

# STADT COESFELD



## Begründungsentwurf

**zum Bebauungsplan Nr. 106  
„Otterkamp VI“,  
1. Änderung  
als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Kostenträger  
WGV Vermögensverwaltungs-GmbH

**Planung:**

Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure

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



Alter Kasemenring 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 zum Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“, 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	4
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	4
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Planungsziel.....	6
<b>2 Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	6
2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	6
2.2 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption.....	10
2.3 Erschließung.....	12
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	12
2.3.2 Ver- und Entsorgung.....	12
<b>3 Planungsalternativen</b> .....	15
<b>4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	16
4.1 Regionalplanung .....	16
4.2 Flächennutzungsplan.....	16
<b>5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b> .....	18
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	23
5.3 Stellplätze/Feuerwehraufstellfläche/Garagen .....	31
5.4 Bindungs-/Erhaltungsgebot, Grünflächen und Gewässer.....	32
5.5 Pflanzgebote.....	33
5.6 Maß der baulichen Nutzung .....	33
5.7 Überbaubare Grundstücksflächen.....	36
5.8 Bauweise.....	38
5.9 Straßenverkehrsfläche.....	38
5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	38
5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	38
5.12 Versorgungsleitungen .....	40
<b>6 Umweltauswirkungen</b> .....	40
<b>7 Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	42
7.1 Immissionsschutz .....	42
7.1.1 Immissionen .....	42
7.1.2 Emissionen.....	43
7.2 Altlasten / Kampfmittelfährdung.....	45
7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	46
<b>8 Umsetzung der Planung</b> .....	46
<b>9 Flächengliederung</b> .....	46
<b>10 Quellenverzeichnis</b> .....	47
II. Anhang.....	48

**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

**Anlage 3:** Abstandsliste 2007 Anlage 1 zum Runderlass vom 06.06.2007

**Anlage 4:** Sortimentsliste für die Stadt („Coesfelder Liste“)

## **B. Abbildungsverzeichnis**

Seite

Abbildung 1 Lage des Plangebietes .....	7
Abbildung 2: Erweiterungsfläche .....	10
Abbildung 3: Strukturkonzept.....	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor der 72. Änderung.....	17
Abbildung 5: Flächennutzungsplan nach erfolgter 72. Änderung .....	18

## **C. Tabellenverzeichnis**

Seite

Tabelle 1: Wesentliche Änderungen im Geltungsbereich .....	18
Tabelle 2: Abstände zum 1. Änderungsbereich .....	27
Tabelle 3: Wesentliche Gestalterische Änderungen im Geltungsbereich .....	39
Tabelle 4: Nutzungsgliederung der Änderungsbereich, Blatt 1 .....	47

# I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“, 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander begründet der Rat der Stadt Coesfeld die Notwendigkeit der Aufstellung der 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“ und im Parallelverfahren die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Rat beriet am 15.05.2014 über den Sachverhalt und folgte der Empfehlung.

### 1.1 Planungsanlass

Der ansässige **Biolebensmittelgroßhandel** beabsichtigt eine umfangreiche Erweiterung seiner **Lagerhallen** mit angeschlossenen Büroräumen um **rund 12.000 m<sup>2</sup> Grundfläche** und die Nutzungen (z. B. **Bananenreiferei**) zu ergänzen. Auf dem Betriebsgelände ist zwar eine umfangreiche überbaubare Fläche planungsrechtlich gesichert, aber für die erforderlichen Innenraumzuschnitte der Lagerhaltung mit Anlieferungsbereiche steht der Grundstückszuschnitt entgegen.

Das Vorhaben sieht eine Kombination aus einem Hochregallager, wodurch schnell und flexibel auf Kundenwünsche reagiert werden kann und einer verträglichen Ausdehnung in den Randbereich des angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens, der zur Aufnahme der anfallenden Wassergaben nicht mehr benötigt wird, wie eine Studie belegt.

Das Unternehmen bzw. dessen Beauftragte sind zur organischen Unternehmensentwicklung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze am Standort an die Stadt Coesfeld herangetreten und hat sie gebeten, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsweisende Entwicklung des Unternehmens zu schaffen.

Die Stadt Coesfeld fördert die Nutzung von noch unbebauten Arealen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind. Zudem ist ihr sehr daran gelegen, dass die Infrastruktur bestmöglich genutzt wird, um den öffentlichen Haushalt und damit den Steuerzahler zu schonen. Gleichzeitig begegnet sie mit der frühzeitigen Steuerung etwaigen Abwanderungstendenzen, die zu Brachflächen mit Folgenutzungsproblemen führen und insgesamt dem Gewerbe- und Industriegebiet schaden.

Für die Änderungsplanung gibt es gute und nachvollziehbare **Gründe**

- I. Der Betrieb kann seine Altanlagen weiterbetreiben und den Betrieb sukzessiv erweitern, um so alte und neue Nutzungen **optimal** zusammenzuführen.
- II. Das Grundstück ist bereits **vollumfänglich erschlossen**. Im Vergleich zu reinen Neuausweisungen wird der Kostenaufwand gesenkt und sparsam mit öffentlichen Geldern umgegangen. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur schont zudem Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- III. Die Planung führt zur **Nutzung von bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen**, die aber u. a. aufgrund des Grundstückszuschnittes bisher nicht genutzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Otterskamp VI“ regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit auf dem Betriebsgelände sowie auf Teilen des benachbarten Transportunternehmens.<sup>1</sup> Die räumliche Konzeption des Gewerbe- und Industriegebietes sieht eine abgestufte Nutzungs- und Maßstabsdichte vom Kern zu den Randbereichen des Baugebietes vor. Die heutige Randlage des Unternehmens entspricht keineswegs der langfristigen planerischen Entwicklung. Vielmehr ist von einer bedarfsorientierten Entwicklung von Gewerbeflächen nördlich des Tüskenbaches aufgrund der Ausweisungen im fortgeschriebenen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland auszugehen – siehe Punkt 4.1.

Der **Biolebensmittelgroßhandel** hat der Stadt Coesfeld seine konkreten Erweiterungsabsichten dargelegt, die seitens der Stadt Coesfeld gefördert werden. Zur Steuerung und Umsetzung eines konkreten Vorhabens sieht der § 12 Baugesetzbuch als Sonderform eines Bebauungsplanes einen **Vorhaben- und Erschließungsplan** vor.

Das ansässige Transportunternehmen und der Lebensmittelgroßhandel ergänzen sich und arbeiten mittlerweile eng zusammen. Die Einbeziehung der Betriebsgelände in den Be-

---

<sup>1</sup> Die Betriebsfläche des Lebensmittelgroßhandels befindet sich ebenfalls nicht komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“.

bauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“ verdeutlicht zudem die starke städtebauliche Verbundenheit, sodass im Zuge der Änderungsplanung des Lebensmittelgroßhandels die Einbeziehung der Spedition geboten ist. Nur eine abgestimmte gemeinsame Entwicklung wird weiter zu einer positiven Geschäftsentwicklung führen. Die räumliche Abstimmung der Infrastruktur von LKW-Zufahrten bis zur Löschwasserversorgung kann nur in einem Guss in einen Plan gelingen. Allerdings stehen zurzeit keine konkreten Erweiterungsabsichten auf dem komplett bebauten Speditionsgelände an.

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Speditionsbetriebsfläche erfüllt die notwendigen Kriterien für die Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird **kein** Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB sichert die Umsetzung des Vorhabens und beschränkt die Erweiterung eben auf das Vorhaben. Die Sicherung erfolgt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über den obligatorischen Durchführungsvertrag.

## **1.2 Planungsziel**

Mit der 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 106 „Otterkamp VI“ verfolgt die Stadt Coesfeld folgende Ziele:

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

## **2 Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“ 1. Änderungsbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan befindet sich südöstlich des Coesfelder Stadtgebietes am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes „Otterkamp“. Es umfasst einen Lebensmittelgroßhandelsbetrieb und ein Transportunternehmen, wobei jeweils nur Teilbereiche der Unternehmen im Geltungsbereich sich befinden. Nördlich fließt der Tüskenbach, der vom Hochwasserrückhaltebecken bzw. von in das Becken mündenden Bachoberlauf sowie Gräben und Einleitung von nicht behandlungsbedürftigen Wassergaben gespeist wird und ebenso wie das Becken

sowie der Südgraben im Geltungsbereich liegt. Im Norden, Osten und Süden fassen den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen ein, nur im Westen befinden sich weitere Gewerbeflächen, wobei einige zu den im Geltungsbereich befindlichen Unternehmen zählen.

**Abbildung 1 Lage des Plangebietes**



(eigene Zusammenstellung auf Basis openstreetmap © Mitwirkende. 2014)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“ 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus Blatt 1 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und dem Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Die Geltungsbereiche der beiden Blätter sind nicht deckungsgleich. Während das Blatt 1 den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans definiert, umfasst das Blatt 2 das Vorhaben.

Das **Blatt 1 „vorhabenbezogener Bebauungsplan“** wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** ausgehend vom landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg nördlich des Tüsknbaches in etwa in Flucht der westlichen Grundstücksgrenze der Spedition Messing nach Osten, der Nordgrenze des Tüsknbachgrundstückes und des Regenrückhalte-/Hochwasserrückhaltebeckens folgend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Beckens.

**Im Osten** vom nordöstlichen Grenzpunkt des Regenrückhalte-/Hochwasserrückhaltebeckens zunächst seiner Ostgrenze in südsüdwestlicher Richtung dann seiner Südgrenze nach Westen folgend bis zu einem namenlosen Graben der von Süden den Betrieb Weiling einfasst. Der Ostgrenze des namenlosen Grabens nach Süden folgend bis er nach Westen abbiegt.

**Im Süden** ausgehend vom südöstlichen Grenzpunkt des namenlosen Grabens südlich des Betriebes Weiling dem Grabengrundstück seiner Südgrenze folgend bis zur Westgrenze (Grabenanfang).

