



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96 "OTTERKAMP V"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF
JAN/2004

INHALTSVERZEICHNIS

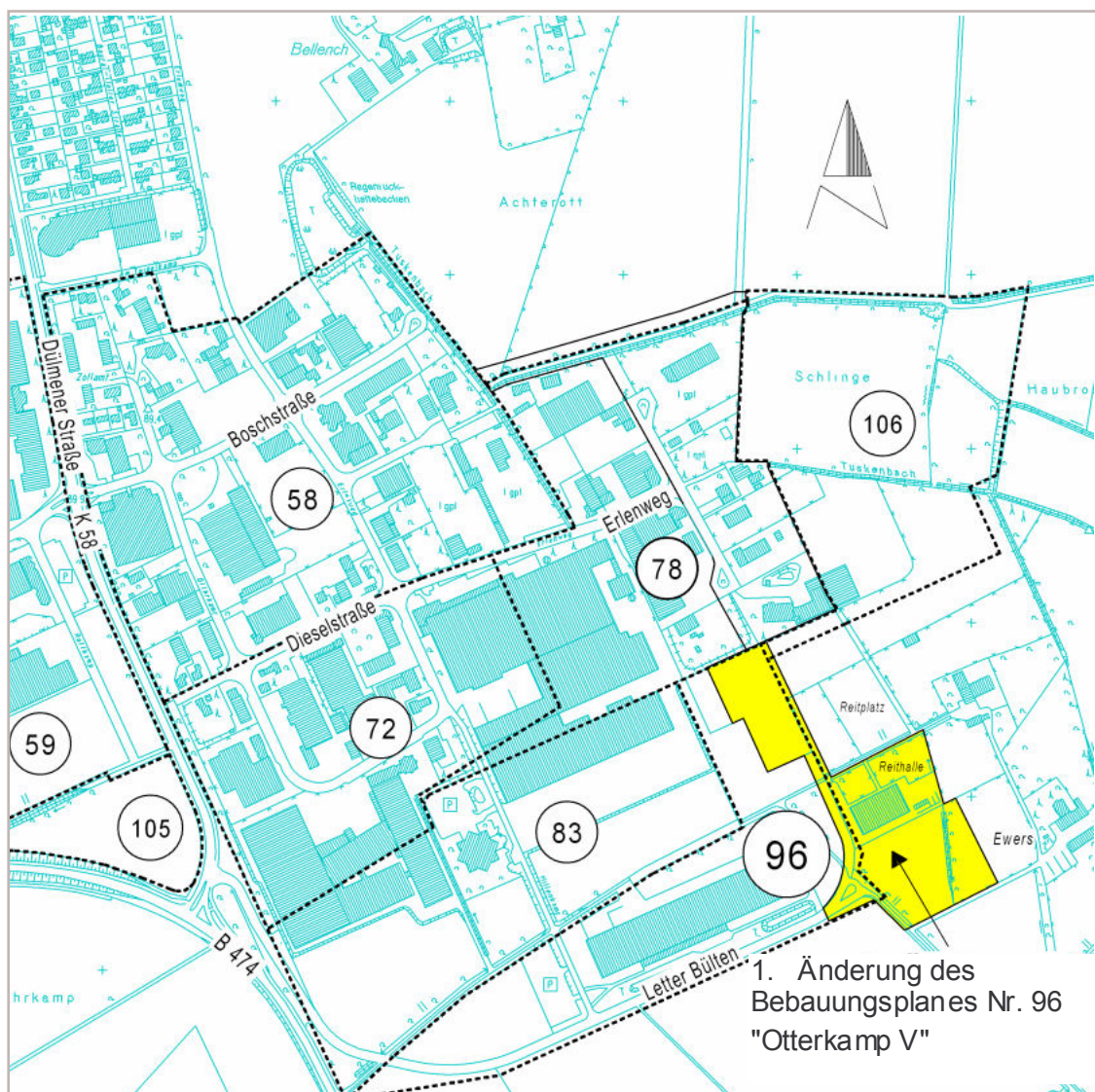
| | |
|--|-----------|
| 1. EINLEITUNG UND GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 2. RAUMPLANUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG | 4 |
| 3. KÜNFTIGE BAULICHE NUTZUNG | 4 |
| 4. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG | 6 |
| 5. EINZELHANDEL | 6 |
| 6. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES | 8 |
| 7. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBERICHT | 8 |
| 7.1. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT | 8 |
| 7.2. UMWELTBERICHT | 9 |
| 8. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL | 10 |
| 9. DENKMALSCHUTZ | 10 |
| 10. KOSTEN UND FINANZIERUNG | 10 |
| 11. FLÄCHENBILANZ | 10 |
| 12. BODENORDNUNG | 10 |

1. EINLEITUNG UND GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die südlichen Grenzen des Betriebsgrundstücks Erlenweg Hausnummer 130, im Osten durch die neue Straßenverbindung vom Erlenweg zur Straße Letter Bülden bzw. durch eine Linie in einem Abstand von ca. 120 m in östliche Richtung, parallel zu dieser Straße, im Süden durch den Weg zur Erschließung des Grundstückes "Ewers" (Letter Berg 4) und im Westen durch die vorhandenen Betriebsgrundstücke im Gewerbegebiet Otterkamp umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26/2/2004 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 beschlossen.

Diese Bebauungsplanänderung ist erforderlich um für die zukünftige Nutzung der Grundstücke eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Parallelverfahren werden die direkt angrenzenden Bebauungspläne Nr. 78 und 106 ebenfalls geändert bzw. neu aufgestellt. Diese Planverfahren dienen der Erweiterung der in diesem Bereich vorhandenen Betriebe und zur planungsrechtlichen Absicherung eines als Reitanlage genutzten Bereiches. Die Erschließung dieser zusätzlichen Gewerbe- und Grünflächen erfolgt über die Straße Letter Bülden.

