

STADT COESFELD



Begründungsentwurf

zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der STADT COESFELD

Kostenträger
WGV Vermögensverwaltungs-GmbH

Planung:

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer
Dipl.-Ing. Martin Wülfing
Dipl.-Ing. Patrick Otte



Alter Kasernenring 12
46325 Borken

Telefon: (02861) 9201-0
Telefax: (02861) 9201-33

info@swo-vermessung.de
www.swo-vermessung.de
Projekt Nr.: 24301

A. Inhaltsverzeichnis	<u>Seite</u>
I. Begründungsentwurf zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der STADT COESFELD	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsziel	5
2 Rechtsgrundlagen	5
3 Beschreibung des Änderungsbereiches	5
3.1 Lage des Plangebietes / Änderungsbereich	5
3.2 Bestandssituation	6
3.3 Städtebauliche Konzeption	7
3.4 Erschließung	9
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	9
3.4.2 Ver- und Entsorgung	9
4 Planungsalternativen	11
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung	11
5.1 Regionalplanung	12
5.2 Flächennutzungsplanung	12
5.3 Wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren	13
5.4 Landschaftsplan	13
6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	14
7 Umweltauswirkungen	15
8 Sonstige Auswirkungen der Planung	16
8.1 Immissionsschutz	16
8.2 Altlasten / Kampfmittelgefährdung	20
8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
9 Umsetzung der Planung	20
10 Quellenverzeichnis	20
II. Anhang.....	22

Anlage 1: 1. Änderung des B-Plans Nr. 106 „Otterkamp VI“ und 72. Änderung des FNP – Gemeinsamer Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Artenschutzvorprüfung. August 2014. Froehlich & Sporbeck. Bochum

Anlage 2: Schallimmissionschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Otterkamp VI – Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen der Weiling GmbH und der Spedition Messing, Coesfeld Nr. 05 0687 14-3 vom 01.10.2014. Bearbeitung Uppenkamp & Partner. Ahaus

B. Abbildungsverzeichnis	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches	6
Abbildung 2: Skizzierte Änderungsbereichsgrenze.....	7
Abbildung 3: Vorhabenkonzept.....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Münsterland, Blatt 6 mit Plangebietskennzeichnung.....	12
Abbildung 5: Festsetzungskarte Landschaftsplan "Rorup".....	13
Abbildung 6: Beleuchtungskörperausrichtung.....	18
Abbildung 7: Wassergebundene Oberfläche Betriebserweiterungsbereich.....	19

C. Tabellenverzeichnis	<u>Seite</u>
-------------------------------	--------------

**Begründungsentwurf zur
72. Änderung des Flächennutzungsplanes der STADT COESFELD**

Tabelle 1: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes14

I. Begründungsentwurf zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der STADT COESFELD

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander begründet der Rat der Stadt Coesfeld die Notwendigkeit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Coesfeld empfahl dem Rat die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“. Der Rat folgte der Empfehlung und leitete am 15.05.2014 das Verfahren ein.

1.1 Planungsanlass

Ein ansässiger **Biolebensmittelgroßhandel** beabsichtigt seine Lagerkapazitäten und Bereitstellungsflächen zu erweitern und seine Nutzungen (z. B. Bananenreiferei) zu diversifizieren. Das Unternehmensgelände bietet trotz größerer un bebauter Flächen im Norden keinen ausreichenden Raum, um die vollumfänglich geplante Entwicklung zu realisieren. Es fehlt an einer ausreichenden Grundstücksbreite für die Betriebsergänzung zur Unterbringung insbesondere von Aufstellplätzen für die Feuerwehr, Lkw-Stellplätzen, Löschwasserbehälter, Technikanlagen, Umfahrten etc.

Zur Lösung des Flächenproblems gibt es grundsätzlich verschiedene **Möglichkeiten**. Die befürwortete Lösung sieht eine Kombination aus einer verträglichen Ausdehnung in das Hochwasserrückhaltebecken und die Planung eines Hochregallagers vor, wodurch der Betrieb in der Lage wird seine breite Bioproduktpalette schnell den Kunden anzubieten und auf Wünsche zu reagieren.

Der **Biolebensmittelgroßhandel** benötigt im Randbereich eine **zusätzliche Betriebsfläche**, die das Hochwasserrückhaltebeckengrundstück abgeben kann. Es betrifft den Westrand des Beckens. Zwar verringert sich die Grundfläche für das Becken, aber das Rückhaltevolumen verringert sich nicht. Nicht mehr behandlungsbedürftige Niederschlagswässer werden in das Becken eingeleitet, wobei die Studie zur Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens VII belegt, dass durch eine Optimierung des Beckens das erforderliche Gesamtvolumen mit zusätzlichen Wassergaben trotz Betriebserweiterung in der Fläche realisierbar ist.

Der **rechtswirksame Flächennutzungsplan** stellt den Randbereich als Grünfläche mit einer schematischen Zeichnung des Hochwasserrückhaltebeckens, dessen Grenzen den tatsächlichen Linienverlauf im Flächennutzungsplan nicht zu 100 % dem entsprechen und auch nicht entsprechen muss, dar.