**Im Westen** ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt des namenlosen Grabens zunächst entlang seiner Westgrenze nach Norden dann entlang seiner Nordgrenze nach Osten bis zur westlichen Grenze der Flurstücke 140, 139, 226 und 137 in der genannten Reihenfolge nach Norden. In etwa der Flucht der östlichen Transformationsstation am Graben, der westlichen Flurstücksgrenze 140 durch das Gebäude folgend, Pkw- und Lkw-Stellplatzanlage nach Norden sowie Grünbereich querend bis zur Stellplatzanlage der Spedition Messing am Erlenweg. Die Stellplatzanlage zunächst im Süden dann im Westen umgehend bis zum Erlenweg, ihn querend, entlang der Westgrenze des Betriebsgrundstückes der Spedition Messing bis zum Tüskenbach, ihn querend und somit zum Ursprung.

Das **Blatt 1 „vorhabenbezogener Bebauungsplan“** umfasst die Parzellen:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 44 tlw.  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 299  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 300  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 301  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 302  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 303  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 304  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 305  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 311 tlw.  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 313 tlw.  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 19 tlw.  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 137  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 139  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 140  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 212  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 225  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 226  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 234  
Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235  
(Katasterstand Juni 2014)

Das **Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“** wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** ausgehend von der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelgroßhandels entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Tüskenbachs (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 303) nach Osten Richtung Hochwasserrückhaltebecken bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Betriebsgrundstückes der Böschung nach Südosten ca. 25 m folgend bis zu einer gedachten Parallelen von ca. 17 m vom Betriebsgrundstück aus gemessen.

**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 bis zum Schnittpunkt mit der heutigen östlichen Betriebsgrundstücksgrenze (Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235) ihr nach Südosten bis zum südöstlichen Grenzpunkt folgend.

**Im Süden** durch den südöstlichen Grenzpunkt des Betriebsgrundstückes (Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235) nach Westen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grabens bis zu dessen Ende.

**Im Westen** durch das Grundstück des Lebensmittelgroßhandels (Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235) zunächst entlang seiner Westgrenze danach der nördlichen Flurstücksgrenze folgend bis zur westlichen Grenze der Flurstücke 140, 139, 226 und 137 in der genannten Reihenfolge nach Norden, in etwa der Flucht der östlichen Transformationsstation am Graben, der westlichen Flurstücksgrenze 140 durch das Gebäude folgend, Pkw-Stellplatzanlage bis zur Lkw-Stellplatzanlage der Spedition Messing (Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 226) zunächst entlang der Südgrenze nach Osten dann der Ostgrenze zum Erlenweg (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 300) folgend, entlang der Ostgrenze des Weges zur Westgrenze des Lebensmittelgroßhandels (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 302) folgend bis zum Tüskenbach und damit zum nordwestlichen Grenzpunkt sowie zum Ursprung.

Das **Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“** umfasst die Parzellen:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 44 tlw.

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 302

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 304

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 305 tlw.

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 19 tlw.

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 139

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 140

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 212

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 225

Gemarkung Lette, Flur 7, Flurstück 235

(Katasterstand Juni 2014)

## 2.2 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet wirtschaften ein **Transportunternehmen** und ein **Biolebensmittelgroßhandelsbetrieb**. Das Plangebiet prägen demnach Lagerhallen und Stellflächen mit Zufahrten. Nach Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von Gewässern insbesondere vom Tüskenbach mit begleitenden Gehölzen und Wiesen eingeschlossen. Lediglich nach Westen grenzen weitere Unternehmen an, wobei derzeit dort ein begrünter Wall steht, der bauleitplanerisch nicht gesichert ist.

Während die Spedition keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat, steht dem Lebensmittelgroßhandel noch eine Erweiterungsfläche zur Verfügung, die zurzeit mit wassergebundene Decke gelegentlich als Stell- und Lagerplatz genutzt wird – siehe Abbildung 2.

**Abbildung 2: Erweiterungsfläche**

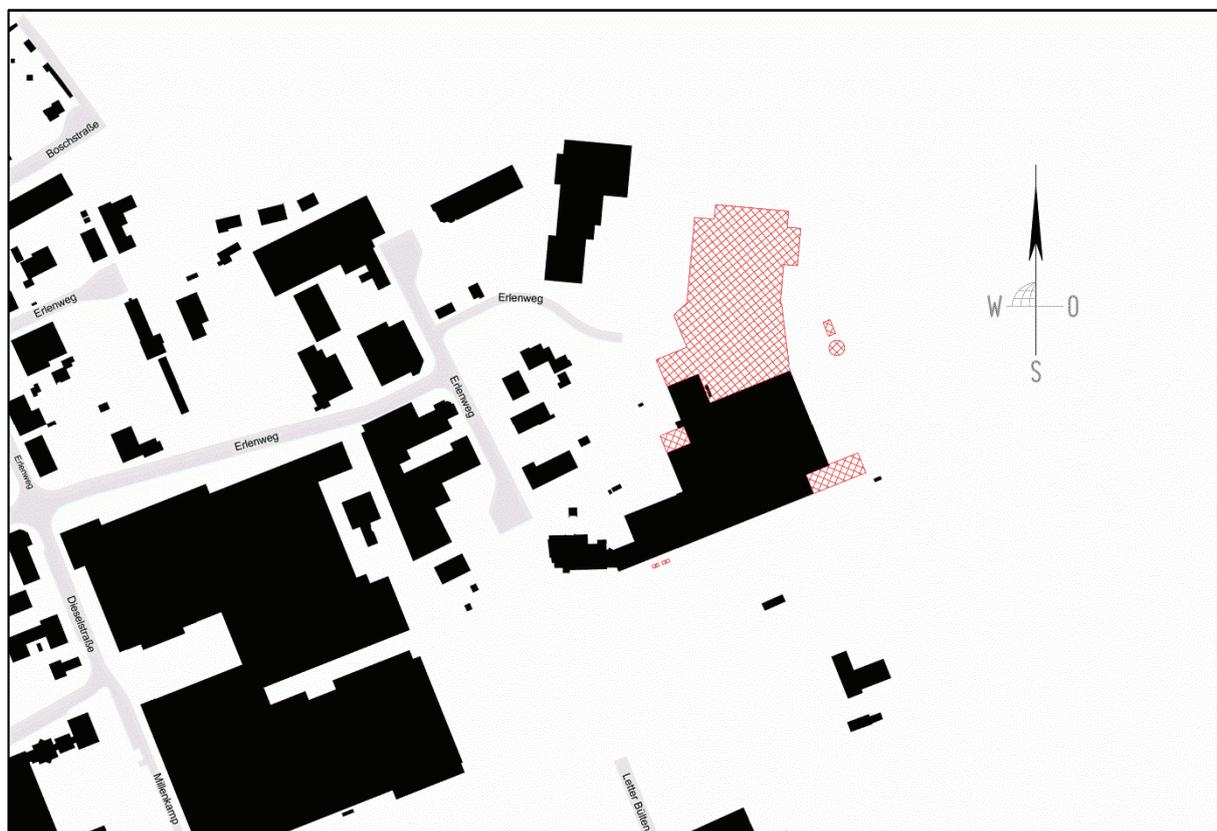


(eigene Aufnahme 06.06.2014)

Der Lebensmittelgroßhandel für Bioprodukte 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. Die Überwachung der Vorgänge erfolgt von den im zweiten Geschoss geplanten Büroräumen.

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

**Abbildung 3: Strukturkonzept<sup>2</sup>**



(eigene Zusammenstellung)

Die **städtebauliche Konzeption** stützt sich im Wesentlichen auf eine organische Bestandsentwicklung zur Nutzung noch unbebauten planungsrechtlich bereits gesicherten Arealen. Allerdings bedarf ein modernes Logistik- und Innenraumkonzept Mindestbreiten, wobei gleichzeitig die Bestandsgebäude mit möglichst geringen Anpassungen genutzt werden sol-

<sup>2</sup> Rot gekennzeichnete Bereiche bilden die Erweiterungsplanung ab.

len. Diesen Überlegungen steht aber der Grundstückszuschnitt entgegen, der einem geradlinigen Ausbau entgegensteht.

Nach mehreren Planvarianten konnten die Lagerhaltung und Bereitstellungsflächen weitgehend an das Betriebsgrundstück angepasst werden. Eine Studie zur Optimierung des Hochwasserrückhaltebeckens VII belegt, dass die erforderliche Fläche dem Unternehmen zur Verfügung gestellt werden kann. Selbst bei Inanspruchnahme eines Streifens durch das Unternehmen und die Einleitung von zusätzlichen nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassergaben bleibt für die prognostizierten 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 Zweckbestimmung zugeführt werden.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich wird über den Erlenweg verkehrlich erschlossen. Der Weg führt zur Dülmener Straße, die das Gebiet an die Bundesstraßen 525 und 474 und somit an das überregionale Verkehrswegenetz anbindet.

Ein Bahnanschluss besteht nicht.

### **2.3.2 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 **Löschwasserbedarf** von 3.200 l/Min vorhanden. Der Bedarf wird durch den Löschwasserbehälter am Erlenweg mit einem Mindestvolumen von 400 m<sup>3</sup> sichergestellt. Auf dem Betriebsgelände werden zu-

sätzliche Unterflurhydranten geschaffen, die über die Sprinkleranlage versorgt werden. Die Wassermenge ist so bemessen, dass jedem Unterflurhydranten 96m<sup>3</sup>/ 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 zum Erlenweg.

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

Einige Flächen des Plangebietes werden erstmals an die öffentliche Abwasseranlage anschließbar und baulich oder gewerblich nutzbar. Für dies Flächen erhebt die Stadt einen Anschlussbeitrag. Die Höhe des Beitrages wird vom Abwasserwerk ermittelt. Die Veranlagen der Grundstückseigentümer erfolgt von vier Jahren, nachdem dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist (vgl. 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 Hochwasserschutzbe-*

*ckens 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)*

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz sind Grundstücke von der Verpflichtung, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, ausgenommen, deren Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung der öffentlichen Abwasserbehandlung zugeführt werden oder der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Bei Niederschlagswasser von Hof-, Verkehrs- und Dachflächen in Gewerbe- und Mischgebieten handelt es sich um schwach bis stark belastetes Niederschlagswasser, das nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 grundsätzlich einer Behandlung bedarf.

Entsprechend sieht das Abwasserkonzept vor, dass auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser behandlungspflichtig ist. 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. Eine Richtfunkstrecke zur Verbesserung der Telekommunikation vom Masten des Hochregallagers ist angedacht – siehe auch Punkt 5.12 auf der Seite 40.