Gleichzeitig werden durch diese Bebauungsplanänderung die darüber hinaus notwendigen Anpassungen (Verschiebung der überbaubaren Flächen, Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen...) vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird im ebenfalls im Parallelverfahren geändert.

2. RAUMPLANUNG / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung wurde bereits im Jahr 2002 durch die Bezirksregierung bestätigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird im Parallelverfahren geändert. Er stellt zukünftig für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit ebenfalls gewährleistet.

3. KÜNFTIGE BAULICHE NUTZUNG

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche vorgesehen. Aus dem Änderungsplan ist zu entnehmen, dass der Bereich zukünftig als Gewerbegebiet zu nutzen ist.

Für die Genehmigung der Reithalle wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Planverfahren eingeleitet. Da dieses Verfahren jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt wurde, sind diese Flächen jetzt in den Änderungsbereich mit einbezogen worden.

Südlich der vorhandenen Reitanlage ist ein Bereich als Stellplatzfläche gekennzeichnet. Die zukünftige Nutzung wird durch den im Westen angrenzenden Gewerbebetrieb als LKW-Abstellfläche erfolgen. Besondere Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird ein Lärmschutzwall gefordert. Die genauen Abmessungen ergeben sich aus dem Lärmschutzgutachten.

Um diese Situation weiter abzusichern, werden die zulässigen Nutzungen durch Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlass, eingeschränkt.

Bei der Neuansiedlung oder Nutzungsänderung sind dann nur noch solche oder ähnliche Betriebe zulässig, die im Regelfall keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen darstellen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Gestaltung des neuen Ortsrandes und der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Maßnahmen für den Lärmschutz und der festgesetzten Grünflächen wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen. Die vorhandenen Grünstrukturen sind soweit wie möglich zu erhalten und aufzuwerten. Die Nutzungen im Bereich der Reithalle entsprechen grundsätzlich den Nutzungen wie sie auch an anderer Stelle im Außenbereich zulässig wären und stellen somit keine besondere Beeinträchtigung dar.

Im Änderungsplan sind weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wie z. B. die Anpflanzung von Bäumen bei Stellplatzanlagen oder Grünflächen mit Pflanzgeboten. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert. Um das positive Bild der Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten sind in den Grünflächen bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 4 LG NW erfolgt teilweise durch die Begrünung des Lärmschutzwalles und durch die Grünflächen im Zusammenhang mit den Stellplätzen. Das verbleibende Defizit muss außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung erfolgen. Die Möglichkeiten zur Kompensation sind in der Anlage "Grünordnerischer Fachbeitrag" beschrieben.

Der Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Aspekten. Durch die Konzentration von Stellplätzen und durch die Anpflanzung von Bäumen bei PKW-Stellplatzanlagen wird das Erscheinungsbild der Betriebsgrundstücke verbessert.

Durch den Änderungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses Ziel wird auch bei der Festlegung der zulässigen Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebieten und Baukörpern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl stellt aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Begrenzung der Bodenversiegelung dar.

Die Einschränkung bei den Werbeanlagen und Informationsschildern zielt darauf ab, im Randbereich der Verkehrsflächen eine Überhäufung mit Informationen zu verhindern. Gleichzeitig werden sich Werbeanlagen die auf die Architektur und Gliederung der Gebäude abgestimmt sind, in die gewachsene Umgebung einfügen. Durch die höhenmäßige Beschränkung werden überdimensionale Anlagen, die sich nicht an das Ortsbild anpassen, verhindert.

Durch die Vorgabe bzgl. der Einfriedigungen werden untypische und städtebaulich bedenkliche Elemente ausgeschlossen.

Es sind keine Betriebe geplant, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

4. VERKEHR UND ERSCHLISSUNG

Zusätzliche Verkehrsflächen werden nur durch die neue Verbindungsstraße vom Erlenweg zur Straße Letter Bülten entstehen. Die Grundstücke sind direkt von dieser Straße aus erschlossen. Der Konrad-Adenauer-Ring (B 474) ist über den Erlenweg und den gut ausgebauten Knotenpunkt Dülmener Straße / Rottkamp / Boschstraße zu erreichen. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist von dort aus problemlos möglich.

Die Straße Letter Bülten hat über die Dülmener Straße ebenfalls Anschluss an die Bundesstraße 474.

5. EINZELHANDEL

Der Einzelhandel hat inzwischen für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung. Insbesondere der Strukturwandel im Handel mit Konzentration von mehreren Geschäftseinheiten, Filialisierung, immer größer werdenden Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren hat in der Regel negative Auswirkungen auf die Stadtstruktur.

Diese Auswirkungen sind auch in Coesfeld zu spüren. Wenn vor diesem Hintergrund keine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt, können Nachfolgenutzungen entstehen, durch welche die bisherigen Zentrumsstrukturen negativ tangiert würden. Dies gilt sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgung der Wohngebiete.

Um die Gesamtenwicklung städtebaulich steuern zu können, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB beschlossen.

Im Planbereich gibt es zur Zeit keine Bestrebungen Einzelhandelsobjekte anzusiedeln, da sich die Situation aber auch durch Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechsel ändern kann, soll schon jetzt, wie auch in allen umliegenden Bereichen bereits durchgeführt, Einzelhandel ausgeschlossen werden. Eine Zweckentfremdung von vollnutzbaren Industrie- und Gewerbeflächen, die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen gebraucht werden ist nicht zu verantworten. Diese Entwicklung würde zudem die Bemühung unterlaufen, die Attraktivität des Stadtzentrums zu sichern und die Tragfähigkeit von räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren gefährden.