Mit der Umwandlung einer Grünfläche mit einer überlagerten nachrichtlichen Darstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens in eine gewerbliche Baufläche berücksichtigt die Stadt Coesfeld den **§ 1a Abs. 2 BauGB**, weil Flächen für die Landwirtschaft, Wald und Wohnzwecke nicht durch die Planung beansprucht werden.

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt aufgrund der notwendigen Betriebsflächenerweiterung **zukünftig im Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Sie bereitet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI planungsrechtlich vor.

1.2 Planungsziel

Ziele der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Sicherung von zusätzlichen Flächen für den Betrieb (**Entwicklungsperspektive**)
- Sicherung von effizienten Grundstücksflächennutzungen
- **Nutzungsoptimierung** der Infrastruktur

2 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind in der Planzeichnung des Bauleitplanes enthalten.

3 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Änderungsbereich

Zur Umsetzung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen im Raum wird der 72. Änderungsbereich (siehe Abbildung 1) wie folgt begrenzt:

Im Norden ausgehend von der nordöstlichen Ecke des Betriebsgrundstückes der Böschung nach Südosten ca. 25 m folgend bis zu einer gedachten Parallelen von ca. 17 m vom Betriebsgrundstück aus gemessen,

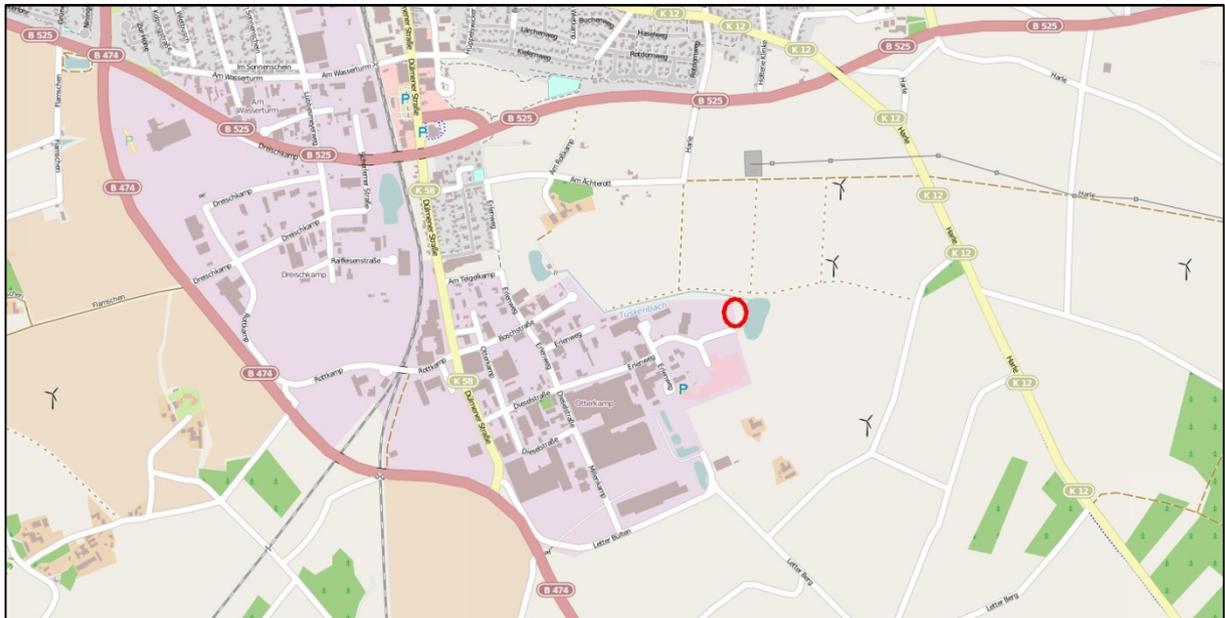
**Begründungsentwurf zur
72. Änderung des Flächennutzungsplanes der STADT COESFELD**

im Osten durch eine gedachte Parallele ca. 17 m zum Betriebsgrundstück bis in etwa der Flucht der heutigen LKW-Zufahrt, ab dort hält die Parallele einen Abstand von rund 10,0 m ein, bis annähernd auf Höhe der heutigen Nordwand der Lagerhäuser,

im Süden ca. 12 m vor der Flucht der heutigen Nordwand der Lagerhäuser nach Südwesten auf Höhe der Flucht zum Betriebsgelände einbiegend und

im Westen auf Höhe der Flucht der heutigen Nordwand der Lagerhäuser, dem Betriebsgelände nach Norden bis zur äußersten Nordwestecke und somit zum Ursprung

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches



(eigene Zusammenstellung auf Basis von openstreetmap © Mitwirkende. 2014)

3.2 Bestandssituation

Der 72. Änderungsbereich befindet sich im äußersten Osten des Gewerbe-/Industriegebietes „Otterkamp“ im westlichen Randbereich des Hochwasserrückhaltebeckens. Es handelt sich um Uferbereiche, die die Wasserlinie kaum tangieren – siehe Abbildung 2. Im Norden schließt der Tüskenbach an, hinter dem sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Im Westen und Süden bleibt das Hochwasserrückhaltebecken außer in den Randbereichen zum Betrieb unverändert, wobei auch hinter ihm landwirtschaftliche Ackerflächen den Raum dominieren. Im Westen grenzt das Betriebsgelände mit Lkw-Verkehr mit Be- und Entladevorgängen an.