Nach Auskunft der Bundesnetzagentur wurde zum Zeitpunkt der Anfrage ((01.09.2014) im 1 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).

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

### **Abfallentsorgung und Recycling**

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

### **3 Planungsalternativen**

Bei der Suche nach Planungsalternativen ist das Axiom zunächst zu bedenken, dass der Betrieb **am Standort verbleiben** sollte, um Ressourcen zu nutzen und sparsam mit ihnen umzugehen. Außerdem bedarf der Lebensmittelgroßhandelsbetrieb einer Mindestgebäudebreite, um ein **adäquates Lagerraumkonzept** zu realisieren und die An-/Belieferung sicherzustellen, die wiederum auf Erdgeschosebene erfolgt und der dritten Dimension nicht zugänglich ist. Der Betrieb löst bereits teilweise 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 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 kann sich bei unveränderter Festsetzung nur unzureichend aufgrund des Grundstückszuschnittes entwickeln, wodurch die angrenzende Grundstücksfläche nicht optimal genutzt wird.

#### **4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan**

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung.

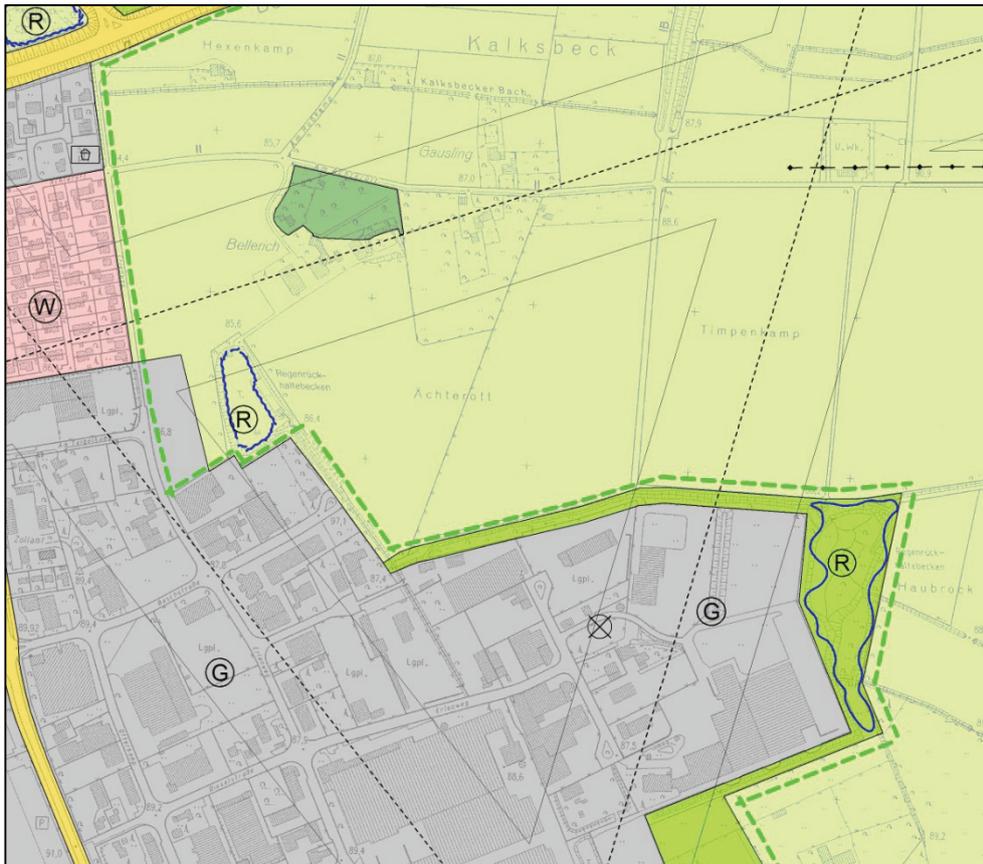
##### **4.1 Regionalplanung**

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. Die Ziele der Regionalplanung gehen mit dem Planverfahren konform.

##### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche und im Randbereich als Grünfläche überlagert mit einer Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken dar – siehe Abbildung 4.

**Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor der 72. Änderung<sup>3</sup>**

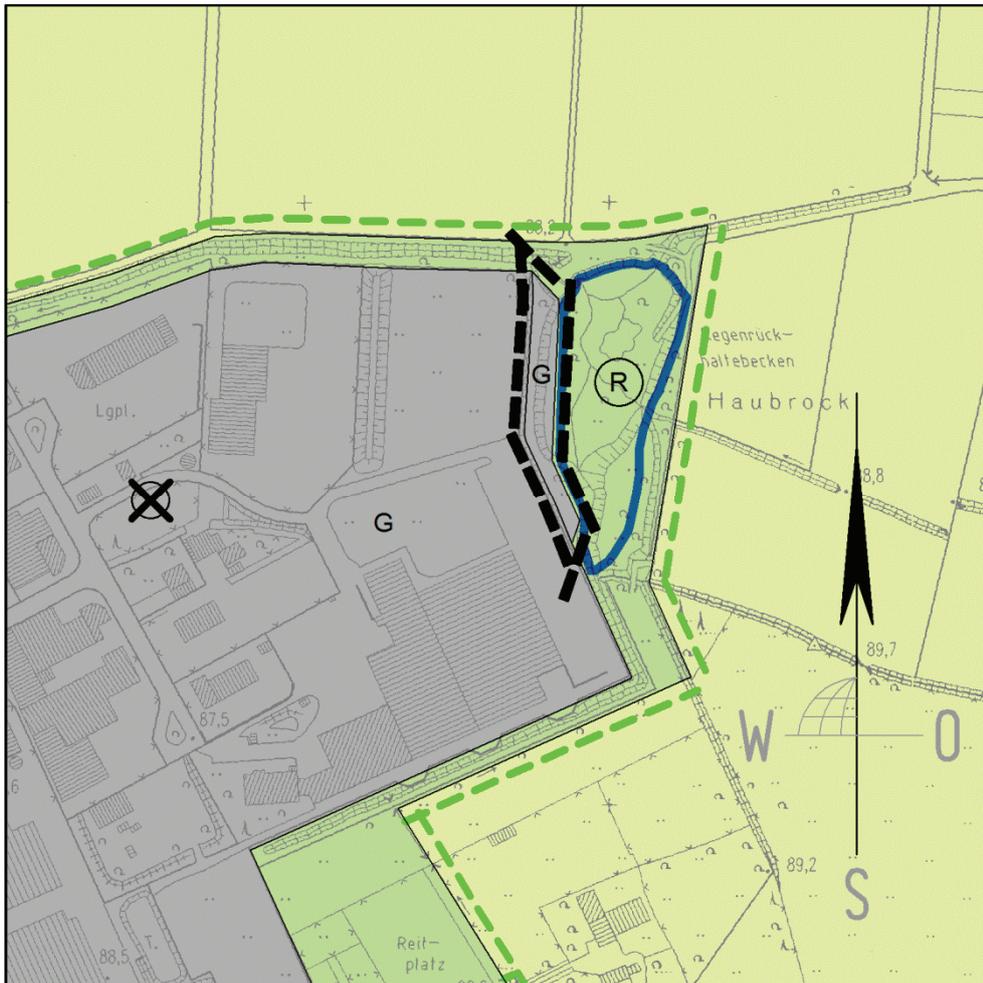


(Stadt Coesfeld. 2014)

Zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten des **Biolebensmittelgroßhandels** und der nicht mehr notwendigen Hochwasserrückhaltebeckenfläche ändert die Stadt Coesfeld den Randbereich, der zur Hochwasserrückhaltung nicht mehr benötigt wird, in eine gewerbliche Baufläche. Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB, sodass der Bebauungsplan Nr. 16 „Otterkamp VI“, 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan auch im Randbereich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

<sup>3</sup> Die Richtfunkstrecke über dem Plangebiet ist nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht mehr im Betrieb. Allerdings kann sich die Aussage aufgrund des dynamischen Telekommunikationsmarktes sehr schnell ändern.

**Abbildung 5: Flächennutzungsplan nach erfolgter 72. Änderung**



(eigene Zeichnung)

### 5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgenden Punkte erläutern die getroffenen Festsetzungen aufgrund der Zielsetzung der Planung unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Berücksichtigung der nachbarschaftsverträglichen Integration der Planung in ihr Umfeld.

**Tabelle 1: Wesentliche Änderungen im Geltungsbereich<sup>4</sup>**

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
<p><b>Zeichnerische Festsetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet, nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I- IV (Nr. 1 – 78) nach Abstandserlass 1998</li> <li>• Gewerbegebiet, nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I- IV (Nr. 1 – 191) nach Abstandserlass 1998</li> </ul>	<p><b>Zeichnerische Festsetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriegebiet, nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I- IV (Nr. 1 – 78) nach Abstandserlass 2007</li> <li>• Industriegebiet im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ohne Abstandsgliederung</li> </ul>

<sup>4</sup> Es werden die wesentlichen Festsetzungen aufgelistet. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise bleiben unberücksichtigt, das gilt auch für die nachrichtliche Übernahme aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudehöhe 12,0m bezogen auf das natürliche Gelände</li> <li>• Baumassenzahl 5,0</li> <li>• Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</li> <li>• Bindungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sowie Gewässern</li> <li>• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</li> </ul> <p><b>Textliche Festsetzung im Gewerbegebiet</b></p> <p><b>Zulässigkeit sonstiger Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß § 1 BauNVO sind die nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>• Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)</li> <li>• Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO</li> <li>• sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation</li> <li>2. Kunst, Antiquitäten</li> <li>3. Baby-, Kinderartikel</li> <li>4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Haushaltswaren einschl. Lampen und Leuchten</li> <li>6. Foto, Optik</li> <li>7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>8. Musikalienhandel</li> <li>9. Uhren, Schmuck</li> <li>10. Spielwaren, Sportartikel</li> <li>11. Lebensmittel, Getränke</li> <li>12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</li> <li>13. Teppiche (ohne Teppichboden)</li> <li>14. Blumen</li> <li>15. Campingartikel</li> <li>16. Fahrräder und Zubehör, Mofas</li> <li>17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel</li> </ol> <p><b>ausgeschlossen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke / Tapeten ebenfalls nicht zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude-/Anlagenhöhe 36,0 m, 13,0 m und 10,0 m bezogen auf den Kanaldeckel „A“</li> <li>• Baumassenzahl 6,0</li> <li>• Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</li> <li>• Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufer“</li> <li>• Bindungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sowie Gewässern</li> <li>• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</li> <li>• Leitungsrecht</li> </ul> <p><b>Textliche Festsetzung im Industriegebiet</b></p> <p><b>Im Industriegebiet sind nicht zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>GI 1</b> (Abstand zwischen 300 und 500): Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-IV sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Hier-von ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV – s. TF Nr. 2.2 und s. H. Nr. 8</li> <li>• <b>GI 1</b> (Abstand zwischen 300 und 500): Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG in denen gefährliche Stoffe eingesetzt werden, welche den Abstandsklassen II bis IV des Leitfadens KAS -18 „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) zuzuordnen sind. - s. TF Nr. 2.3 und H. Nr. 8</li> <li>• <b>GI 2</b> Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG</li> <li>• <b>GI 1 und GI 2</b> Vergnügungsstätten</li> <li>• <b>GI 1 und GI 2</b> Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher – s. TF Nr. 2.1 und H. Nr. 8.</li> <li>• <b>GI 1 und GI 2</b> Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</li> </ul>