Ziel ist es sicherzustellen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht ohne Einflussnahme der städtischen Entwicklungsplanung ablaufen kann. Insbesondere sind solche Branchen der kritischen Beurteilung zu unterziehen, die negative Folgen auf den Einzelhandel in der Innenstadt mit sich bringen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung dienen, aber auch solche Betriebe, die Güter der mittel- und langfristigen Versorgung anbieten.

Die bereits genannten städtebaulichen Ziele stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Das Landesentwicklungspro-

gramm NW (LEPro NW) fordert für großflächigen Einzelhandel im § 24 Abs. 3, die Zuordnung sowohl räumlich wie funktional zu Siedlungsschwerpunkten.

Das Gewerbegebiet Otterkamp V erfüllt diese Bedingungen aufgrund seiner Lage nicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

Auch im Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland) kommt zum Ausdruck, dass großflächige Einzelhandelnutzungen grundsätzlich in das örtliche Zentrengefüge integriert und vorrangig innerhalb des Wohn- und Siedlungsbereiches untergebracht werden sollen.

Durch die zugrundeliegende Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist zunächst grundsätzlich sichergestellt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden dürfen.

Um mehr konkrete Entscheidungsgrundlagen zu bekommen, hat der Rat der Stadt Coesfeld die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt, ein neues Einzelhandelsgutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Mai 2001 vorgestellt worden. Auf dieser Ergebnisgrundlage hat der Rat bei seinen Grundsatzbeschlüssen am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentrale Lage südlich der B 525 und der sonstigen Gewerbegebiete beschlossen, Einzelhandelnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Listenteile A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 auszuschließen.

Der Lagerverkauf eigener Produkte soll nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flächenmäßig beschränkt wird. Lagerverkauf soll nur für produzierende Betriebe und nicht für Handelsbetriebe und nur für eigene Produkte zulässig sein. Damit soll das Zentrensystem in der Stadt und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt als wichtiges städtebauliches Ziel gestärkt werden.

Weiterhin ist der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie aller Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen. Die Gesamteinschränkung dient der Erhaltung der Gewerbeflächen für die ursprünglich vorgesehenen Nutzungszwecke und soll der schleichenden Zweckentfremdung vorbeugen. Die zu diesem Zweck vorgesehenen textlichen Festsetzungen sind nachstehend aufgeführt:

In dem Plangebiet sollen durch textliche Festsetzungen die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschließlich Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-/Haushaltswaren (einschließlich Lampen und Leuchten)

6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen werden.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke/ Tapeten ebenfalls nicht zulässig. Durch diese Einschränkung wird die Ansiedlung von nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die dafür vorgesehenen Bereiche konzentriert.

6. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind auch Erweiterungen des Entsorgungssystems notwendig. In der Straße Erlenweg befindet sich ein Trennsystem, das entsprechend zu erweitern ist. Die neu entstehenden Baukörper werden an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen wird gemäß den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) in das angrenzende Gewässer (Tüskenbach) eingeleitet. Das Regenwasser, das auf den versiegelten Flächen anfällt und nicht für die Einleitung in ein Gewässer geeignet ist, wird über Kanäle abgeführt oder gereinigt dem offenen Entwässerungssystem wieder zugeführt.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Betriebsgrundstücken ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und des vorhandenen Vorfluters nicht vorgesehen.

Das Gebäude der Reithalle verfügt heute über eine Kleinkläranlage. Zukünftig ist der Anschluss an die Druckrohrentwässerung geplant.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen bzw. anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung wird im hier notwendigen Grundschutz (96 m³/Std.) sichergestellt. Ein Teil der erforderlichen Wassermenge kann aus den Trinkwasserleitungen in der Straße Erlenweg (48 m³/Std.) entnommen werden. Zur Ergänzung wird das Löschwasserbecken im Bereich des Grundstücks "Parador" in Ansatz gebracht

7. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBERICHT

7.1. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und haben somit aus ökologischer Sicht nur eine geringe Wertigkeit. Eine Ausnahme bilden hier die Flächen im Randbereich der vorhandenen Wirtschaftswege und Gräben.

Einzelheiten zur Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen und zu dem Thema Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt sind dem "Grünordnerischen Fachbeitrag" zu entnehmen. Die Eingriffsbilanzierung ist ebenfalls Bestandteil des "Grünordnerischen Fachbeitrages".

Die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet mit einem nicht zu vermeidenden hohen Anteil versiegelter Flächen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Aus diesem Grund können die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auch nur teilweise innerhalb des Gebietes durchgeführt werden. Die Möglichkeiten zur Kompensation des Eingriffs nach § 4 LG NW sind dem "Grünordnerischen Fachbeitrag" (s. Anlage) zu entnehmen.

7.2. UMWELTBERICHT

Am 27.07.2002 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen.

Punkt 18.4 / 18.5 der Anlage 1 des Gesetzes führt aus, dass beim Bau von Stellplätzen, Industriezonen für Industrieanlagen, für die der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für ein Vorhaben erforderlich wird. Als Prüfwert gilt gemäß 18.4 die Größe zwischen 0,5 und 1 ha und gemäß 18.5.2 die zulässige überbaubare Fläche von 20.000 m² bis 100.000 m². Der Wert für die Stellplätze wird erreicht. Die überbaubare Fläche wird bei ca. 1 ha liegen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Der Wert bezüglich 18.5.2 wird unterschritten. Hieraus ergibt sich keine Prüfpflicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass bei den geplanten Nutzungen und den Wertigkeiten des betroffenen Bestandes keine UVP erforderlich ist. Durch die Auswirkungen des Vorhabens verbleibt kein Restrisiko für die Umwelt. Die Eingriffe nach § 4 LG NW können kompensiert werden.