Abbildung 2: Skizzierte Änderungsbereichsgrenze

(eigene Zusammenstellung und Aufnahme vom 06.06.2014)

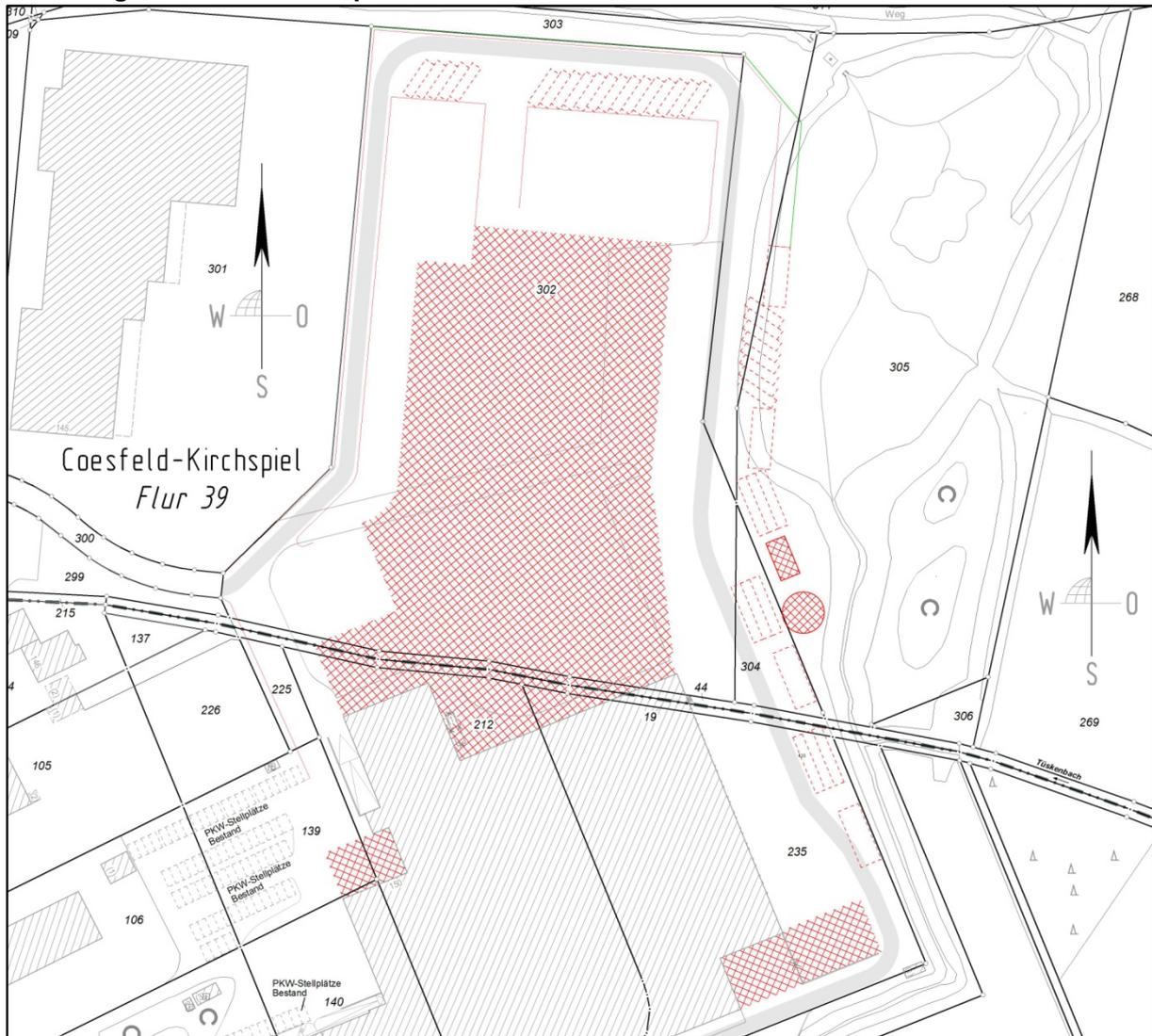
3.3 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die zentralen Erweiterungen des Unternehmens auf den noch unbebauten Grundstücksflächen durchzuführen und das Grundstück ausreichend zu verbreitern. In den Randbereichen sind lediglich ergänzende Anlagen und Einrichtungen, die aber für das gesamte Projekt notwendig sind, geplant.