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
	<p><b>Ausnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>GI 1 und GI 2</b> Ausnahmsweise sind <b>Verkaufsräume</b> von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, <b>wenn</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist,</li> <li>- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist wobei Freiflächen außer Betracht bleiben,</li> <li>- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird <b>und</b></li> <li>- zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Coesfelder Sortimentsliste nicht angeboten werden (s. H. Nr. 8) <b>Abweichend</b> zu Satz 1, Gliederungsstrich 4 sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Coesfelder Sortimentsliste zulässig, wenn keine negativen städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch ein Fachgutachten belegt sind.</li> </ul> </li>   <li>• <b>GI 1</b> (Abstand zwischen 300 und 500): <b>Ausnahmsweise</b> zulässig sind die übrigen Betriebe und Anlagen der <b>Abstandsklasse IV</b>, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.</li>   <li>• <b>GI 1</b> (Abstand zwischen 300 und 500): <b>Ausnahmsweise</b> zulässig sind Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a in denen gefährliche Stoffe eingesetzt werden welche den <b>Abstandsklassen II und III</b> des Leitfadens <b>KAS-18</b> „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftige Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, wenn in einer Einzelfallprüfung (Sach-</li> </ul>

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</li> </ul> <p><b>Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (<i>Tilia cordata</i> "Rancho") - oder - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> "Emerald Queen") - H, 3xv, StU 20-25 cm zu pflanzen.</li> <li>Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</li> <li>Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.</li> <li>Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.</li> <li>Einfriedungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Stahlgitterzaun" zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.</li> </ul>	<p>verständigengutachten gem. § 29 BImSchG) die ausreichende Sicherheit (u.a. Einhaltung des Standes der Sicherheitstechnik) zu schutzbedürftigen Nutzungen nachgewiesen wird. - s. H. Nr. 8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Geltungsbereich des <b>Vorhaben und Erschließungsplanes, Blatt 2</b> sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB) – s. H. Nr. 7</li> </ul> <p><b>Bauweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei <b>abweichender Bauweise</b> darf die nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften des § 6 Bauordnung NRW bleiben unberührt (§ 22 (4) BauNVO).</li> </ul> <p><b>Stellplätze und Garagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit zeichnerische Festsetzungen nichts anderes festsetzen.</li> </ul> <p><b>Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) sind durch Baumkronen zu überdecken. Für je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum (z. B. Linde (<i>tilia cordata</i> „Rancho“) und Spitzahorn (<i>acer platanoides</i> „Emerald Queen“) in der Pflanzqualität H, 3xv, StU 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und wertig zu ersetzen.</li> </ul> <p>(Einfriedungsfestsetzungen – siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Seite 38)</p>

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers.</li> <li>• Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung der über dem Gelände verlaufenden Richtfunktrasse (max. mögliche Höhe der Bauteile 131 m ü. NN) erfolgt.</li> </ul> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen und Informationsschilder zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Architektur und Gliederung, zulässig. Oberhalb der höchstzulässigen Gebäudekante sind Werbeanlagen nicht erlaubt.</li> </ul> <p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche dient der Erschließung und Versorgung des rückwärtig gelegenen Grundstücks. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Flächen bzw. die Ver- und Entsorgungsunternehmen.</li> </ul>	<p><b>Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Oberer Bezugspunkt</b> für die Berechnung der Gebäude- / Anlagenhöhe             <ul style="list-style-type: none"> <li>- der <b>Oberkante von Gebäuden (H)</b> ist die obere Dachkante bei Gebäuden,</li> <li>- die höchste Stelle der <b>Anlage</b>, bei Anlagen, die keine Gebäude sind</li> </ul> </li> <li>• <b>Unterer Bezugspunkt</b> für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der im Plan eingezeichnete Kanaldeckel (KD) <b>A</b> (88,14 m bezogen auf NHN) maßgebend. Die Höhenlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) nachrichtlich eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).</li> <li>• Abweichend von den Festsetzungen über die Höhe können für <b>bedeutende technische Aufbauten/Anlagen</b> (z.B. Gittermast, Richtfunkmast) eine Überschreitung bei einer zulässigen maximalen H von 36,0 m bis max. 45,0 m, bei 13,0 m bis max. 16,0 m und bei 10,0 m bis max. 12,0 m jeweils bezogen auf den im Plan eingezeichneten Punkt „A“ (Kanaldeckel (KD)) zugelassen werden. (§ 16 (6) BauNVO).</li> </ul> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Werbeanlagen</b> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig – siehe BF Nr. 3. (Weitere Festsetzungen – siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Seite 38)</li> </ul> <p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe Legende)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (inkl. Ver- und Entsorgungsunternehmen) und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Coesfeld gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB</li> </ul> <p><b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.</li> </ul>

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
	<p><b>Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§19 (4) BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Grundflächenzahl im Industriegebiet (GI 1 und GI 2) wird auf 0,8 festgesetzt. Für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist abweichend eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.</li> </ul> <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche ( § 23 BauNVO)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baugrenze darf bis 0,2 m für Energieeinsparungs- und Wärmeschutzmaßnahmen sowie Energiegewinnungsanlagen in und an Fassaden überschritten werden. Für <b>Außentrep-pen/Treppenhäuser</b> ist eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 3 m zulässig. (gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)</li> </ul> <p><b>Zuordnung des ökologischen Defizites (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein auszugleichendes <b>ökologisches Defizit</b> in Höhe von 31.300 Ökopunkten. Die Kompensationsfläche „.....“ Gemarkung ..... Flur ... Flurstücke ..... mit einem ökologischen Überschuss in Höhe von ..... wird mit 31.300 Ökopunkten zugeordnet.</li> </ul>

(eigene Zusammenstellung)

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bisher ein Gewerbegebiet fest, das aber den Ansprüchen der beiden Unternehmen nur unzureichend erfüllt. Aus städtebaulicher Sicht ist mittel- bis langfristig eine Ausdehnung des Gebietes durch die Regionalplanung (siehe Punkt 4.1) vorgegeben, sodass sich der Änderungsbereich ohne sein Zutun von einer Randlage in einen zentralere Lage durch benachbarte Flächenausweisung bringt. Zudem liegt der Änderungsbereich mit ca. 700 m Entfernung zur nächstgelegenen Wohnlage relativ konfliktarm.

Nach der städtebaulichen Konzeption sollen das ansässige Transportunternehmen und der Biolebensmittelgroßhandel im Plangebiet sich gemeinsam ergänzend entwickeln. Ein **Industriegebiet** sieht die Unterbringung von größeren Betrieben des Handwerkes sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes vor und zwar insbesondere für solche Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das bisher festgesetzte Gewerbegebiet ist bereits nach dem **Abstandserlass** 1998 zur Sicherung eines verträglichen Emissionsverhaltens gegliedert. Bei der Änderung des Nutzungsspektrums ist der jeweils geltende Abstandserlass maßgebend, der aktuell im Jahr 2007 erlassen wurde. Die Änderungen in den Erlassen folgen der technischen Entwicklung, sodass aufgrund von leiseren Maschinen ein geringe Abstand zu den empfindlichen Nutzungen eingehalten werden kann und neue Anlagen in die Liste aufgenommen werden.

Dieser Änderungsplan belässt die Abstandsklassen<sup>5</sup> unverändert, wobei der Abstandserlass von 1989 auf 2007 aktualisiert wird. Allerdings erfolgt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Gliederung nach dem Abstandserlass, weil in ihm genau alle zulässigen Vorhaben aufgelistet sind. Aus den eingezeichneten Vorhaben lässt sich genau ihr Emissionsverhalten abschätzen und eine „grobe“ Regelung wie der Abstandserlass, der alle Eventualitäten berücksichtigen muss, entfällt, um eine Übermaßregelung zu begegnen.

Städtebauliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch die zulässigen Nutzungen nach ihrem Grad der **Störanfälligkeit** und ihrem Störpotential zu steuern. Die Bedeutung des § 50 BImSchG für den Schutz vor schweren Unfällen im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) ist im Hinblick der notwendige Risikovorsorge für die Planung die erkannt worden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen danach Flächen so zugeordnet werden, dass die Auswirkungen von schweren Unfällen auf schutzbedürftige Gebiete im Sinne der Vorschrift soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Begrenzung von Unfällen bzw. Gefahrenabwehr für Mensch und Umwelt mit gefährlichen Stoffen sind nach Artikel 12 der europäischen Seveso-II-Richtlinie sind angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten mit Raumplanung sicherzustellen.

Die Umsetzung in nationales Recht der Richtlinie erfolgte über den § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach dem § sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3

---

<sup>5</sup> Die Abstandsklassenzonierung wurde seinerzeit unter Berücksichtigung der Außenbereichswohnnutzungen vorgenommen. Die nächstgelegene Außenbereichswohnnutzung befindet sich an der Hofstelle Berster, der für damalige Zonierung maßgebend war und auch heute noch existiert.

Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen 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, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Kommission für Anlagensicherheit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gab einen Leitfaden KAS 18 als Arbeitshilfe heraus, um Planungs- und Immissionsschutzbehörden eine Grundlage für die Beurteilung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftige Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung und Umsetzung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zugeben.

Die Bundesregierung bzw. das Ministerium erließ die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die sogenannte Störfallverordnung. Sie bemisst ihre Zuständigkeit nicht an den Gewerbebetrieben wie z. B. beim Abstandserlass, sondern an Anlage bzw. Betriebsbereiche, in denen solche Mengen an gefährlichen Stoffen gelagert werden, die zum Schutz der Umwelt und der Bevölkerung besondere, über das gewöhnliche Maß hinausgehende Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Betriebsstörungen (Betriebsunfällen) erfordern. Gegenstand der 12. BImSchV ist daher nicht der „Regelbetrieb“ einer Anlage, sondern der „Störfall“.

Die Stadt Coesfeld kommt den Trennungsgrundsatz in Sinne des § 50 BImSchG nach indem sie Störfallbetriebe im Änderungsbereich entsprechend dem Leitfaden KAS 18 und den darin enthaltenden Abstandsempfehlungen für Bauleitpläne ohne Detailkenntnisse gliedert.

Als nächst gelegene **schutzbedürftige Umgebung** ist das nächste **Baugebiet** mit ausschließlichen und überwiegenden Wohnen anzusehen. Das nächste Wohngebiet befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Erlenweg/Baurat-Wolters-Straße, das man in der Abbildung 4 auf der Seite 17 erkennen kann.

Als wichtige **Verkehrswege**verbindung sind die Bundesstraße 474 „Konrad-Adenauer-Ring“ mit 770 m und die Eisenbahnstrecke Oberhausen/Münster und Gronau/Dortmund in ca. 840 m vom Plangebiet zu berücksichtigen.

Die nächsten **schutzbedürftige Gebiete** aufgrund des Naturschutzes ist das „Eichenwäldchen am Letterberg“, das in ca. 600 m östlich des Änderungsbereiches steht. Als Schutzziel werden der Erhalt und die Entwicklung von feldgehöhlartigen Wäldchen als landschaftstypischer Lebensraum genannt. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Roruper Mark, das den gleichen Abstand einhält. Schutzziele sind die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und der besonderen Bedeutung für die Erholung. (vgl. TIM-Online. 2014).

**Öffentlich genutzte Gebäude** sind in der Umgebung nicht anzutreffen. Allerdings grenzt eine Einzelhandelsnutzung direkt an das Plangebiet. Der Einzelhandel gehört zum Betrieb des Naturkostgroßhandel, der im Änderungsbereich die Erweiterungsabsichten betreibt. Der Einzelhandel hält einen Mindestabstand zum GI 1 von 100 m ein. Allerdings ist. Der Naturkostgroßhandel betreibt bzw. unterhält keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG noch Anlagen, die aufgrund der vorhandenen Stoffmengen als sogenannter Störfallbetrieb anzusehen sind. Selbst wenn etwaige Stoffmengen im Betrieb gelagert würden, könnte aufgrund der Unternehmenszugehörigkeit der Einzelhandel an das betriebsinterne Alarmsystem angeschlossen werden und so Gefahren durch eine unmittelbare Alarmierung erheblich mindern.

Es ist also noch der Abstand zum GI 1 zu erörtern. Im GI 1 sind nur Störfallbetriebe der Klasse I zulässig, das bedeutet, dass ein Mindestabstand von 200 m zum Schutzbereich erforderlich ist, den der Einzelhandel um die Hälfte unterschreitet. Nun handelt es sich aber um einen Spezialeinzelhandel, der zwar ein gewisses Kundenpotential anspricht. Es handelt sich aber gleichwohl hier in diesem nicht um einen Betrieb mit erheblichem Publikumsverkehr. Vor den Verkaufsräumen für Endverbraucher sind 28 Stellplätze anzutreffen.

Nach dem Wortlaut des § 50 BImSchG sind Auswirkungen auf **einzelnen Wohngebäude** nicht zu betrachten, weil „Gebiete“ genannt werden. „Gebäude“ werden nur in Bezug auf öffentliche Gebäude genannt. Wohnnutzungen im Industriegebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie sind ebenso nicht zu berücksichtigen, wie die einzelne Wohngebäude stehen im Außenbereich. Allerdings liegt hierzu keine abschließende Rechtsprechung vor.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Es wurden heterogene Urteile gefällt.

**Begründungsentwurf zum  
Bebauungsplan Nr. 106 „Otterkamp VI“, 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Die Stadt Coesfeld ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Unternehmen und Wohnnutzungen bewusst. In einem ersten Schritt werden die Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Objekte differenziert nach der Entfernung zum GI 1 und dem GI 2, Letzteres befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Tabelle 2 listet neben den in § 50 BImSchG genannten Schutzbereichen-/objekten auch diskussionswürdige Punkte auf.

**Tabelle 2: Abstände zum 1. Änderungsbereich**

Schutzgebiete/-objekte	Entfernung GI 1	Entfernung GI 2
Wohngebiet Erlenweg//Baurat-Wolters-Straße (nordwestlich des Plangebietes)	ca. 650 m	ca. 750 m
Bundesstraße 474 „Konrad-Adenauer-Ring“ (westlich des Plangebietes)	ca. 780 m	ca. 770 m
Bahnstrecke Oberhausen/Münster und Gronau/Dortmund (nordwestlich des Plangebietes)	ca. 870 m	ca. 950 m
Landschaftsschutzgebiet „Roruper“ (östlich des Plangebietes)	ca. 600 m	ca. 710 m
<b>Bedenkliche Schutzgebiete/-objekte</b>		
Hofstelle An Ächterrott 66 (nördlich des Plangebietes)	ca. 380 m	ca. 440 m
Hofstelle Berster (Außenbereichswohnnutzung, südlich des Plangebietes)	ca. 255 m	ca. 130 m
Wohnnutzung, Erlenweg 141 (westlich im GI)	ca. 40 m	ca. 110 m
Wohnnutzung, Erlenweg 146 (westlich im GI)	ca. 10 m	ca. 50 m
Verkaufsräume außerhalb des 1. Änderungsbereiches die zum Biolebensmittelbetrieb im GI 2 gehören.	ca. 100 m	ca. 0 m

(eigene Zusammenstellung)

Die Stadt Coesfeld sichert im Bebauungsplan die konkreten Erweiterungsabsichten, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen, die einen solchen Betriebsbereich bilden, werden dort ausgeschlossen, sodass eine Gliederung nach KAS 18 im **GI 2** nicht erforderlich ist.

Allerdings verbleibt das Industriegebiet **GI 1**, das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplan liegt.

Für das GI 1 ist aufgrund der Entfernungen zu den nächsten Baugebieten mit überwiegenden und ausschließlichen Wohnen, den Verkehrswegen und den natürlichen Schutzobjekte, Anlagen und Betriebsbereiche der Klasse II. Allerdings sieht sich die Stadt Coesfeld auch gegenüber den Außenbereichswohnnutzungen in der Verantwortung, obwohl sie nicht als schutzbedürftig im Sinne des § 50 BImSchG anzusehen sind. Die Zonierung

berücksichtigt sie gleichwohl, sodass sie wie ein Wohngebiet berücksichtigt werden. Im GI 1 sind deswegen nur Klassen Betriebsbereiche und Anlagen der Klasse I zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG der beiden höheren Klassen II und III zulässig, wenn in eine Einzelfallprüfung, die ausreichende Sicherheit zu schutzbedürftigen Gebieten/Gebäuden nachgewiesen wird. Ohne Berücksichtigung der Außenbereichswohnnutzungen wäre die Klasse II zulässig. Eine Ausnahmeregelung für die Klasse III wäre entsprechend vorhanden. Den Betrieben soll durch die Einbeziehung auch der Klasse III Gelegenheit gegeben werden, dass durch technischen und organisatorischen Maßnahmen soweit zu reduzieren, dass die Abstände unterschritten werden können.

Die Ausnahmeregelung schreibt zwingend eine Einzelfallprüfung vor, sodass die Sicherheit in jedem Fall gewährleistet ist. Außerdem wird dem Betrieb die Möglichkeit eingeräumt durch betriebsinterne gefahrenbezogene Maßnahmen z. B. kleinere Behälter, Sprinkleranlage Gefahren zu mindern, wodurch er sein Betriebsgelände besser nutzen kann.

Der Änderungsbereich ist den ansässigen Betrieben (Transportunternehmen und Großhandelsbetrieb) vorzubehalten, weil der Standort für die genannten Betriebe entwickelt wurde und wird. **Vergnügungsstätten** sind geeignet das Renommee angrenzender Unternehmen nachhaltig zu schädigen. Integrität und Vertrauenswürdigkeit sind in der Lebensmittelbranche und insbesondere bei Biosortimenten unabdingbar. Die räumliche Nähe von weniger angesehenen Branchen stellt das Unternehmensbild infrage. Eine Lagegunst für Vergnügungsstätten im Änderungsbereich wird nicht gesehen. Sie können sich an anderer Stelle im Stadtgebiet niederlassen, um ihre Produkte und Dienste anzubieten.

Der rechtswirksame Bebauungsplan schließt Coesfelder **Einzelhandelssortimentsgruppen** aufgrund des seinerzeit aktuellen Einzelhandelsgutachtens aus. Mittlerweile wurde das Konzept insbesondere zur Aktualisierung der Coesfelder Sortimentsgruppen fortgeschrieben, dessen Ergebnisse in dieses Bauleitverfahren einfließen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Coesfeld empfiehlt zur bauleitplanerischen Steuerung neben der Vorbereitung von erwünschten Standorten die unerwünschten Standorte bzw. Sortimente bauleitplanerisch auszuschließen. (vgl. Stadt + Handel. 2014 S. 157)

Der Änderungsbereich liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und dient auch nicht der Nahversorgung. Es handelt sich um einen sogenannten „unerwünschten“ Einzelhandelsstandort. Zur Sicherung von knappen Gewerbeflächen insbesondere für Handwerksbetriebe und Großhandelsbetriebe sowie das produzierende Gewerbe schließt der Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet generell aus. Gleichzeitig werden die zentralen Coesfelder Versorgungsbereiche geschützt. Das Gutachten unterbreitet als Handlungsempfehlung auch Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung an unerwünschten Standorten.

