hier gem. VDI-Richtlinie¹⁷ ein ungestörter Schlaf auch bei gekippten Fenstern möglich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Gebäude nicht von allen Seiten von unzumutbaren Lärmimmissionen betroffen ist. Es besteht die Möglichkeit, zu den lärmabgewandten Seiten auch bei gelegentlich geöffnetem Fenster zu wohnen und dorthin ausgerichtete Außenwohnbereiche zu nutzen. Zudem ist auf der Nordost-Seite

¹⁶ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) in der aktuellen Fassung

¹⁷ VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

des Gebäudes ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern möglich. Vor diesem Hintergrund wird in der Abwägung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung einerseits mit den Belangen des Gesundheitsschutzes der Bewohner des betreffenden Gebäudes andererseits eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung (tags um 0,6 dB(A), nachts um 1,6 dB(A)) als vertretbar angesehen. Um an der Südwest-Fassade zumindest einen hinreichenden passiven Lärmschutz sicherzustellen, wird mit dem Eigentümer des betreffenden Wohnhauses der Einbau von Schallschutzfenstern vertraglich vereinbart.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Planungsabsichten an einem alternativen Standort nicht zu einer Minderung der Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs am Immissionsort 03.1 führen würde, da – unabhängig von der Lage der geplanten Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen im Stadtgebiet – eine Abwicklung des überörtlichen Verkehrs gleichermaßen über die B 474 als wesentliche Verbindungsstrecke Richtung Süden zur A 43 erfolgen würde.

9.2 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Coesfeld im Übergang zur freien Landschaft. Nutzungsbedingt ist mit Geruchsimmissionen durch zwei in der Nähe des Plangebietes ansässige landwirtschaftliche Betriebe zu rechnen. Um die Auswirkungen der Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde ein Geruchsgutachten¹⁸ erarbeitet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) einschlägige Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden für Industrie- und Gewerbegebiete überwiegend eingehalten wird. Lediglich im äußersten Südosten des Plangebietes werden Geruchsbelastungen zwischen 16 % und 20 % der Jahresstunden erreicht. Dies betrifft jedoch lediglich den Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens. Somit ist sichergestellt, dass es zu keiner unzumutbaren Belastung durch Geruchsimmissionen auf die Gewerbegebiete und das sonstige Sondergebiet „Logistik“ kommt.

9.3 Schutz vor sonstigen schädlichen Emissionen

Die im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen werden gem. § 1 (5) und (9) BauNVO hinsichtlich der jeweils zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt, um auf diese Weise die in der Umgebung liegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor sonstigen schädlichen Emissionen (insbesondere Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen) zu schützen (siehe Pkt. 3.3.1).

¹⁸Richters & Hüls (19.10.2021): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan 160 Gewerbegebietes Letter Bülten in Coesfeld. Ahaus

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). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

• 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 aufgenommen.

• Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über private Einzelpumpwerke mit Anbindung an eine geplante öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung. Die Druckrohrleitung erhält einen Anschluss an die Freilandgefällekanalisation im Millenkamp, nördlich des Plangebietes. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Schmutzwasser ist mittels privat zu errichtenden und zu betreibenden Einzelpumpwerken in die geplante öffentliche Druckrohrleitung einzuleiten. Bei der Bemessung des öffentlichen Schmutzwassernetzes wurde eine Ansiedlung von Betrieben mit geringem Wasserverbrauch ausgegangen. Die maximale betriebliche Schmutzwasserabflussspende ist gem. DWA-A 118 auf 0,5 l/ (s*ha) festgelegt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

• 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. Es ist grundsätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Dieser dient dem Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens. Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zur Überflutung von Gebäuden kommt.

Es ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis T=100a (100 jährliches Ereignis) dem entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufendem öffentlichen Niederschlagswasser- und Hochwasserschutzsystem zugeführt wird.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

- **Rückstausicherung**

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Anbauverbots-/beschränkungszone**

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone (gemessen 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474) unzulässig und bedürfen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (gemessen 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474) der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **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.