Die EU-Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) muss bis Juli 2004 in nationales Recht umgesetzt werden. Die Umsetzung ist noch nicht erfolgt. Es liegt ein Entwurf zum SUP-Stammgesetz von Juli 2003.

Die SUP-Richtlinie sieht die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan vor, der mögliche erhebliche Umweltauswirkungen und Alternativen für die Planung ermittelt, beschreibt und bewertet. Der Änderung zum Bebauungsplan 96 "Otterkamp V" liegt der Umweltbericht als Anlage bei.

Als Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass bei den geplanten Nutzungen mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

8. **ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Ein Kampfmittelverdacht liegt nicht vor.

9. **DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

10. **KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße sowie z. T. für den Bau von Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. **FLÄCHENBILANZ**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3,7 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzungen gliedert:

| | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------|
| 1. gewerbliche Baufläche | 20.852 m ² | 56 % |
| 2. Grünfläche | 12.538 m ² | 34 % |
| 3. Verkehrsfläche | <u>3.621 m²</u> | <u>10 %</u> |
| 4. Gesamtfläche | 37.011 m ² | 100 % |

12. **BODENORDNUNG**

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung.

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Januar 2004
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag

Martin Richter

Anlage zur Begründung

Umweltbericht
zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Otterkamp V“

Stadt Coesfeld



Aufgestellt:
Bottrop-Kirchhellen, im Januar 2004

Coesfeld, im Januar 2004

Verfasser:

Die Antragstellerin:

Dipl.-Ing. Peter Drecker



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|----------|
| 1 | Inhalte und Ziele des B-Plans und Bezug zu anderen Plänen | 2 |
| 2 | Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes im B-Plan | 2 |
| 3 | Beschreibung des Bestandes, des Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung ohne das Vorhaben | 3 |
| 3.1 | Pflanzen, Tiere und Biotope | 3 |
| 3.2 | Boden/Wasser | 3 |
| 3.3 | Klima/Luft | 4 |
| 3.4 | Landschaftsbild/Erholung | 4 |
| 3.5 | Mensch, Kultur- und Sachgüter | 4 |
| 4 | Mögliche Umweltprobleme, insbesondere mit Berücksichtigung ökologisch empfindlicher Gebiete (Anlage 2, Nr. 2.3, UVPG) | 4 |
| 5 | Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit (§ 2, Abs. 1, UVPG) | 5 |
| 5.1 | Pflanzen, Tiere und Biotope | 5 |
| 5.2 | Boden/Wasser | 6 |
| 5.3 | Klima/Luft | 7 |
| 5.4 | Landschaftsbild/Erholung | 7 |
| 5.5 | Mensch, Kultur und Sachgüter | 7 |
| 6 | Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation | 8 |
| 7 | Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung o. g. Angaben. | 8 |
| 8 | Alternativenprüfung | 8 |
| 9 | Überwachungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung | 9 |



1 Inhalte und Ziele des geänderten B-Plans und Bezug zu anderen Plänen

Die Rat der Stadt Coesfeld hat am 26/2/2004 die Änderung des Bebauungsplanes B 96 „Otterkamp V“ beschlossen. Die geplante Gewerbegebietserweiterung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Um die Umsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterungen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, der Art und Umfang der möglichen Bebauung festlegt. Die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete dient der Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung Coesfelds. Grund für die notwendige Erweiterung ist die Expansion der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe. Diese Betriebe benötigen zusätzliche Betriebsflächen. Der Flächennutzungsplan wird auf Grundlage der neuen Anforderungen entsprechend geändert.

2 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes im B-Plan

Für den Bebauungsplan sind Umweltbelange (gemäß § 1a BauGB), wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG bzw. §§ 4 ff. LG NW) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in einem grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan.

Im o.g. grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan sind die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft berücksichtigt worden. Das Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter ist bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Südosten Coesfelds einer Prüfung unterzogen worden und findet im folgenden Umweltbericht Beachtung.



3. Beschreibung des Bestandes, des Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung ohne das Vorhaben

Die Fläche des B-Planes 96 „Otterkamp V“ beansprucht im Wesentlichen Acker- und intensiv genutzte Grünlandflächen sowie einen mit Ufergehölzen begleiteten Graben. Der nördliche Teil der Fläche wird von einer mit Pferdekoppeln umgebenen Reithalle genutzt.

Ohne das planerische Vorhaben würde die Fläche in ihrem jetzigen Zustand verbleiben. Der Ackerschlag und das Grünland würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Reithalle mit den umgebenen Pferdekoppeln würden ebenso genutzt wie bisher.

3.1. Pflanzen, Tiere und Biotope

Wie oben erwähnt, besteht die Erweiterungsfläche zum Gewerbegebiet 96 „Otterkamp V“ zum einen aus Flächen von Acker- und Intensivgrünland, zum anderen aus dem Gelände einer bereits genutzten Reithalle. Diese ist von Pferdekoppeln und Feldwegen umgeben, die wiederum durch Hecken und Wegraine von den benachbarten Flächen getrennt werden. Vor allem die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger der freien Feldflur. Als höherwertige Struktur ist der Graben mit seinen Gewässer begleitenden Gehölzen zu nennen, da er, wie die Gehölzstrukturen am nördlichen Randbereich, eine wichtige Rückzugsmöglichkeit für Tiere darstellt.