*„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als \*Gebietstyp nach BauNVO\*. In diesem Gebiet sind zulässig \*Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe\* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (\*in der Begründung näher zu benennen\*) nicht zulässig.“ (Stadt + Handel. 2014 S. 161)*

Der Bebauungsplan greift den Vorschlag auf und verkürzt ihn, wie folgt:

*„Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig.“*

Ansässigen Betrieben ist aber auch nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein begrenzter Umfang an Verkaufsfläche zuzubilligen. Städtebaulich ist eine Ausweisung von Verkaufsflächen, die für zentralen- und Nahversorgungsbereiche verträglich sind, zu befürworten, um den Produktionsstandort und das Unternehmerimage zu fördern. Das Konzept schlägt als Ausnahmeregelung vor:

*„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“ (Stadt + Handel. 2014 S. 161)*

Der Bebauungsplan lehnt sich an die Festsetzung und passt sie diesem Änderungsverfahren an:

*„Ausnahmsweise sind **Verkaufsräume** von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn*

- *eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist,*
- *eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist wobei Freiflächen außer Betracht bleiben,*
- *die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird **und***
- *zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Coesfelder Sortimentsliste nicht angeboten werden (s. H. Nr. 8)*

***Abweichend** zu Satz 1, Gliederungsstrich 4 sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Coesfelder Sortimentsliste zulässig, wenn keine negative städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch ein Fachgutachten belegt sind.“*

Im Vergleich zur Konzeptempfehlung wird explizit festgesetzt, dass Freiflächen bei der flächenmäßigen Unterordnung außerbetrachtet bleiben, weil gerade bei Großhandels- und Transportunternehmen große Freiflächen u. a. auch für zukünftige Erweiterungen verfügbar sind.

Die Festsetzung konkretisiert außerdem die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die zwar tendenziell für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs.3 BauNVO zu erwarten sind, aber auch bei kleineren Verkaufsräumen je nach Sortiment entstehen können. Der Bebauungsplan schließt die durch das Coesfelder Einzelhandelskonzept ermittelten nah- und zentrenrelevanten Sortimente generell aus.

Eine Öffnungsklausel ist in der Festsetzung für die nah- und zentrenrelevanten Sortimente enthalten. Ansässige Betriebe produzieren im Änderungsbereich zwar weder zentren- noch nahversorgungsrelevante Sortimente, aber theoretisch könnte dieser Fall eintreten. Das Unternehmen muss dann durch ein Fachgutachten belegen, dass sein Sortiment zu keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führt. Es liegt also immer eine fundierte fachgutachterliche Grundlage der Zulässigkeit zugrunde. Das Unternehmen muss gleichwohl die anderen Anforderungen z. B. räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb unabhängig erfüllen.

Die „Coesfelder Liste“ ist nicht mehr Bestandteil der Festsetzung mit der Konsequenz, dass zukünftige Fortschreibungen und beschlossene Coesfelder Sortimentslisten auto-

matisch für den Änderungsbereich gelten und kein zusätzliches Bauleitverfahren zur Anpassung notwendig wird. Die Einzelhandelssortimentliste bleibt somit automatisch auf dem neusten Stand und Bauleitverfahrenaufwendungen entfallen.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Industriegebiet:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

werden generell ausgeschlossen, um die ansässigen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu hemmen.

Die **Zulässigkeit der Nutzungen** wird weiterhin dadurch eingeschränkt, weil es sich bei dem vorliegenden Plan um einen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB (Vorhaben und Erschließungsplan) handelt. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Blatt 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet und die mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Blatt 1 übereinstimmen.

Das **Vorhaben ist im Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingezeichnet. Das Vorhaben umfasst das Betriebsgelände<sup>7</sup> des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes. Das Blatt ist nicht deckungsgleich mit Blatt 2 – siehe Punkt 1.1 auf der Seite 4.

**Werbeanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, dass entspricht der bisher geltenden Festsetzung. Weitere Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen sind unter dem Punkt 5.11 begründet und erläutert.

### **5.3 Stellplätze/Feuerwehraufstellfläche/Garagen**

**Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Das Transportunternehmen arbeitet seit Jahren ohne Einschränkungen mit dieser Festsetzung.

Für die Erweiterung des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes sind Stellplätze außerhalb der Baugrenze auch als Wartebereiche unabdingbar. Der Bebauungsplan setzt deswe-

---

<sup>7</sup> Teile des Betriebsgeländes liegen weder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1) noch im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2).

gen die Vorhaben abgestimmten Stellplätze für Lastkraftwagen zeichnerisch fest. Es gehören dazu auch zusätzliche **Feuerwehraufstellflächen**. Die vorhandenen Stellflächen sichern bereits das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren. Die Feinsteuerung für Lastkraftwagen findet im Blatt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes statt.

Nach der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte der Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus praktischen Erwägungen (Feuerwehrumfahrt) und aus gestalterischen Aspekten.

**Garagen** sind grundsätzlich nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie dürfen normalerweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen. Sie wären also der äußeren Randgestaltung und Feuerwehrumfahrt abträglich, weswegen sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nun in diesem Änderungsverfahren ausgeschlossen werden.

Abweichende zeichnerische Festsetzungen für Stellplätze setzt der Bebauungsplan entsprechend der Vorhabenplanung fest – siehe oben unter diesem Punkt.

Die Stellplätze sowie Garagen und ihre Zufahrten sind so anzulegen, dass Niederschläge nicht in das Hochwasserrückhaltebecken, Graben und den Tüskenbach fließen.

#### **5.4 Bindungs-/Erhaltungsgebot, Grünflächen und Gewässer**

Der Tüskenbach mit seinem Uferstreifen bleibt unverändert erhalten. Der Änderungsplan setzt ein Bindungs-/Erhaltungsgebot fest, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufer“ und das Gewässer setzt der Bebauungsplan bis zur Böschungsoberkante fest. Der gewässerbegleitende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bleibt weiterhin zulässig.

Die Böschungsoberkante ist wasserrechtlich als Grenze des Gewässers anzusehen. Das Ufer wird umgangssprachlich häufig mit der Böschung gleichgesetzt. Mit Ufer bzw. Uferbereich, der hier synonym verwendet wird, ist allgemein das unmittelbar an das Gewässer anschließendes Land gemeint.

Die planungsrechtliche Sicherung des Hochwasserrückhaltebeckens und des Südgrabens erfolgt nicht durch diesen Bebauungsplan sondern durch das jeweils rechtswirksame wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren. Dieser Bebauungsplan übernimmt die Festlegung des Verfahrens nur nachrichtlich ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

## 5.5 Pflanzgebote

Das rechtswirksame Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen:

*„Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") - oder - Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") - H, 3xv, StU 20-25 cm zu pflanzen.“*

Die Festsetzung entwickelt diese Änderung insofern weiter als sie sich explizit auf Personenkraftwagen beschränkt, dass auch der ursprüngliche Sinn war. Die Auswahl des Pflanzgutes bleibt unverändert.

## 5.6 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO folgendes festgesetzt:

### **Grundflächenzahl (GRZ): 0,8**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 bleibt für Hauptgebäude unverändert. Das Transportunternehmen und der Biolebensmittelgroßhandel im Plangebiet halten die Grundflächenzahl nach den rechtlichen Vorgaben ein, obwohl optisch ein anderer Eindruck besteht und für Teilbereiche ein erhöhter Versiegelungsgrad besteht.

Die Erweiterung des Biolebensmittelgroßhandels führt allerdings dazu, dass auch aufgrund der notwendigen Umfahrten und Stellplätze für Lastkraftwagen bis zu einem Wert von 0,95 Flächen das Betriebsgelände versiegelt werden müssen, um das Vorhaben umzusetzen.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines Industriegebiets liegt bei 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts wurde eine Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung erreicht. Den Bedürfnissen der Praxis entsprechen, lag dem Gesetzgeber daran, beim Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe eine größere bauliche Dichte vorzusehen.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenze gab es bereits vor der Novelle, aber die Anforderungen an besondere städtebauliche Gründe waren wesentlich anspruchsvoller im Vergleich zur rechtswirksamen Regelung. Sie stellt als **Anforderungen:**

- a) Die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden

- b) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- c) nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

**Zu a)** Der Änderungsbereich wird durch gewässerbegleitende Gehölze und der weitgehenden natürlichen Entwicklung überlassener Uferstreifen eingefasst. Diese Bereiche dienen dem Hochwasserschutz des Industrie- und Gewerbegebietes über diesen Änderungsbereich hinaus. Gleichzeitig ist über das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren ihre natürliche Entwicklung bzw. ihr Erhalt gesichert, sodass die negativen Auswirkungen kleinräumig ausgeglichen werden. Außerdem bilanziert im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan die begründeten Eingriffe und ermittelt den erforderlichen Ausgleich. Der Ausgleich wird durch die zugeordneten Flächen und genannten Maßnahmen im Plangebiet und an anderer Stelle erfolgen, sodass der Eingriff im Sinne des Baugesetzes ausgeglichen ist.

Letztendlich kann die Bodenversiegelung nur durch Entsiegelung an andere Stelle vollzogen werden, was aber auch durch externe Ausgleichsmaßnahmen nur sehr selten möglich ist. Die Erweiterung am Standort führt insgesamt zu einer geringen Bodenanspruchnahme als an einen neuen Standorten, weil die Betriebsinfrastruktur bereits genutzt werden kann.

Die Überschreitung wird durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

**Zu b)** Wohnungen sind im Änderungsbereich ausgeschlossen. Sowohl das Transportunternehmen als auch der Lebensmittelgroßhandel nutzen ihre Freiräume, um attraktive Arbeitsverhältnisse zu sichern und für ihre Arbeitnehmer attraktiv zu bleiben. Qualifiziertes Fachpersonal kann nur mit guten Arbeitsbedingungen gehalten werden, weswegen die Unternehmen auf ein gutes Arbeitsumfeld großen Wert legen. Beispielsweise steht eine „Pausenlaube“ bereits am Südgraben mit Blick auf die Coesfelder Parklandschaft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

**Zu c)** Die Begründung einer zulässigen Vollversiegelung der Fläche hat natürlich Auswirkungen auf die Umwelt. Vermeidungsmaßnahmen für Zufahrten und Stellplätze für Lastkraftwagen sind eine weitere Herausforderung. Ein Baumkronendach über den Lkw-Stellplätzen umzusetzen, stehen die Außenmaße dieser Kraftfahrzeuge entgegen, wobei ihre Bewegungsfreiheit eingeschränkt wird. Versickerungsfähiges Pflaster bedarf auch eines sehr tragfähigen Unterbaus, wodurch die Versickerungsleistung sich verringert.