- **Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept**

Das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Coesfeld, das im November 2018 durch den Rat beschlossen wurde, stellt die Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt in den nächsten Jahren dar. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Ein

entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	12,9 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	5,37 ha	–	41,65 %
– Gewerbegebiet	3,97 ha	–	30,72 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,21 ha	–	1,63 %
– Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,10 ha	–	0,79 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	1,52 ha	–	11,76 %
– Öffentliche Grünfläche	1,08 ha	–	8,38 %
– Private Grünfläche	0,65 ha	–	5,07 %

12 Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser 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. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ auf Grundlage der §§ 2–4 BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbegebietsentwicklung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Siedlungsrand der Stadt zu schaffen.

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebietes Otterkamp und umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Osten des Plangebietes zerschneidet die

Straße „Letter Berg“ die Ackerfläche von Norden nach Süden. An der Straße stehen vier Eichen mittleren Alters.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Letter Bülten“ und einer parallel hierzu verlaufenden straßenbegleitenden Baumreihe vom angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet getrennt. Darüber hinaus wird es durch eine Baumreihe entlang der B 474 im Westen, eine Freiflächenphotovoltaikanlage, eine Hofstelle und einen Gehölzstreifen im Osten begrenzt. Im Süden schließt sich landwirtschaftlicher Freiraum an.

Die Bauflächen im Plangebiet werden zum Teil als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und zum Teil als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

• **Ziele des Umweltschutzes**

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet 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. Aufgrund der Anwendung von Ausnahmeregelungen durch den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist keine Änderung des Regionalplans notwendig.

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan „Rorup“ vor. Dieser trifft für das Plangebiet jedoch keine Festsetzungen. Unmittelbar südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Roruper Mark“ (LSG-4009-0003). Westlich der B 474 liegt der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.29 („Eichenbestände im Kirchspiel Lette“) des Landschaftsplans „Coesfelder Heide-Flamschen“.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km.

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. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<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>

Umweltschutzziele	
	<p>Aufgrund der im Umfeld liegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die festgesetzten Bauflächen gem. § 1 (5) und (9) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Grundlage für diese Gliederung ist der Abstandserlass NRW.</p> <p>Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Umweltschutzziele Im Hinblick auf den Gewerbelärm wird der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>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 Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf die Schutzgegenstände bzw. Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurden entsprechend berücksichtigt. Im Ergebnis besteht ein Kompensationsbedarf und die Notwendigkeit zur Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen gem. vorliegendem Artenschutzgutachten zur Sicherstellung der fachgesetzlichen Vorgaben i.S. des § 44 (1) BNatSchG.</p>
Boden, Fläche und Wasser	<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 (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.</p> <p>Durch die unmittelbare Lage am südlichen Siedlungsrand der Stadt Coesfeld ist mit einer nachfolgenden Umsetzung keine Inanspruchnahme einer unzerschnittenen Fläche und damit keine weitere Zersiedelung verbunden.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft)</p>

Umweltschutzziele	
	<p>und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Gem. § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, 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. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.</p> <p>Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassungen an den Klimawandel mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere zur Dachbegrünung, Nutzung solarer Strahlungsenergie, Durchgrünung zukünftiger Stellplatzflächen mit Bäumen, der Begrünung von Gebäudefassaden und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Pkw-Stellplätze Rechnung getragen.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>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.</p>

12.2 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 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 Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<p>- Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und übernimmt dementsprechend eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion/ den Anbau regenerativer Energieträger.</p>

Schutzgut Mensch	
	<ul style="list-style-type: none"> - In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Höfe mit Wohnnutzung. Für die Bebauung der Hofstellen gilt ein Schutzanspruch als „Mischgebiet“. Nutzungsbedingt ist mit Geruchsimmissionen durch zwei in der Nähe des Plangebietes ansässige landwirtschaftliche Betriebe zu rechnen. Um die Auswirkungen der Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde ein Geruchsgutachten (Richters & Hüls, 19.10.2021) erarbeitet. - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Eine tlw. erhebliche schalltechnische Vorbelastung ergibt sich insbesondere durch die B 474, die „Dülmener Straße“ und auf der Straße „Letter Bülden“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (nts Ingenieurgesellschaft mbH 2021), die eine Geräuschkontingentierung nach DIN 455691, eine Prognose der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr sowie eine quantitative Ermittlung der Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen enthält. - Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den westlichen Bereich eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche vorbereitet. Dementsprechend werden Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion/ dem Anbau regenerativer Energieträger dienen überbaut. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Beeinträchtigungen und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten. - Unabhängig von der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 aufgenommen. - Es sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der städtischen Satzung.