3.2. Boden/Wasser

Bei dem am Standort natürlich vorkommenden Bodentyp handelt es sich um Pseudogley bzw. Braunerde-Pseudogley mit mittlerer bis geringer Staunässe bis in den Oberboden. Die natürlich vorkommende Bodenart ist gekennzeichnet durch lehmige Sandböden bis stark sandige Lehm Böden. Diese Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, haben eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit im Oberboden ist meist mittel, im Unterboden gering. Der Boden der Vorhabensfläche ist anthropogen durch landwirtschaftliche Nutzung verändert.

Trotz der anthropogenen Vornutzung des Bodens ist eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung grundsätzlich gegeben. Altlasten liegen in diesem Bereich nicht vor.



3.3. Klima/Luft

Die betroffene Ackerfläche sowie die Pferdekoppeln und Grünlandflächen können als Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet werden. Aufgrund des geringen Reliefs kommt es zu keinem Kaltluftabfluss. Das Gebiet hat keinen Siedlungsbezug, hat aber Bedeutung für den Luftaustausch mit den angrenzenden relativ stark versiegelten Gewerbeflächen (Wärmequellen).

Aufgrund der fehlenden Gehölzflächen übernimmt das Gebiet keine lufthygienischen Funktionen.

3.4. Landschaftsbild/Erholung

Für das Landschaftsbild sind neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen die vertikalen Landschaftselemente (Ufergehölze, Baumreihen, Hecke) von Bedeutung. Durch den Wechsel von Acker- und Grünlandflächen (Intensivgrünland und Pferdekoppel) mit diesen, die Flächen begrenzenden Strukturen, wird der Raum aufgewertet. Im Nordwesten bildet das bestehende Gewerbegebiet eine Kulisse mit Gebäudefassaden und Heckenstrukturen.

3.5. Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt im ländlichen Raum ohne direkten Siedlungsbezug. Die nächsten Hoflagen befinden sich ca. 80 m nordöstlich der Reithalle und östlich der als Stellfläche ausgewiesenen Fläche. Überbaut werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt (siehe Begründung zum B-Plan, Kap. 9).

4. Mögliche Umweltprobleme, insbesondere mit Berücksichtigung ökologisch empfindlicher Gebiete (Anlage 2, Nr. 2.3, UVPG)

Der B-Plan 96 liegt in keinem Schutzgebiet der EU von gemeinschaftlichem Interesse bzw. in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Das nächste FFH-Gebiet liegt in größerer Entfernung (ca. 1,5 km) östlich vom Planungsgebiet.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Schutzausweisungen nach § 19 bis 23 LG NW betroffen. Ebenso befinden sich keine § 62 LG NW Biotop im Plangebiet.



Es werden keine Schutzgebiete nach WHG § 19 betroffen

5. Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit (§ 2, Abs. 1, UVPG)

5.1. Pflanzen, Tiere und Biotope

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen durch die Planung beschrieben und auf ihre Erheblichkeit hin untersucht.

Baubedingte Auswirkungen

- Störung der angrenzenden Lebensräume durch Schall und Staub.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Störung und Beseitigung von Lebensräumen. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes werden Offenlandbiotope (Acker und Intensivgrünland) entfernt. Eine Grabenstruktur mit Ufergehölzen als Rückzugsraum für Vögel und Kleinsäuger wird ebenfalls beseitigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schall-, Staub- und Schadstoff- und Lichtemissionen durch den Betrieb (Transport und Verkehr)

Die oben genannten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope können nicht als erheblich bzw. nachhaltig angesehen werden. Durch die Überbauung werden vor allem geringwertige Biotope in Anspruch genommen. Mögliche Eingriffe in Biotopfunktionen, z. B. die Rückzugsräume für Tiere, können ausgeglichen werden. Die vorhandenen Tiere können außerdem auf die angrenzenden agrarisch geprägten Lebensräume ausweichen. Es kommt zu keinen erheblichen Lebensraumverlusten.



5.2. **Boden/Wasser**

Baubedingte Auswirkungen

- Abtrag des Oberbodens
- mögliche Verunreinigungen durch unsachgemäße Handhabung von Betriebsstoffen
- Bodenverdichtung im Baustellenbereich.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Versiegelung von bis zu 30 % der Bodenfläche
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Emissionen von Schadstoffen in Boden und Grundwasser

Die Auswirkungen durch die Versiegelung von Oberfläche auf das Schutzgut Boden und Wasser sind nicht zu vermeiden. Im Geltungsbereich des B-Planes kommen allerdings keine Böden vor, die sich durch besondere Naturnähe, Seltenheit oder Standortbedingungen auszeichnen (Böden mit Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung). Die Versiegelung der Böden und die Reduzierung der Grundwasserneubildung müssen als erhebliche Auswirkung bezeichnet werden. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Böden mit allgemeiner Bedeutung können auf einer Kompensationsfläche mit einer Aufwertung der Biotopfunktionen kompensiert werden.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden.

Das neue Gewerbegebiet wird über ein Trennsystem angeschlossen, so dass das Regenwasser von den Dachflächen in die Vorflut Tüskenbach geleitet werden kann. Ein Teil des Oberflächenwassers gelangt somit unmittelbar wieder in das örtliche Gewässersystem, womit die Retention und Versickerung gesteigert wird. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann gereinigt und dann dem örtlichen Abfluss zugeführt werden (siehe Begründung für den B-Plan, Kap. 6).



5.3. Klima/Luft

Die Fläche wird nach Umsetzung der Planung durch den höheren Versiegelungsgrad eine stärkere Erwärmung aufweisen, so dass sich die stadtklimatischen Verhältnisse insgesamt weiter nach Südosten ausweiten. Eine wesentliche Veränderung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten. Auswirkungen durch Staubemissionen sind temporär während der Bauphase möglich. Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsfaktors Klima/Luft.