Außerdem besteht die Gefahr von Bodenverunreinigungen, weswegen von der Anlage versickerungsfähigen Pflasters abgesehen wird. Der Lebensmittelgroßhandel denkt über eine Dachbegrünung und/oder Solardachanlagen nach. Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Bodenversiegelung ist sicherlich die Dachbegrünung zu bevorzugen, aber die Einrichtung von Solaranlagen trägt zum Klimaschutz bei. Weitere Maßnahmen befinden sich im Planungsprozess.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Unternehmen bereits im eigenen Interesse vermieden.

Die Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen ist somit im Sinne des novellierten § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig und begründet.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) ist der Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der BauNVO gebunden, gleichwohl ist die Verordnung als Leitlinie zu berücksichtigen.

**Baumassenzahl (BMZ): 6,0**

Der Lebensmittelgroßhandel benötigt umfangreiche zusätzliche Lager- und Logistikkapazitäten. Der Bau des Hochregallagers von ca. 35 m erfordert die Anpassung der Baumassenzahl von derzeit 5,0 auf zukünftig 6,0.

Zur Angleichung der Festsetzungen wird auch für das Transportunternehmen, das derzeit keine Ausbauplanung anstrebt, die Baumassenzahl angepasst. Die zulässige Obergrenze von 10,0 für ein Industriegebiet<sup>8</sup> wird weit unterschritten.

**Max. Gebäude-/Anlagenhöhe<sup>9</sup> als Höchstgrenze (max. H): 36,0, 13,0 und 10,0 m** beziehen sich auf den im Plan eingezeichnete Kanaldeckel (KD) A (88,14 m bezogen auf NHN). Die Höhenlagen sind in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) nachrichtlich eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Diese Änderungsplanung paast die zulässige Gebäudehöhe von bisher 12,0 m auf 13,0 m an. Für das Hochregallager ist eine Höhe von 36,0 m notwendig, während für die Versorgungsanlagen / Sprinkleranlagen eine Höhe von 10,0 m ausreichend ist.

---

<sup>8</sup> Die Obergrenzen für ein Industrie- und Gewerbegebiet sind gleich.

<sup>9</sup> Die Höhen beziehen sich auf den Kanaldeckel A im Erlenweg (88,14m NHN). Architekturbüros beziehen ihre Höhe auf Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF), die beim Lebensmittelgroßhandel 88,64m NHN beträgt. Dieser Unterschied führt mitunter zu Missverständnissen von 0,5 m.

Der Bebauungsplan bezieht bisher die Gebäudehöhenmessung auf das natürliche Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers. Zum Schutz des Landschaftsbildes als auch für etwaige noch vorhandene bzw. geplante Richtfunkstrecken (siehe auch Punkt 2.3.2 auf der Seite 12) wird die Höhenbegrenzung um Anlagen erweitert, die keine Gebäude sind.

Zur eindeutigen Bestimmung und Berechnung der zulässigen Höhen setzt der Bebauungsplan die Bezugspunkte eindeutig fest.

- *„Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäude- / Anlagenhöhe der Oberkante von Gebäuden (H) ist die obere Dachkante bei Gebäuden, die höchste Stelle der Anlage, bei Anlagen, die keine Gebäude sind.“*
- *„Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der im Plan eingezeichnete Kanaldeckel (KD) A (88,14 m bezogen auf NHN) maßgebend. Die Höhenlage ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) nachrichtlich eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).“*

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht eine Überschreitungsregelung bereits vor:

*„Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung der über dem Gelände verlaufenden Richtfunktrasse (max. mögliche Höhe der Bauteile 131 m ü. NN) erfolgt.“*

Das Hochregallager ist aufgrund seiner Höhe interessant für weitere technische Aufbauten. Ein Richtfunkanlagenmast ist bereits in Planung. Die Änderungsplanung berücksichtigt durch eine abweichende Regelung für den Richtfunkmast eine Überschreitung von 9,0 m also 45,0 m bezogen auf den Kanaldeckel „A“. Für die weiteren Anlagen auf den Gebäuden wird eine Höhenabweichung von 3,0 m festgesetzt, die ausreichend für technische Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen<sup>10</sup> ist. Für die Versorgungsanlagen und Sprinkleranlage ist davon auszugehen, dass lediglich eine Abweichung von zusätzlichen 2,0 m notwendig ist.

## **5.7 Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen fassen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude ein. Die Baugrenzen halten unverändert einen Abstand von 5,0 m zum Erlenweg und dem

---

<sup>10</sup> Kleinstwindkraftanlagen sind eine alternative zu Solaranlagen.

Tüskenbach ein. Ebenso bleiben die Baugrenzen zum Südgraben und zum Hochwasserrückhaltebecken im südlichen Bereich bis zur nördlichen Lagerhallenflucht (Stichweg Erlenweg) unverändert.

Für das geplante Vorhaben ist eine Verlegung der Baugrenze zum Hochwasserrückhaltebecken um rund 7,0 m bei Berücksichtigung von Vorsprüngen notwendig. Außerdem ist ein zweites Baufeld für Versorgungs- und Sprinkleranlagen von 31,0 m x 13,5 m<sup>11</sup> festgesetzt.

Zukünftige Vorschriften zur Energieeinsparung und Wärmedämmung von Bestandsgebäuden sowie Energiegewinnung an Gebäuden sind nicht absehbar. Zwar ist jedem Bauherrn nahezu legen, dass er bereits heute über die bestehenden Verordnungen hinaus sein Gebäude ausrüstet, bei der Erstinvestition wird aber mitunter kostengünstig geplant. Wenn in einigen Jahrzehnten sich Bauherren dann entschließen aufgrund von steigenden Energiekosten ihr Gebäude nachzudämmen, um ein Energie- und Wärme konzept umzusetzen, könnten sie vor dem Problem stehen, dass die Maßnahmen zu einer Überschreitung der Baugrenze führen, weil der Baukörper direkt an der Baugrenze errichtet wurde. Um die Überschreitung der Baugrenze für Energie- und Wärmeschutzmaßnahmen sowie zur Fassadenenergiegewinnung aus Gründen des Klimaschutzes weitgehend zu vereinfachen also grundsätzlich zu erlauben, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Der Trend geht zu Hybridsystemen (Dämmung und Energiegewinnung), die nicht nur das Gebäude vor Wärme- oder Kälteverlust schützen und das Innenraumklima regulieren, sondern auch über die Fassade Elektrizität für das Gebäude, an dem sie angebracht sind, zu gewinnen.

Zu den Energieeinspar- und Wärmeschutzmaßnahmen zählen also auch innenraumklima regulierende Systeme und Energieanlagen, wenn sie ein integrierter Bestandteil der Energie- / Wärmeeinsparmaßnahmen sind und in der Fassade des Gebäudes angebracht werden. Beispielsweise dürfen Energiegewinnungsanlagen auf dem Dach die Baugrenze nicht überschreiten, weil sie ihre Funktion auch innerhalb der Baugrenze erfüllen können. Die Überschreitung von 0,2 m wird als ausreichend zur Umsetzung aller gängigen und zukünftigen Maßnahmen erachtet.

---

<sup>11</sup> Das Rechteck ist abgeflacht.

Am Hochregallager ist eine Außentreppe geplant. Die Baugrenzen fassen nur den Baukörper des Lagers ohne die Treppe ein, weswegen für Außentritten und Treppenhäuser eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 3,0 m zulässig ist.

### **5.8 Bauweise**

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist notwendig, um eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m z. B. für Hallen grundsätzlich zu erlauben. Die Abstandsvorschriften nach der Landesbauordnung bleiben von der Festsetzung unberührt.

Die Festsetzung ist bereits inhaltlich identisch im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.9 Straßenverkehrsfläche**

Die Straßenverkehrsfläche Erlenweg bleibt unverändert.

### **5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** an der westlichen Grundstücksgrenze, dass nicht bis zum Erlenweg reicht bleibt unverändert. Das zweite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Verlängerung des Erlenweges zur Erschließung der Erweiterungsfläche, auf der zum Zeitpunkt der damaligen Planung sich noch ein weiteres Unternehmen hätte niederlassen können, ist aufgrund der vorliegenden Planung entbehrlich.

Ein **neues Leitungsrecht** entlang dem Hochwasser-/Regenwasserrückhaltebecken setzt die Planung zugunsten der Stadtwerke Coesfeld für fünf Elektrizitätsleitungen und ein Leerrohr fest.

### **5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltungsfestsetzung für **Außenwandverkleidung** wird um die explizite Zulässigkeit von Solaranlagen (Fassadensolaranlagen) ergänzt. Zur Integration der Gewerbebauten insbesondere des Hochregallagers sind „grelle“ Farben, die mit Signal- und Leuchtfarben weitgehend deckungsgleich sind ausgeschlossen. In der Festsetzung ist eine nicht abschließende Auflistung von Farben enthalten, die dem Erscheinungsbild des Gewerbe-/Industriegebietes abträglich sind. Zur eindeutigen Definition wird auf RAL-Farben zurückgegriffen. Als grell werden folgende RAL-Farben angesehen: 1003, 1026, 2005, 2007, 3001, 3024, 3026, 6038 und Farben mit ähnlichen Leucht- und/oder Signaleigenschaften.

Die **Einfriedungsfestsetzung** entstammt den Regelungen zu Grünflächen und Pflanzgeböten. Sie ist inhaltlich unverändert.