Schutzgut Mensch

- Im Bebauungsplan werden die Bauflächen als „Gewerbegebiet“ und „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen zu erwarten sind. Für diese Flächen erfolgt eine Einschränkung auf Grundlage der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW. Bezugspunkt für die Gliederung der Bauflächen sind die östlich und südlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Hofstellen. In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1, dessen Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung mindestens 100 m beträgt, werden Betriebe der Abstandsklasse I – VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste 2007 NRW sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse VI und V (Ifd. Nr. 81 – 199) der Abstandsliste soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind. Es wird festgesetzt, dass ausnahmsweise die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199) zugelassen werden können, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. In den mit GE 2 und GE 3 festgesetzten Gewerbegebiet, deren Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung mindestens 200 m beträgt, werden Betriebe der Abstandsklasse I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 NRW sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse V und IV (Ifd. Nr. 37 – 160) der Abstandsliste soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind. Es wird festgesetzt, dass ausnahmsweise die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 - 160) zugelassen werden können, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Insgesamt sind auf Grundlage des o.g. Abstandserlass keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
- Im Hinblick auf den Gewerbelärm wird der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt. Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgt dabei unter pauschaler Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industrieanlagen. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist durch jeden Betrieb im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.
- Im Bebauungsplan werden auf Basis der im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel aus dem Straßenverkehr Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen.
- Durch die Neunutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die Untersuchungen zu den Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs zeigen, dass an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung östlich und westlich der B 474 bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr teilweise erhebliche

Schutzgut Mensch

Verkehrslärmbelastungen vorliegen. Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch die Nutzung der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete führt an dieser Bebauung im Umfeld des Plangebiets tags und/oder nachts zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um aufgerundet 1 dB tags bzw. um 2 dB nachts (Prognose-1-Fall 2035). Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird und die gemäß stehender Rechtsprechung tags bei 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) liegt, wird an den betrachteten Immissionsorten – mit Ausnahme des Immissionsort 03.1 – im Analyse 2021, im Prognose-0-Fall 2035 und auch im Prognose-1-Fall 2035 nicht überschritten. Das unmittelbar östlich der B 474 liegende Wohnhaus (Immissionsort 03.1) ist am stärksten vom Verkehrslärm betroffen. An der Südwestfassade des Gebäudes erreichen die Lärmbelastungen im Tageszeitraum heute schon annähernd die o.g. Zumutbarkeitsschwelle. Im Nachtzeitraum wird diese an der Südwestfassade bereits überschritten. Gemäß den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung für das Jahr 2035 wird künftig mit dem planbedingten Mehrverkehr an der der B 474 zugewandten Gebäudeseite erstmals auch der Schwellenwert von 70 dB(A) tags überschritten. Vor der Nordwestfassade dieses Wohnhauses wird der Schwellenwert im Obergeschoss nachts erstmals erreicht. Grundsätzlich wäre mit Blick auf den Immissionsort IO 03.1 eine Kompensierung des Lärmzuwachses durch den planbedingten Mehrverkehr durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erreichbar. Hierbei kämen z.B. die Aufbringung eines lärmindernden Fahrbahnbelages und / oder eine Geschwindigkeitsreduzierung in dem betreffenden Bereich in Frage. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird der Austausch des Fahrbahnbelags als unverhältnismäßig eingestuft, da dieser erst im Jahr 2016 erneuert wurde. Zudem ist die Durchsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung aufgrund der Funktion der Straße und der Lage außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an dieser Stelle nicht angezeigt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Gebäude nicht von allen Seiten von unzumutbaren Lärmimmissionen betroffen ist. Es besteht die Möglichkeit, zu den lärmabgewandten Seiten auch bei gelegentlich geöffnetem Fenster zu wohnen und dorthin ausgerichtete Außenwohnbereiche zu nutzen. Zudem ist auf der Nordost-Seite des Gebäudes ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern möglich. Vor diesem Hintergrund wird in der Abwägung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung einerseits mit den Belangen des Gesundheitsschutzes der Bewohner des betreffenden Gebäudes andererseits eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung (tags um 0,6 dB(A), nachts um 1,6 dB(A)) als vertretbar angesehen. Um an der Südwest-Fassade zumindest einen hinreichenden passiven Lärmschutz sicherzustellen, wird mit dem Eigentümer des betreffenden Wohnhauses der Einbau von Schallschutzfenstern vertraglich vereinbart.