5.4. Landschaftsbild/Erholung

Mit der Bebauung der Freifläche wird ein durch Landwirtschaft gekennzeichneter Freiraum überprägt. Die üblichen Erscheinungsformen von Gewerbeflächen können das Landschaftsbild bei mangelnder landschaftlicher Einbindung erheblich beeinträchtigen. Durch den die Stellflächen umgebenen und mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwall ist ein vertikales Element gegeben, das dazu führt, dass die Fläche landschaftlich eingebunden ist und die Erlebbarkeit der Landschaft nicht gestört wird.

Das Landschaftsbild im Bereich der bestehenden Reithalle ändert sich kaum, da die vorhandene Situation zum größten Teil bestehen bleibt. Lediglich durch eine mögliche Entfernung der Baumreihe an der nördlichen Flächengrenze entsteht ein Strukturverlust in der Landschaft.

Aufgrund der insgesamt guten landschaftlichen Einbindung der insgesamt geringen Störungen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erlebbarkeit der Landschaft zu erwarten sind (vgl. Anlage, grünordnerischer Fachbeitrag).

5.5. Mensch, Kultur und Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter sind durch die Umsetzung der Änderung des B-Planes 96 teilweise zu erwarten. In einer Entfernung von etwa 80 m liegt die nächste Wohnnutzung. Mögliche Beeinträchtigungen können sich vor allem aus nächtlichen Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Eine diesbezügliche Erheblichkeit wird



durch das noch zu erbringende Lärmschutzgutachten geprüft, durch das ebenfalls die genauen Ausmaße des geplanten Lärmschutzwalles festgelegt werden. (siehe Begründung für den B-Plan, Kapitel 3)

Baudenkmale und Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

6. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation

Die Änderung zum Bebauungsplan 96 „Otterkamp V“ gibt für die ausgewiesenen Flächen den Grad und die Art der Bebauung vor. Durch die Festsetzungen im B-Plan sind Minderungsmaßnahmen über die Bepflanzung des Lärmschutzwalles, die Handhabung des Niederschlagswassers in Trennsystemen, über bauliche Vorgaben zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes vorgegeben. Die Erhaltung bestehender Gehölze im Geltungsbereich des B-Plans und die landschaftliche Einbindung der Stellplätze sind gleichfalls Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Anlage des Lärmschutzwalles bewirkt die Minderung möglicher Störwirkungen von Lebensräumen im Umfeld des Vorhabens.

Von der Einhaltung gängiger Schutzmaßnahmen nach entsprechenden Richtlinien und DIN-Normen (DIN 18915, DIN 18920 etc.) während der Bauphase einzelner Anlagen, Hallen, Rangierflächen und Stellplätze wird ausgegangen.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft § 4 LG NW kann kompensiert werden. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt im Wesentlichen mit Überschüssen aus anderen landschaftspflegerischen Maßnahmen, hier beispielsweise aus dem Verfahren nach WHG zum Hochwasserschutz am Tüskenbach in unmittelbarer Nähe des Eingriffes.

7. Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung o. g. Angaben.

Bei der Darstellung der oben genannten Bestandsdaten und Auswirkungen des Planvorhabens sind keine Probleme aufgetreten. Die vorhandenen Daten und Informationen reichen aus, um die Bestandssituation und die Auswirkungen des Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten.

8. Alternativenprüfung

Die Ausweisungen der Gewerbeflächen im B-Plan 96 „Otterkamp V“ sind gebunden an die Erweiterungsbestrebungen vorhandener Gewerbebetriebe. Aus diesem Grund sind keine Alternativen zum Standort möglich.

ENTWURF



9. Überwachungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung

Die erheblichen Umweltauswirkungen des B-Planes 96 „Otterkamp V“ können kompensiert werden. Überwachungsmaßnahmen für verbleibende Auswirkungen im Betrieb sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die technischen Anlagen der Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu prüfen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überwachen.

Anlage zur Begründung

Grünordnerischer Fachbeitrag
zur
Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Otterkamp V“

Stadt Coesfeld



Aufgestellt:
Bottrop-Kirchhellen, im Januar 2004

Coesfeld, im Januar 2004

Verfasser:

Die Antragstellerin:

Dipl.-Ing. Peter Drecker



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 2 |
| 2 | Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 3 | Beschreibung des Vorhabens | 3 |
| 4 | Beschreibung und Bewertung des Bestandes | 3 |
| 4.1 | Pflanzen, Tiere, Biotoptypen | 3 |
| 4.2 | Boden/Wasser | 5 |
| 4.3 | Klima/Luft | 5 |
| 4.4 | Landschaftsbild/Erholung | 5 |
| 4.5 | Korrekturfaktoren | 6 |
| 5 | Ermittlung und Bewertung des Eingriffs | 6 |
| 5.1 | Pflanzen, Tiere, Biotoptypen | 6 |
| 5.2 | Boden/Wasser | 7 |
| 5.3 | Klima/Luft | 8 |
| 5.4 | Landschaftsbild/Erholung | 8 |
| 6 | Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung | 9 |
| 7 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs | 9 |
| 8 | Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen | 10 |
| 9 | Kostenschätzung | 11 |
| 6 | Literaturverzeichnis | 12 |



1 Anlass der Planung

Die Rat der Stadt Coesfeld hat am 26/2/2004 die Änderung des Bebauungsplanes B 96 „Otterkamp V“ beschlossen.

Um die Umsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterungen zu ermöglichen, ist ein B-Planänderung durchzuführen, die Art und Umfang der möglichen Bebauung festlegt. Zur Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung nach der ARBEITSHILFE FÜR DIE BAULEITPLANUNG 1996 in Form eines Grünordnerischen Fachbeitrages zu erstellen und dem Plan als Nachweis der Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Sinne von § 18 BNatSchG bzw. §§ 4 ff. LG NW beizufügen.