Die **Werbeanlagenfestsetzung** wurde aufgeteilt. Die Kernfestsetzung begründet die Werbeanlage und ihre Zulässigkeit (siehe Punkt 5.2 auf der Seite 23), während hier die Gestalt festgesetzt wird.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung an Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Architektur und Gliederung, zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen ist nicht zulässig. Zu dieser bisherigen Festsetzung regelt der Bebauungsplan nun im Einzelnen, das beleuchtete Werbeanlagen und Leuchtwerbung nur in tageslichtweiß (5300 bis 7000 Kelvin) zulässig sind. Blink- oder Wechselwerbung sowie bewegliche und/oder reflektierende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Buchstabengröße von Werbeanlagen darf außerdem 5,0 m nicht überschreiten. Dieses gestalterische Gesamtpaket sichert eine weitgehend einheitliche Gestaltung des Baugebietes und ermöglicht gleichzeitig den Betrieben für sich zu werben.

Die Dachneigung bleibt unverändert bei 0° bis 30°. Eine Abweichung von +3° ist zulässig.

**Tabelle 3: Wesentliche Gestalterische Änderungen im Geltungsbereich**

bisherige Festsetzungen	zukünftige Festsetzungen
<p><b>Äußere Gestaltung der Baukörper</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Holz, Metall oder Sichtbeton bestehen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.</li> </ul>	<p><b>Außenwandverkleidungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Holz, Metall oder Sichtbeton bestehen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig. An den Fassaden sind grelle Farben (z. B. RAL-Farben: 1003, 1026, 2005, 2007, 3001, 3024, 3026, 6038) unzulässig.</li> </ul> <p><b>Einfriedungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Einfriedungen sind als Stahlgitterzaun zulässig.</li> </ul> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung an Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Architektur und Gliederung, zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen ist nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Leuchtwerbung sind nur in tageslichtweiß (5300 bis 7000 Kelvin) zulässig. Unzulässig sind Blink- oder Wechselwerbung und bewegliche und/oder reflektierende Werbeanlagen. Die Buchstabengröße in Werbeanlagen beträgt max. 5,0 m.</li> </ul>

(eigene Zusammenstellung)

## 5.12 Versorgungsleitungen

Einige Versorgungsunternehmen der Telekommunikationsbranche verweisen regelmäßig auf ihre internen Richtlinien, nach denen aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung von Neubaugebieten mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

In Coesfeld erfolgt üblicherweise der Ausbau der Versorgungsleitungen in unterirdischer Bauweise. Der bisherige Ausbau im Gewerbe- und Industriegebiet wurde entsprechend umgesetzt. Eine Ausweitung des Netzes für eine konsumfreundlichere Preis-Leistungsentwicklung ist zu begrüßen. Zur Wahrung einer einheitlichen Versorgungsinfrastruktur sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Als Alternativen wären Richtfunkstrecken bzw. Funknetzwerke denkbar.

## 6 Umweltauswirkungen

### Umweltbericht

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 beigefügt ist, verwiesen.

Der Umweltbericht gelangt zu den wesentlichen Ergebnissen:

*„Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind bezüglich der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft als umweltverträglich einzustufen, d.h. es sind keine oder nur unerhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.*

*Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden und Landschaft wird die Planänderung als bedingt umweltverträglich beurteilt, das heißt, dass geringe negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind, die aber durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.*

*Durch die Bebauungsplanänderung ist neben einer Erweiterung der gewerblichen Baufläche auch eine höhere Gesamtversiegelung des Plangebiets gegenüber der derzeit gültigen Fest-*

*setzung möglich. Somit wird durch die Planänderung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen und eine weitere Bodenversiegelung planerisch vorbereitet. Betroffen sind allerdings nur Biotope und Böden von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Zudem ergeben sich Auswirkungen durch das Hochregallager auf das Landschaftsbild. Aufgrund der zahlreichen sichtverstellenden Gehölz- und Siedlungsstrukturen ist die Reichweite der Sichtwirkung des geplanten Gebäudes aber gering und es sind auch nur relativ kleine Flächen des Landschaftsraumes vor allem im näheren Umfeld betroffen; zudem ist das Plangebiet gewerblich vorgeprägt und es bestehen Vorbelastungen durch Windenergieanlagen und Freileitungen.“ (Froehlich & Sporbeck. 2014. S. 35)*

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die Abhandlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt in der Anlage 2 „Landschaftspflegerischer Begleitplan“, der im Umweltbericht integriert ist.

Die Kompensationsberechnung für den Eingriff in den Naturhaushalt ergibt für die überplanten Flächen des künftigen Industriegebietes ein Ausgleichsdefizit von 31.300 Biotopwertpunkten. Zusätzlich wurde ein Biotopwertdefizit von 590 Punkten aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserrückhaltebecken ermittelt (vgl. Froehlich & Sporbeck. 2014. S. 25f.).

Das im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsverfahren für das Hochwasserrückhaltebecken prognostizierte Kompensationsdefizit wird durch eine Anpflanzung von gemeinen Eschen am nordöstlichen Rand des Beckens ausgeglichen. (ibid.)

Die externen Maßnahmen und Flächen werden in weiteren Verfahren zugeordnet.

### **Artenschutz**

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen gliedern. In der Stufe 1 (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und eventuell bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Zur Beurteilung werden die verfügbaren Informationen des Artenspektrums eingeholt und entsprechend dem Vorhaben und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren einbezogen. Die planungsrelevanten Arten können anhand der Internet-Datenbank des LANUV ermittelt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung schätzt die Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ein. Einzelheiten sind dem Bericht zu entnehmen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes. Sie ergab, *„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)

## **7 Sonstige Auswirkungen der Planung**

Die folgenden Unterpunkte thematisieren noch nicht angesprochene Gesichtspunkte der Planung.

### **7.1 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.

#### **7.1.1 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 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 und 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 Leuchtfener der Windkraftanlagen und die Beleuchtung der Betriebsflächen sind als verträglich einzustufen.

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

### **7.1.2 Emissionen**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur die Anlagen zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen. Die Nutzungen sind eindeutig, wodurch sich im Gegensatz zum Angebotsplan die voraussichtlichen Emissionen gut abzuschätzen lassen bzw. prognostizierbar sind, sodass Unsicherheiten aufgrund des eingegrenzten Nutzungsspektrums entfallen.

Zur Ermittlung der **Geräuschmissionen** für den Gesamtbetrieb 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.

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 Geltungsbereich keine unverträglichen **Geruchsemissionen** für die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.

Fahrwege sind auf dem Betriebsgelände mit Pflastersteinen belegt. Nur die Erweiterungsfläche ist als wassergebundene Oberfläche ausgeführt. Bei längerer trockener Witterung mit starken Windböen gehen **Staubemissionen** von ungereinigten Pflasterflächen als auch von wassergebundenen Decken aus. Im Zuge der Umsetzung werden keine

nennenswerten wassergebundenen Oberflächen mehr verbleiben. Die Pflasterflächen reinigt der Lebensmittelgroßhändler regelmäßig, sodass von keinen unverträglichen Staubemissionen auszugehen ist.

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 zurzeit nicht geplant.

Die Planung schließt Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen, die einen solchen Betriebsbereich bilden, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus. Im weiteren Geltungsbereich dieser 1. Änderung wird eine Zonierung nach der Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftige Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010 inkl. Korrekturen) festgesetzt, sodass Gefahrenpotentiale entsprechend der Handlungsempfehlung in der Planung ausreichend reduziert wurden bzw. Vorsorge getroffen wurde.

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

Informationen und Ergebnissen von Gutachten fließen in das Bauleitverfahren ein.

## **7.2 Altlasten / Kampfmittelfährdung**

Der Fuhrpark und die Anlieferungsbereiche sowie Tankanlagen sind potentielle geeignet Altlasten zu verursachen. Es sind für den Änderungsbereich keine Informationen zu **Altlasten**, Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen noch deren Auswirkungen bekannt.

Für den Änderungsbereiche liegt eine Luftbildauswertung 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 müssen jeweils bei der Ordnungsbehörde nachgefragt werden.

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.

### **7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Das Hochregallager mit 36 m Höhe ist in der umgebenden Landschaft wahrnehmbar, gleichwohl bleiben Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern aufgrund ihrer Lage von der Planung unberührt.

## **8 Umsetzung der Planung**

Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt durch private Investoren. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens. Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gibt es zurzeit keine konkreten Planungen, wenn man von der Hochwasserrückhaltebeckenoptimierung absieht, die durch die Abwasserwerke Coesfeld umgesetzt wird.

## **9 Flächengliederung**

Aus der Tabelle 4 kann man die zukünftige Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Blatt 1 entnehmen.

**Tabelle 4: Nutzungsgliederung der Änderungsbereich, Blatt 1**

<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche (ca.)</b>	<b>Anteil</b>	<b>Teilfläche (ca.)</b>	<b>Teilflächen- anteil</b>
Industriegebiet (GI)	49.761m <sup>2</sup>	52,2%		
davon				
Feuerwehraufstellfläche			468m <sup>2</sup>	0,5%
davon Stellplätze			738m <sup>2</sup>	0,8%
Industriegebiet (GI 1)	18.171m <sup>2</sup>	19,1%		
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			281m <sup>2</sup>	0,3%
Straßenverkehrsfläche	577m <sup>2</sup>	0,6%		
Versorgungsanlage	38m <sup>2</sup>	0,0%		
Bindung und Erhaltung (Pflanzungen / Gewässer)	5.702m <sup>2</sup>	6,0%		
davon Grünfläche			3.600m <sup>2</sup>	3,8%
davon Wasserfläche			2.102m <sup>2</sup>	2,2%
<b>davon nachrichtliche Übernahme</b>	<b>21.016m<sup>2</sup></b>	<b>22,1%</b>		
Feuerwehraufstellfläche	400m <sup>2</sup>	0,4%		
Bindung und Erhaltung (Pflanzungen / Gewässer)	20.616m <sup>2</sup>	21,6%		
davon Grünfläche			7.982m <sup>2</sup>	8,4%
davon Grünfläche mit Fläche für Hochwasser- /Regenwasserrückhalte- becken			12.634m <sup>2</sup>	13,3%
<b>Plangebiet</b>	<b>95.265m<sup>2</sup></b>	<b>122,1%</b>		

(eigene Zusammenstellung)

**10 Quellenverzeichnis**

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

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

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

STADT + HANDEL (2011) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld – Endbericht. Stan 16.03.2011. Bearbeitung: Stadt + Handel Dortmund

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

TIMONLINE (2014) Geoportal NRW. URL: <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/nutzung/index.html>, Zugriff: September 2014

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. DIN 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