- Im Ergebnis des Geruchsimmisionsgutachtens (Richers & Hüls, 19.10.2021) wurde festgestellt, dass der gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie NRW (GIRL) einschlägige Immissionsrichtwert von 15% der Jahresstunden für Industrie- und Gewerbegebiet überwiegend eingehalten wird. Lediglich im äußersten Südosten des Plangebietes werden Geruchsbelastungen zwischen 16 und 20% der Jahresstunden erreicht. Dies betrifft jedoch lediglich den Bereich des

Schutzgut Mensch	
	vorgesehenen Regenrückhaltebeckens. Da sich hier nicht dauerhaft Menschen aufhalten werden und in den übrigen Teilen des Plangebietes die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, ist eine unzumutbare Belastung durch Geruchsimmissionen nicht anzunehmen.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
---	--

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (intensiver Ackerbau) genutzt. - Naturschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nach Angabe des Biotopkatasters des Landesumweltamtes NRW (LANUV) nicht im Plangebiet. - 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 das Plangebiet auszugehen. Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem Artenspektrum einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich und der umliegenden Hofstellen sind auch entsprechend störungstolerante Kulturfolger nicht auszuschließen. - Inwieweit das Plangebiet einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darstellt wurde in Form einer Artenschutzprüfung (Stufe II, öKon GmbH 2021) tiefergehend untersucht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird eine derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Nicht festgesetzte Bestandteile von Natur und Landschaft können mit Umsetzung des Planvorhabens entfernt werden, wodurch ein erheblicher Eingriff erfolgt, der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren ist. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung können erhebliche baubedingte Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ ausgeschlossen werden. - Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen u.a. die Zerstörung von Nestern und Gelegen, störungsbedingte Aufgabe von Revieren geschützter Arten sowie störungsbedingte Verluste von Eiern und Jungvögeln umfassen. - Inwieweit baubedingte Auswirkungen i.S. des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung (öKon GmbH 2021) beurteilt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung von konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. - Die erforderlichen Maßnahmen umfassen: Weitestgehender Erhalt von Bäumen, kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.) und Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.). Neben den genannten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen empfiehlt der Fachgutachter eindringlich weitere freiwillige Maßnahmen zugunsten von Arten der offenen Feldflur (z.B. Flächenextensivierung, Anlage von dauerhaften Blühstreifen, Grünland, Brachen).

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die 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. Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes voraussichtlich nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden. - Inwieweit betriebsbedingte Auswirkungen i.S. des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung beurteilt. Betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Fläche / Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 12,9 ha. - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet großflächig ein Braunerde-Pseudogley. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich, d.h. zwischen 35 und 50 Bodenwertpunkten. Darüber hinaus befinden sich nordwestlichen Bereich eine Pseudogley-Braunerde mit geringen (25 bis 45) Bodenwertpunkten und im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung (35 bis 50). Eine Schutzwürdigkeit der Böden liegt nicht vor. - Das Plangebiet 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.

Schutzgut Fläche / Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen Baukörper / Straßen ist von einer vollständigen Überformung der natürlichen Bodenstrukturen auszugehen. - Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird die Pedogenese (Bodenentwicklung) im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Es entstehen erhebliche Funktionsverluste. - Es erfolgt eine erhebliche Neuinanspruchnahme des Schutzgutes „Fläche“ von insgesamt 12,9 ha und damit eine Vergrößerung des Siedlungsbereiches der Stadt. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers verbunden. Durch bodenaufwertende Maßnahmen (Extensivierungsmaßnahmen) im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs können Bodenfunktionen an anderer Stelle verbessert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Der durch den gewerblichen Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle 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 Plangebietes keine klassifizierte Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete und Heilquellen. - Das Plangebiet 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 Plangebietes 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. Ein sehr kleiner Teil im Westen des Plangebiets 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.