Der Biolebensmittelgroßhandel modernisiert und ergänzt seine **Logistik und Lagerhaltung**. Das Hochregallager ermöglicht es dem Unternehmen am Standort zu verbleiben und gleichzeitig den heutigen Ansprüchen an breiten Biosortimenten gerecht zu werden. Gleichzeitig werden hohe Ansprüche von den einschlägigen Regelwerken aber auch durch Zertifikate an das Unternehmen gestellt. Recyclingmaterial und Reststoffe bedürfen einer getrennten Abwicklung. Die Überwachung der Vorgänge erfolgt von den im zweiten Geschoss vorgesehenen Büroräumen.

Die **Anlieferungsbereiche** zur Abwicklung des Waren- und Recyclingstroms erfordern eine Betriebsumfahrt für Feuerwehrfahrzeuge, die im Nordabschnitt von Lkws genutzt wird, denn die Rampen müssen von Osten von den Lkws angefahren werden können. Das Brandschutzkonzept sieht außerdem dort eine Sprinkleranlage mit Löschwasserversorgung vor.

Abbildung 3: Vorhabenkonzept



(eigene Zusammenstellung nach Bauplan Weiling)

Die **städtebauliche Konzeption** stützt sich im Wesentlichen auf die behutsame Bestandsergänzung zur Nutzung noch unbebauter Bereiche. Die Betriebserweiterung soll überwiegend auf dem Grundstück vollzogen werden, das außerhalb des 72. Änderungsbereiches liegt. Ein Grund für bisher die nicht erfolgte Nutzung war die unbefriedigende Grundstücksbreite in Verbindung mit dem „Grundstücksknick“, die der Lagerhaltungsausweitung und Be-/Entladevorgänge abträglich war. Bei der Suche nach etwaigen Lösungen ergab sich, dass durch eine Optimierung des Hochwasserrückhaltebeckens VII dem Unternehmen die erfor-

derlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Selbst bei Inanspruchnahme eines Streifens durch das Unternehmen und die Einleitung von zusätzlichen nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassergaben bleiben den Wassermengen ausreichend Raum.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt für das Unternehmen, die erforderliche Grundstücksbreite und die Nutzungsoptimierung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden planungsrechtlich abzusichern. Eine Unternehmensspaltung kann so verhindert werden und die bisher unbebauten Areale ihrer eigentlichen Zweckbestimmung zugeführt werden.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der 72. Änderungsbereich kann nur über das Betriebsgelände des Unternehmens angefahren werden, das wiederum über den Erlenweg verkehrlich erschlossen wird. Der Weg führt zur Dülmener Straße, die das Gebiet an die Bundesstraßen 525 und 474 und somit an das überregionale Verkehrsnetz anbindet

Ein Bahnanschluss besteht nicht.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen (Stadtwerke Coesfeld GmbH) bedarfsorientiert für das Plangebiet sichergestellt werden.

Die Stadtwerke Coesfeld weisen daraufhin, dass die Gas- und Wasserversorgung nur dann bedarfsgerecht ausgebaut wird, wenn eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. (vgl. Stadtwerke Coesfeld. 2014 S. 2)

Für den gesamten Betrieb ist ein **Löschwasser**bedarf von 3.200 l/Min. Der Bedarf wird durch den Löschwasserbehälter am Erlenweg mit einem Mindestvolumen von 400 m³ sichergestellt. Auf dem Betriebsgelände werden zusätzliche Unterflurhydranten geschaffen, die über die Sprinkleranlage versorgt werden. Die Wassermenge ist so bemessen, dass jedem Unterflurhydranten 96m³/ für eine Stunde zur Verfügung stehen. Unterflurhydranten stehen außerdem im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung (vgl. Franke .2014 S. 17)

Die Löschwasserentnahme über die Sammelwasserversorgung ist grundsätzlich nur im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages mit dem Versorgungsunternehmen zulässig. Falls weiterer Löschwasserbedarf erforderlich ist oder sie durch die Sammelwasserversorgung nicht abzudecken ist, muss dieser durch andere Maßnahmen von privaten Investoren gedeckt und nachgewiesen werden. Grundsätzlich sind andere Maßnahmen der Nutzung der Sammelwasserversorgung vorzuziehen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwässer fließen auch zukünftig über den Kanalanschluss im Süden auf Höhe der Stellplatzanlage über das Betriebsgelände bis zum Erlenweg.

„Das belastete Niederschlagswasser und das Schmutzwasser ist in die Trennkanalisation in der Straße Erlenweg einzuleiten. Die Einleitstellen und Einleitmengen sind mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.“ (Abwasserwerk Coesfeld. 2014. S. 2)

Niederschlagswasser

Die Abwasserwerke der Stadt Coesfeld legen die Entwässerungssituation wie folgt dar: *„Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist in das angrenzende Gewässer/ Hochwasserrückhaltebecken einzuleiten. Der vorhandene Hochwasserschutzkomfort darf nicht verschlechtert werden. Erforderliche Erweiterungen des Hochwasserschutzbeckens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und sind mit dem Abwasserwerk abzustimmen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.“ (Abwasserwerk Coesfeld. 2014. S. 1)*

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist behandlungspflichtig. Die Flächen sind an die städtische Regenwasserkanalisation im Erlenweg anzuschließen und das Niederschlagswasser der Behandlungsanlage im Regenklärbecken I zuzuführen. (vgl. Tutthas & Meyer. 2014 S. 3).