2 Rechtliche Grundlagen

Für die Änderung des Bebauungsplans sind Umweltbelange (gemäß § 1a BauGB), wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG bzw. §§ 4 ff. LG NW) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 18 BNatSchG und §§ 4 ff. LG NW Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Nach §§ 4 und 5 LG NW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Verursacher ist ebenfalls verpflichtet, ggf. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle als in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft gleichwertig wieder herzustellen.



3 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Gewerbegebietserweiterung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Auf dieser Fläche ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen, wobei ein Teil davon bereits als Reithalle genutzt wird, während auf dem anderen Teil die Anlage eines mit einem Lärmschutzwall umgebenen Parkplatzes geplant ist (STADT COESFELD, 2003).

Für die versiegelten Flächen werden vor allem Acker und Grünlandflächen sowie ein Graben mit Ufergehölzen in Anspruch genommen.

4 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Bewertungsmethode ARBEITSHILFE ZUR BAULEITPLANUNG 1996 gibt für die einzelnen Biotoptypen Wertfaktoren für den Bestand und für die Planungssituation in Abhängigkeit von den Entwicklungsmöglichkeiten (30 Jahre nach Neuanlage) vor. Die Wertskala reicht von 0 bis 10, wobei 10 den höchsten ökologischen Wert darstellt. Die Wertigkeit des Bestandes vor dem Eingriff wird entsprechend ermittelt. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes (Boden/Wasser, Klima/Luft) als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen sowie das Landschaftsbild und die Erholung werden bei der Bestandsbewertung berücksichtigt. Liegen besondere Wert- und Funktionselemente bei den abiotischen Schutzgütern vor, wird eine Aufwertung des Biotopwertes vorgenommen. Eine solche Aufwertung wird, falls notwendig, in der weiteren Bearbeitung gekennzeichnet und begründet.

4.1 Pflanzen, Tiere, Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden innerhalb der Abgrenzung des geänderten B-Planes die Nutzungs- und Biotoptypen aufgelistet und bewertet. Die Bestandsermittlung erfolgte mit Hilfe der Biotoptypenliste der Bewertungsmethodik „ARBEITSHILFE FÜR DIE BAULEITPLANUNG“ (1996). Die Liste enthält gleichzeitig für jedes Biotop entsprechende Wertfaktoren bzw. -stufen, die zur Ermittlung des Bestandswertes des B-Planes aufsummiert werden.

Wie oben erwähnt, berücksichtigt die folgende Bestandsliste nur Flächen, die durch die geänderten Ausweisungen des B-Planes unmittelbar betroffen sind. Die im bestehenden B-Plan ausgewiesene Fläche westlich des „Letter Bülden“ wird hier nicht berücksichtigt.



Tab. 1: Bestand und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

| ID | BIOTOPTYPEN | BEZ | FLÄ- CHE | WERT | GESAMTWERT |
|--------------|--------------------|-----|--------------|------|--------------|
| 1 | Gewerbegebiet | 9.1 | 313 | 0 | 0 |
| 2 | Gewerbegebiet | 9.1 | 330 | 0 | 0 |
| 3 | Gewerbegebiet | 9.1 | 4136 | 0 | 0 |
| 4 | Gewerbegebiet | 9.1 | 3959 | 0 | 0 |
| 5 | versiegelte Fläche | 1.1 | 2118 | 0 | 0 |
| 6 | Straßenränder | 2.1 | 291 | 2 | 582 |
| 7 | Straßenränder | 2.1 | 37 | 2 | 74 |
| 8 | Hecken, Gebüsch | 8.1 | 459 | 7 | 3213 |
| 9 | Straßenränder | 2.1 | 112 | 2 | 224 |
| 10 | Acker | 3.1 | 139 | 2 | 278 |
| 11 | Straßenränder | 2.1 | 331 | 2 | 662 |
| 12 | Acker | 3.1 | 10010 | 2 | 20020 |
| 13 | Ufergehölz | 8.3 | 214 | 7 | 1498 |
| 14 | Graben | 7.7 | 53 | 4 | 212 |
| 15 | Ufergehölz | 8.3 | 170 | 7 | 1190 |
| 16 | Intensivgrünland | 3.2 | 3954 | 4 | 15816 |
| 17 | Feldweg | 1.5 | 1498 | 2 | 2996 |
| 18 | Wegrain | 2.3 | 48 | 3 | 144 |
| 19 | Baumreihe | 8.2 | 273 | 8 | 2184 |
| 20 | Wegrain | 2.3 | 120 | 3 | 360 |
| 21 | Pferdekoppel | 3.8 | 2181 | 2 | 4362 |
| 22 | versiegelte Fläche | 1.1 | 182 | 0 | 0 |
| 23 | versiegelte Fläche | 1.1 | 2081 | 0 | 0 |
| 24 | versiegelte Fläche | 1.1 | 319 | 0 | 0 |
| 25 | Pferdekoppel | 3.8 | 3492 | 2 | 6984 |
| 26 | Straßenränder | 2.1 | 148 | 2 | 296 |
| 27 | Intensivgrünland | 3.2 | 197 | 4 | 788 |
| Summe | | | 37165 | | 61883 |

Die insgesamt ca. 2,8 ha große Vorhabensfläche besteht vor allem aus Acker und Grünlandflächen sowie einer bestehenden Reithalle mit Pferdekoppeln. Etwa ein Drittel wird von einer Ackerfläche eingenommen, an die sich östlich ein Intensivgrünland anschließt. Getrennt werden beide Flächen durch einen Graben, der beidseitig von einer mit Gehölzen bestandenen Uferböschung eingefasst ist. Ein weiteres gliederndes Element ist eine am westlichen Rand der Ackerfläche, den Wegrand begleitende alte Baumreihe.