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Mit der baubedingten Versiegelung von Flächen ist eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu prognostizieren. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der zukünftigen Gewerbebetriebe auszuschließen. - 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 Plangebietes. - Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich (vgl. GEOlogik Wilbers & Oerder GmbH, 30.07.2020). Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser im Osten des Plangebietes in einem Regenklärbecken zu klären, anschließend im Regenrückhaltebecken zu sammeln und von dort gedrosselt in den rund 200 m südlich des Plangebietes verlaufenden Bühlbach einzuleiten (s. Planungsbüro Hahm, 01.11.2021). Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. - Erhebliche, betriebsbedingte Auswirkungen können voraussichtlich im Rahmen der Planumsetzung durch entsprechende Entwässerungskonzepte vermieden werden. Auch die Ausgestaltung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster sowie die festgesetzten Dachbegrünungen tragen zu einer weiteren Minimierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

Schutzgut Luft- und Klima	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt südlich des Siedlungsbereiches von Coesfeld und befindet sich damit in einem Übergangsbereich zwischen einem Siedlungs- und einem Freiraumklima (FIS Klimaanpassung). - Eine Funktion als klimarelevanter Ausgleichsraum für benachbarte Nutzungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes, der Größe und der Hauptwindrichtung (Nord-Ost; FIS Klimaanpassung) nicht anzunehmen.

Schutzgut Luft- und Klima	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden - soweit möglich - planungsrechtlich gesichert. Die derzeit als Acker genutzte Freifläche wird baubedingt versiegelt und steht für Funktionen des Luft- und Klimaschutzes nicht mehr zur Verfügung. Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Zur Minimierung betriebsbedingter Auswirkungen sind mindestens 80 % einer jeden Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Alternativ können auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen errichtet werden. - Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung als Ackerfläche. Das Plangebiet übernimmt keine relevante Funktion der Eingrünung in Bezug auf den derzeitigen Siedlungsrand der Stadt. - Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung deutlich vorgeprägt. - Gem. der Karte „Landschaftsbildeinheiten in NRW“ des LANUV liegt das Plangebiet im Übergang von Landschaftsbildeinheiten mit „sehr geringer“ Wertstufe bzw. einer Siedlung/Ortslage.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. Darüber hinaus sind durch die zukünftigen Gebäudekörper auch dauerhafte negative Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten. - Der Gewerbe- und Siedlungskörper der Stadt wird in den bislang freien Landschaftsraum ausgedehnt. Es ist im vorliegenden Bebauungsplan eine umfassende Eingrünung des Plangebietes vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herzustellen. - Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Umfeld und der festgesetzten Eingrünung wird die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten.

Schutzgut Landschaft	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf 14 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden. Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf 9,0 reduziert. - Insgesamt sind unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna sowie Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen und nicht im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben wurden, sind nicht zu erwarten.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen baubedingt keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt. Kurzfristige, positive Entwicklungen der bestehenden Habitatstrukturen sind bei einem Ausbleiben der Planung (Nullvariante) nicht zu erwarten.

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

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, sind gem. durchgeführter Artenschutzprüfung konfliktmindernde Maßnahmen einzuhalten. - Die erforderlichen Maßnahmen umfassen: Weitestgehender Erhalt von Bäumen, kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.) und Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.). Neben den genannten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen empfiehlt der Fachgutachter eindringlich weitere freiwillige Maßnahmen zugunsten von Arten der offenen Feldflur (z.B. Flächenextensivierung, Anlage von dauerhaften Blühstreifen, Grünland, Brachen). - Die Baumaßnahmen sind 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. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - 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).

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Immissionsschutzgutachten genannten Maßnahmen sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung abschließend zu beachten (vgl. Kap. 9). - Zur Minimierung betriebsbedingter Auswirkungen sind mindestens 80 % einer jeden Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Alternativ können auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen errichtet werden. - Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf 14 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden. - Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen eine Eingrünung vorgesehen.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Standortfindung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt (s. Kap. 1.5). Im unmittelbaren Umfeld des Unternehmens Parador bestehen nach dem Siedlungsflächenmonitoring noch zwei betriebsgebundene Reserveflächen, die im Eigentum des Unternehmens liegen. Diese waren jedoch einerseits aufgrund ihrer geringen Größe und andererseits aufgrund ihres Zuschnitts für die Realisierung der vorliegenden Planung ungeeignet.

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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen ein geringeres Konfliktpotenzial verbunden ist, ergeben sich daher nicht.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gem. 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 erheblichen Auswirkungen führen könnten.

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

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie 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.

• Monitoring

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

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

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.

12.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“ auf Grundlage der §§ 2–4 BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbegebietsentwicklung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Siedlungsrand der Stadt zu schaffen.