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird dezentral an das Hochwasserrückhaltebecken VII angeschlossen (ibid.).

Energieversorgung und Telekommunikation

Die **Gas**versorgung kann bedarfsorientiert durch die örtlichen Versorgungsunternehmen erfolgen, wobei das Netz bedarfsorientiert auszubauen ist.

Die Stadtwerke Coesfeld weisen daraufhin, dass die Gas- und Wasserversorgung nur dann bedarfsgerecht ausgebaut wird, wenn eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. (vgl. Stadtwerke Coesfeld. 2014 S. 2)

Die **Telekommunikationsnetze** sind unzureichend.

Abfallentsorgung und Recycling

Die anfallenden Abfälle können die Entsorgungs- und Recyclingunternehmen übernehmen. Die Abfallbeseitigung regelt das Stadtrecht.

4 Planungsalternativen

Bei der Suche nach Planungsalternativen ist zunächst zugrunde zu legen, dass der **Betrieb am Standort verbleibt** und sich dort entwickelt. Außerdem bedarf der Lebensmittelgroßhandelsbetrieb einer Mindestgebäudebreite, um ein adäquates Lagerraumkonzept zu realisieren und die An-/Belieferung sicherzustellen, die wiederum auf Erdgeschossenebene erfolgt und der dritten Dimension kaum zugänglich ist. Der Betrieb löst bereits das zusätzliche Lagererfordernis mit dem nun geplanten modernen Hochregallager. Die Gräben, das Hochwasserrückhaltebecken und der Tüskenbach und benachbarte Unternehmen fassen das Betriebsgelände ein, sodass es sich nur in das Gewässerflächen/Hochwasserrückhaltebecken ausdehnen kann, wenn die Erweiterungsflächen auf dem Betriebsgelände erschöpft sind.

Als einzige Alternative ist die **Nullvariante** denkbar. Das Hochwasserrückhaltebecken bliebe unverändert bestehen, obwohl bereits das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, dessen Optimierung dazu führt, dass Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Das Unternehmen könnte sich bei Beibehaltung der Darstellung nur unzureichend aufgrund des Grundstückszuschnittes entwickeln, wodurch die angrenzende Grundstücksfläche nicht optimal genutzt wird.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

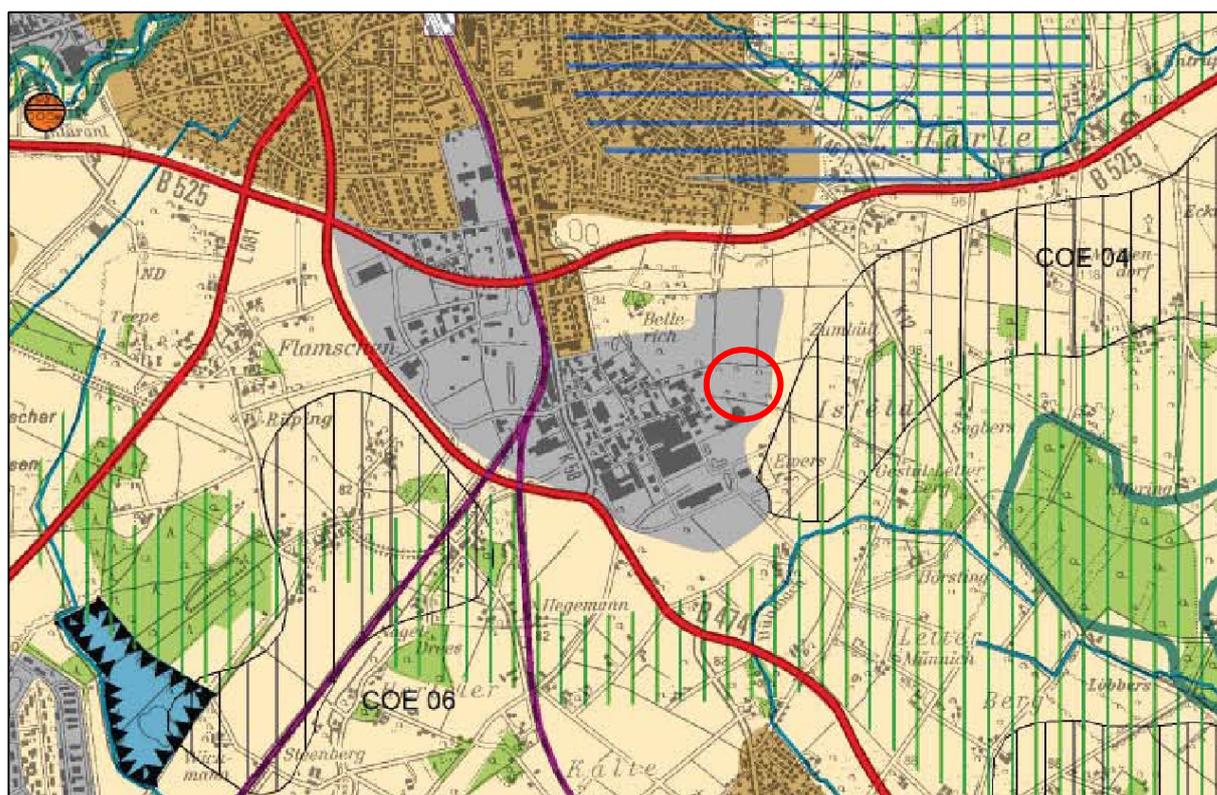
Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar.

Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung sind gem. § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG.

5.1 Regionalplanung

Die Fortschreibung des Regionalplans Münsterland ist mit Bekanntgabe im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2014 Nr. 17 vom 27.06.2014 in Kraft getreten. Er weist den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus – siehe Abbildung 4. Die 72. Änderungsplanung geht mit den überregionalen Zielen der Landesplanung konform.

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Münsterland, Blatt 6 mit Plangebietskennzeichnung



(eigene Zusammenstellung vor Bezirksregierung Münster. 2013)

5.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich als Grünfläche überlagert mit einer Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken dar. Es grenzt eine gewerbliche Baufläche im Westen an, die eine Richtfunkstrecke kreuzt.

Als Entwicklungsziel ist die Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen sowie Wiederherstellung des natürlichen Gewässerverlaufs sowie des Uferbewuchs des Tüskenbachs am Oberlauf des Tüskenbachs genannt (vgl. Kreis Coesfeld. 2004 S. 15, 124)

6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planung beabsichtigt den nicht mehr notwendigen Randbereich des Hochwasserrückhaltebeckens dem benachbarten Lebensmittelgroßhandel zur Verfügung zu stellen. Ausreichende Lagerflächen für ein breites Bioproduktsortiment, Leergutannahme, Wertstoffe sowie Bereitstellungsflächen zur Anlieferung sind für das Unternehmen unabdingbar.

Die Erweiterung des prosperierenden Unternehmens auf die nördliche noch unbebaute Fläche ist aber für das Unternehmen aufgrund von Innenraumquerschnitten und dem Grundstückszuschnitt nur sinnvoll, wenn es eine Erweiterung in die nicht mehr benötigten Randbereiche des Hochwasserrückhaltebeckens erfährt.

Die **72. Änderung** sichert genau dieses Erfordernis in dem es die rechtswirksame Darstellung einer Grünfläche mit überlagernden Hochwasserrückhaltefläche in eine **gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO** ändert. Das Unternehmen beabsichtigt den Streifen vornehmlich als Stellfläche für Lkws und Versorgungsanlage sowie einer Sprinkleranlage zu nutzen. Die Änderungen listet die Tabelle 1 gegenüber dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan auf.

Tabelle 1: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Grünfläche mit Hochwasserrückhaltebecken ¹	gewerbliche Baufläche

(eigene Zusammenstellung)

Die **Richtfunkstrecke** stellt die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht dar, weil davon auszugehen ist, dass sie aufgegeben wurde. Im Verfahren werden potentielle Betreiber und die Bundesnetzagentur beteiligt.

Nach Auskunft der Bundesnetzagentur wurde zum Zeitpunkt der Anfrage ((01.09.2014) im 72. Änderungsbereich keine Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecke betrieben. Jedoch sind Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Auskunft zu den Strecken kann nur der jeweilige Richtfunkanlagenbetreiber abgeben (vgl. Bundesnetzagentur. 2014. S. 2).

¹ Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren. Die wasserrechtliche Erweiterungsplanung sieht eine Optimierung des Hochwasserrückhaltebeckens vor, wodurch der 72. Änderungsbereich geändert werden kann.

Die zurzeit vorliegenden Stellungnahmen und Mitteilungen von potentiellen Betreibern lassen nicht auf einen Betrieb einer Richtfunkstrecke im Änderungsbereich schließen.

7 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung – siehe Anlage 1. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beigelegt ist, verwiesen.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung der Planung lässt einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten, das bedeutet, dass die Belange des Naturschutzes unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Abwägung zum Bauleitverfahren zu berücksichtigen sind.

Allerdings stellt die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) noch keinen realen Eingriff in Umwelt und Natur dar, sodass im Zuge der parallel aufgestellten 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“ die Bewältigung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durchgeführt wird.² Schließlich erfolgt die Baugenehmigung auf Basis des Bebauungsplanes, der den tatsächlichen Eingriff begründet. Konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsregelungen des Bebauungsplanes sichern der Bebauungsplan und ggf. ergänzende vertragliche Regelungen.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist integrierter Bestandteil des Umweltberichtes. Sie gelangt zu dem Ergebnis, *„dass bei Umsetzung der FNP- und Bebauungsplanänderung für die in dem Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten keine vorhabenbedingten Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu erwarten sind. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung nicht erforderlich. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe II) ist nicht erforderlich.“* (Froehlich & Sporbeck. 2014. S. 34)

² Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“, weswegen ein gemeinsamer Umweltbericht integriert ist, der auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung umfasst.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

8.1 Immissionsschutz

Als Emissionen und Immissionen kommen grundsätzlich Strahlung (z. B. Licht), Stäube, Gerüche, Erschütterungen und Schall in Frage. Sie können potentiell auf das Plangebiet einwirken oder gehen von ihm aus. Im Rahmen der Planung sind vorsorglich schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Immissionen

Als Immissionsquellen, die von außerhalb auf das Plangebiet einwirken, kommen die **benachbarten Gewerbebetriebe** und Tierhaltungsbetriebe in Frage.

Der nächstgelegene **Tierhaltungsbetrieb** mit mehr als 2000 Mastschweinen befindet sich ca. 700 m südlich des Plangebietes, wobei bereits durch rechtsverbindliche Bauleitplanung der Betrieb die vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt. Ein zweiter Betrieb zieht 1.500 bis 2000 Mastschweine rund 2.000 m vom 72. Änderungsbereich groß (vgl. Kreis Coesfeld. 2014). Der vorherrschende Südwestwind treibt etwaige Gerüche vom Plangebiet davon.

Bei den im Umfeld befindlichen weiteren Hofstellen inkl. Pferdehöfe kann davon ausgegangen werden, dass kein ausreichend starker Tierbestand erreicht wird, dass relevante Immissionen im Änderungsbereich einwirken.

Es ist nach den vorliegenden Informationen nicht davon auszugehen, dass unverträgliche Geruchsmissionen im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie auf den Änderungsbereich einwirken noch die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklung durch die Änderungsplanung beeinträchtigt werden.

Von **angrenzenden zulässigen Gewerbebetrieben** sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Unverträgliche **Lichteinwirkungen** sind von außerhalb nicht zu erwarten, denn die Leuchtfeuer der Windkraftanlagen und die Beleuchtung der Betriebsflächen sind als verträglich einzustufen.

Unverträgliche **Erschütterungen** durch angrenzende Produktionsbetriebe sind unbekannt.

Emissionen

Zur Ermittlung der **Geräusch**immissionen für den Gesamtbetrieb³ des Lebensmittelgroßhändlers erstellte das Sachverständigeningenieurbüro Uppenkamp und Partner ein Immissionsgutachten. Es gelangte zu folgenden Ergebnissen:

„Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die zur Tageszeit geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitung betragen dabei mindestens 8 dB. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 7 dB.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen (tags IRW_{T+30} dB; nachts IRW_{N+20} dB) werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.“ (Uppenkamp & Partner. 2014. S. 4)

Zu etwaigen **Verkehrsimmissionen** durch den Verkehr vom Erlenweg führt das Gutachten aus:

„Der Erlenweg führt in seiner gesamten Länge durch ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Entsprechend Ziffer 7.4 der TA Lärm ist eine Prüfung, ob Maßnahmen zur Minderung des Fahrverkehrs im öffentlichen Verkehrsraum erfolgreich sollen, für Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten nicht erforderlich.

Auf eine detaillierte Ermittlung wird verzichtet. Im Hinblick auf die Gewerbe- oder Industriegebietsausweisung kann jedoch eine Überschreitung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.“ (Uppenkamp & Partner. 2014. S. 34)

Die Stellplatzanlage und die Bereitstellungsflächen werden beleuchtet. Die Lichtquellen sind von der Umgebung abgewandt und auf die Stellflächen und Fahrwege gerichtet, wie heute bereits installiert – siehe Abbildung 6.

³ Die 72. Änderung umfasst nur einen kleinen Randbereich des Betriebes für den die Untersuchung erfolgte.

Abbildung 6: Beleuchtungskörperausrichtung

(eigene Aufnahme 20.05.2014)

Rest- und Wertstoffbehälter sind abgedeckt und geschlossen. Im Zuge der Erweiterung werden Lüftungs- und Klima bzw. Kühlanlagen ertüchtigt bzw. ergänzt hinsichtlich ihres Energieverbrauches als auch ihrer Emissionen, sodass vom Änderungsbereich keine unverträglichen **Geruch**semissionen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.

Fahrwege sind auf dem Betriebsgelände mit Pflastersteinen belegt. Nur die Erweiterungsfläche, die ebenso wie das derzeitige Betriebsgelände außerhalb des Änderungsbereiches liegt, ist als wassergebundene Oberfläche ausgeführt – siehe Abbildung 7. Bei längerer trockener Witterung mit starken Windböen gehen **Staub**emissionen von ungereinigten Pflasterflächen als auch von wassergebundenen Decken aus. Im Zuge der Umsetzung werden keine nennenswerten wassergebundenen Oberflächen mehr bestehen. Die Pflasterflächen reinigt der Lebensmittelgroßhändler regelmäßig, sodass zukünftig von keinen unverträglichen Staubemissionen auszugehen ist.