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebietes Otterkamp und umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Osten des Plangebietes zerschneidet die Straße „Letter Berg“ die Ackerfläche von Norden nach Süden. An der Straße stehen vier Eichen mittleren Alters.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Letter Bülten“ und einer parallel hierzu verlaufenden straßenbegleitenden Baumreihe vom angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet getrennt. Darüber hinaus wird es durch eine Baumreihe entlang der B 474 im Westen, eine Freiflächenphotovoltaikanlage, eine Hofstelle und einen Gehölzstreifen im Osten begrenzt. Im Süden schließt sich landwirtschaftlicher Freiraum an.

Die Bauflächen im Plangebiet werden zum Teil als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und zum Teil als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die Erstellung der Artenschutzprüfung (Stufe II) wurde ein externes Gutachterbüro beauftragt. Im Ergebnis sind konfliktmindernde Maßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen umfassen: Weitestgehender Erhalt von Bäumen, kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.) und Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.). Neben den genannten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen empfiehlt der Fachgutachter eindringlich weitere freiwillige Maßnahmen zugunsten von Arten der offenen Feldflur (z.B. Flächenextensivierung, Anlage von dauerhaften Blühstreifen, Grünland, Brachen).

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auszugleichen. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen. Hier wurden vormals intensiv als Grünland genutzten Flächen durch verschiedene Extensivierungsmaßnahmen (Bewirtschaftungsauflagen) sowie die Aufhebung von Drainagen und die Anlage eines Kleingewässers naturschutzfachlich aufgewertet.

Durch die Neunutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung u.a. verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung östlich und westlich der B 474 gegenwärtig bereits erhebliche Verkehrslärmbelastungen vorliegen. Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch die Nutzung der geplanten Sonder- und Gewerbegebietsflächen führt an den betrachteten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets nur zu einer geringfügigen Pegelerhöhung, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Ausgenommen hiervon ist ein unmittelbar östlich der B 474 liegendes Wohnhaus. Bereits heute wird die sog. Zumutbarkeitsschwelle zur Nachtzeit überschritten. Mit dem zusätzlichen, planbedingten Mehrverkehr wird künftig auch der Schwellenwert tags überschritten. Eine

Kompensierung des Lärmzuwachses durch den planbedingten Mehrverkehr wäre hier grundsätzlich durch die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Aufbringung eines lärmindernden Fahrbahnbelages und / oder eine Geschwindigkeitsreduzierung in dem betreffenden Bereich) erreichbar. Zum einen wird der Austausch des Fahrbahnbelags jedoch als unverhältnismäßig eingestuft, da dieser erst im Jahr 2016 erneuert wurde, zum andern ist die Durchsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung aufgrund der Funktion der Straße und der Lage außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an dieser Stelle nicht angezeigt. Um an der Südwest-Fassade zumindest einen hinreichenden passiven Lärmschutz sicherzustellen, wird mit dem Eigentümer des betreffenden Wohnhauses daher der Einbau von Schallschutzfenstern vertraglich vereinbart. Hinsichtlich der Geruchsmissionen sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Da im Plangebiet ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. 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.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Unter Berücksichtigung der immissions- und artenschutzrechtlichen Anforderungen sowie des erforderlichen Eingriffsausgleichs sind die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

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 nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

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 Referenzliste der Quellen

- Biologische Station Zwillbrock e.V. (03.04.2018): Maßnahmenplanung/ Ökokonto für den Bereich NSG „Heubachwiesen“. Zwillbrock.
- GEOlogik Wilbers & Oerder GmbH (30.07.2020): Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrundbewertung. Münster
- DIN 18005 -1, Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987
- 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: 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.klimaanpassung-karte.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.

- nts Ingenieurgesellschaft mbH (03.12.2021): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“. Münster
- nts Ingenieurgesellschaft mbH (01.02.2022): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“. Münster
- öKon GmbH (11.10.2021): Bebauungsplan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II). Münster
- Planungsbüro Hahm (01.11.2021): Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Erschließung Letter Bülten. Vorplanung Wasserwirtschaft. Osnabrück
- Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionschutz (19.10.2021): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan 160 Gewerbegebietes Letter Bülten in Coesfeld. Ahaus
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659
- Tutthahs & Meyer Ingenieurgesellschaft mbH (Dezember 2020): Erweiterung des Gewerbegebietes Letter Bülten – Entwässerungskonzept. Stadt Coesfeld/ Kreis Coesfeld. Bedarfsplanung. Bochum
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl.I S. 1036) in der aktuellen Fassung
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAV AT 08.06.2017 B5) - 2017

Erarbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im April 2022

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang **Eingriffs-, Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld¹⁹ angewandt. Dieses Verfahren wird auf Basis der durchgeführten Bestandserfassung vor dem Eingriff (Tab. 1) und auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der darin enthaltenen Festsetzungen für den Zielzustand (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.

Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 10.07.2018). Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Ausweislich eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes seitens der Biologischen Station Zwillbrock wurden vormals intensiv als Grünland genutzte Flächen durch verschiedene Extensivierungsmaßnahmen (Bewirtschaftungsauflagen) sowie die Aufhebung von Drainagen und die Anlage eines Kleingewässers naturschutzfachlich aufgewertet. Die Flächen wurden in das Eigentum der Stiftung Natur und Landschaft Westmünsterland überführt und durch einen Grundbucheintrag gesichert. Der mit Umsetzung des Planvorhabens verbundene Eingriff (vgl. Tab. 3) wird entsprechend von den im Ökokonto befindlichen Biotopwertpunkten abgebucht.

Die vertragliche Regelung hierzu erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

¹⁹ Kreis Coesfeld (2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes laut Bestandsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Straße	704	0,0	1,0	0,0	0
2.1	Straßenrand	1.407	2,0	1,0	2,0	2.814
1.5	Wirtschaftsweg	521	2,0	1,0	2,0	1.042
3.1	Acker	123.753	2,0	1,0	2,0	247.506
8.1	Gehölzstreifen	2.664	7,0	1,0	7,0	18.648
8.2	Einzelbaum (überlagemde Darstellung)	120	8,0	1,0	8,0	960
Summe Bestand G1		129.049				270.970

* Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biototypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		36.349				
1.1	Versiegelte Fläche	29.079	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3.971	2,0	1,0	2,0	7.942
8.1/8.2	davon Flächen zur Anpflanzung (P3, P4)	3.299	6,0	1,0	6,0	19.794
Sondergebiet (GRZ 0,8)		50.672				
1.1	Versiegelte Fläche	40.538	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünflächen im Sondergebiet	7.413	2,0	1,0	2,0	14.827
8.2	davon Flächen zur Anpflanzung (P5)	2.721	6,0	1,0	6,0	16.326
1.4	abzüglich Feuerwehrebewegungsflächen (4 Stck. à 7x12 m)	336	1,0	1,0	1,0	336
4.3	abzüglich Notüberläufe (4 Stck. à 3x1,5 m im Bereich der Feuerwehrebewegungsfl.)	18	2,0	1,0	2,0	36
Verkehrsflächen						
1.1	Versiegelte Fläche	1.713	0,0	1,0	0,0	0
2.1	Straßenrand	1.407	2,0	1,0	2,0	2.814
Flächen für Ver- und Entsorgung						
1.1	Löschwasserversorgung (versiegelte Fläche)	200	0,0	1,0	0,0	0
7.7	Regenrückhaltebecken	14.971	3,0	1,0	3,0	44.913
Private Grünfläche						
8.1	Fläche zur Anpflanzung (P1)	6.457	6,0	1,0	6,0	38.742
1.4	abzgl. Feuerwehrebewegungsflächen (1 Stck. à 7x12 m)	84	1,0	1,0	1,0	84
Öffentliche Grünfläche						
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	8.240	2,0	1,0	2,0	16.480
8.1	Gehölzstreifen (Erhalt) (P2)*	2.430	7,0	0,9	6,3	15.309
1.1	abzüglich Grundstückszufahrten (3 Stck. à 10x5 m)	150	0,0	1,0	0,0	0
Überlagemde Darstellung						
8.2	Einzelbäume (Erhalt, 4 Stck.)	120	8,0	1,0	8,0	960
Summe Planung G2		129.047				178.562

* Aufgrund der heranrückenden gewerblichen Nutzung ist ein funktionsverlust der bestehenden Gehölzstruktur verbunden, der mit einer Abwertung mittels Korrekturfaktor berücksichtigt wird.

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	178.562,40	-270.970,00	=	-92.407,60
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	92.410,00 Biotopwertpunkten.			