Abbildung 7: Wassergebundene Oberfläche Betriebserweiterungsbereich⁴



(eigene Aufnahme 06.06.2014)

Aussagen zu **Störfallbetrieben** werden auf der Ebene des allgemein verbindlichen Bebauungsplanes getroffen und dort allgemein verbindlich festgesetzt.

Es wird empfohlen entweder Störfallbetriebe im Plangebiet generell auszuschließen bzw. eine vorhabenbezogene Ansiedlung und/oder eine Zonierung entsprechend der Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) einschließlich ihrer Änderungen vorzunehmen bzw. die Ansiedlung zu steuern. Nach den Informationen des Planungsbüros sind keine Anlagen noch Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5 BImSchG im 72. Änderungsbereich anzutreffen. Die Ansiedlung von sogenannten Störfallbetrieben ist nicht geplant.

Unverträgliche **Erschütterungen** z. B. durch Ladevorgänge gehen vom Änderungsbereich nicht aus.

⁴ Liegt außerhalb des 72. Änderungsbereiches

8.2 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Die derzeitige Nutzung als Hochwasserrückhaltebecken im 72. Änderungsbereich lässt keine Rückschlüsse auf **Altlasten**, Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen noch deren Auswirkungen zu. Informationen zu Altlasten sind nicht bekannt.

Für den Änderungsbereich liegt eine Luftbilddauswertung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** Westfalen-Lippe, 24.06.2014, Zeichen: 22.5.20-02(55/3/206565) der Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld vor. Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist aus Datenschutzgründen ausschließlich für den Dienstgebrauch vorgesehen. Eine sonstige Verwendung oder eine digitale Veröffentlichung ist untersagt.

Informationen sind über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld anzufordern (vgl. Bezirksregierung Arnsberg. 2014 S. 2).

Die Informationen sind jeweils bei der Ordnungsbehörde nachzufragen.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben von der Planung unberührt.

9 Umsetzung der Planung

Parallel zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“, der erst im Änderungsbereich allgemein verbindliches Baurecht begründet.

10 Quellenverzeichnis

ABWASSERWERK COESFELD (2014) Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“ –
1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie 72. Änderung des Fläche-

**Begründungsentwurf zur
72. Änderung des Flächennutzungsplanes der STADT COESFELD**

nnutzungsplanes – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und § 4 (1) Baugesetzbuch. Abwasserwerk der Stadt Coesfeld. Schreiben vom 22.09.2014. Coesfeld

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2014) Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe. Aktenzeichen 22.5.20-02(55/3/206565) Schreiben vom 24.06.2014

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2013) Regionalplan Münsterland (Entwurf). Stand 12.09.2013. Münster

BUNDESNETZAGENTUR (2014) 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nr. 106 „Otterkamp VI“ der Stadt Coesfeld. Fax vom 01.09.2014. Berlin

FRANKE (2014) Brandschutzkonzept, Projektnummer 14 9 015 – Grobkonzept, Erstellungsdatum: 14.05.2014. Bearbeitung Franke Ingenieure für Brandschutz GmbH Dortmund

FROEHLICH & SPORBECK (2014). Änderung des B-Plans Nr. 106 „Otterkamp VI“ und 72. Änderung des FNP – gemeinsamer Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Artenschutzvorprüfung. August 2014. Bearbeitung durch Froehlich & Sporbeck. Bochum

KREIS COESFELD (2014) Gis-Portal Kreis Coesfeld – allgemeine Auskunft. Url: https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC_Frame/portal.jsp. Zugriff: August 2014

KREIS COESFELD (2004) Landschaftsplan Rorup. Kreisverwaltung Coesfeld Untere Landschaftsbehörde. Oktober. 2004

OPPENSTREETMAP (2014) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: August 2014

STADTWERKE COESFELD (2014) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“ 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie 72. Änderung des Flächennutzungsplanes. Stadtwerke Coesfeld. Schreiben vom 18.09.2014. Coesfeld

TUTTAHS & MEYER (2014) Abwasserwerk der Stadt Coesfeld/Kreis Coesfeld Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens VII. Projektnummer 0160 110. Juni 2014. Bearbeitung durch Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser und Energiewirtschaft mbH. Bochum

UPPENKAMP & PARTNER (2014) Schallimmissionschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Otterkamp VI – Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen der Weiling GmbH und der Spedition Messing, Coesfeld Nr. 05 0687 14-3 vom 01.10.2014. Bearbeitung Uppenkamp & Partner. Ahaus

Mit Ausnahme der digitalen Dienste können die aufgeführten und / oder in der Planzeichnung genannten Quellen inkl. Normen während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

Aufgestellt: Borken, Stand: Oktober 2014

T. Schulte (Dipl.-Ing., Raumplanung)

II. Anhang