Der nördliche Teil der Vorhabensfläche wird zu großen Teilen von den Gebäuden einer Reithalle und die Gebäude umgebenden Pferdekoppeln eingenommen. Diese werden durch eine Baumreihe und Wegraine von den nördlich anschließenden Flächen abgegrenzt. Zwischen der Reithalle und der Ackerfläche im Süden verläuft ein Feldweg, der nach Norden entlang der ausgebauten Straße weiter läuft.

Hecken und Begleitvegetation, z.B. Ruderalfluren, befinden sich im Bereich der Straße „Lettner Bülden“.



4.2 Boden/Wasser

Bei dem am Standort natürlich vorkommenden Bodentyp handelt es sich um Pseudogley bzw. Braunerde-Pseudogley mit mittlerer bis geringer Staunässe bis in den Oberboden. Die natürlich vorkommende Bodenart ist gekennzeichnet durch lehmige Sandböden bis stark sandige Lehm Böden. Diese Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, haben eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit im Oberboden ist meist mittel, im Unterboden gering. Der Boden der Vorhabensfläche ist anthropogen durch landwirtschaftliche Nutzung verändert.

Trotz der anthropogenen Vornutzung des Bodens ist eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung grundsätzlich gegeben. Altlasten liegen in diesem Bereich nicht vor.

4.3 Klima/Luft

Die betroffene Ackerfläche sowie die Pferdekoppeln und Grünlandflächen können als Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet werden. Aufgrund des geringen Reliefs kommt es zu keinem Kaltluftabfluss. Das Gebiet hat keinen Siedlungsbezug, hat aber Bedeutung für den Luftaustausch mit den angrenzenden relativ stark versiegelten Gewerbeflächen (Wärmequellen).

Aufgrund der fehlenden Gehölzflächen übernimmt das Gebiet keine lufthygienischen Funktionen.

4.4 Landschaftsbild/Erholung

Für das Landschaftsbild sind neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen die vertikalen Landschaftselemente (Ufergehölze, Baumreihen, Hecke) von Bedeutung. Durch den Wechsel von Acker- und Grünlandflächen (Intensivgrünland und Pferdekoppel) mit diesen, die Flächen begrenzenden Strukturen, wird der Raum aufgewertet. Im Nordwesten bildet das bestehende Gewerbegebiet eine Kulisse mit Gebäudefassaden und Heckenstrukturen.



4.5 Korrekturfaktoren

Die Bewertungsmethodik „ARBEITSHILFE FÜR DIE BAULEITPLANUNG 1996“ sieht Möglichkeiten der Korrektur der Wertfaktoren für die betroffenen Biotoptypen in der Bestandsbewertung vor. Die Möglichkeit der Korrektur dient der Berücksichtigung besonderer Gegebenheiten eines Standortes mit seinen natürlichen und anthropogenen Faktoren, speziellen Ausprägungen und Funktionen.

Für diesen Planraum werden keine Besonderheiten festgestellt, so dass keine Korrektur der Biotopwerte zur Anwendung kommt.

5. Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Ermittlung der Biotopwerte nach Eingriff, d.h. nach der Planrealisierung, zu ermitteln (s. Tab. 2). Die Ermittlung der Biotopwerte nach Planrealisierung erfolgt in gleicher Weise wie bei der Bestandsbewertung.

5.1 Pflanzen, Tiere, Biotoptypen

Die Planung sieht für den Standort ein Gewerbegebiet vor. Das Gebiet wird über den „Letter Bülden“ von Westen her erschlossen.

Die Bewertung der Planungssituation ist auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes erfolgt. Zur Bewertung der Nutzungs- bzw. Biotoptypen ist die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung herangezogen worden. Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen (einschl. Flächen für Versorgungsanlagen) sind dem B-Plan direkt zu entnehmen.



Tab. 2: Darstellung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach Planrealisierung

| ID | BIOTOPTYPEN | BEZ | FLÄCHE | WERT | GESAMTWERT |
|-------|--------------------|-----|--------|------|------------|
| 1 | Gewerbegebiet | 9.1 | 7465 | 0 | 0 |
| 2 | Versiegelte Fläche | 1.1 | 3757 | 0 | 0 |
| 3 | Gewerbegebiet | 9.1 | 3844 | 0 | 0 |
| 4 | Pferdekoppel | 3.8 | 6622 | 2 | 13244 |
| 5 | Versiegelte Fläche | 1.1 | 9574 | 0 | 0 |
| 6 | Hecken, Gebüsche | 8.1 | 4852 | 6 | 29112 |
| 7 | Straßenbegleitgrün | 2.2 | 179 | 3 | 537 |
| 8 | Straßenbegleitgrün | 2.2 | 150 | 3 | 450 |
| 9 | Straßenbegleitgrün | 2.2 | 292 | 3 | 876 |
| 10 | Hecken, Gebüsche | 8.1 | 430 | 7 | 3010 |
| Summe | | | 37165 | | 47229 |

Die durch Schallemissionen und Licht möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume sind abhängig vom Umfang des Rangierverkehrs (Tag- und Nachtbetrieb) auf den Stellplätzen und daher schwer abzuschätzen (vgl. Lärmschutzgutachten).

5.2 Boden/Wasser

Durch das Vorhaben werden Böden mit Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung betroffen. Die Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung durch Gebäude, Hof-, Straßen- und Stellflächen. Damit einhergehend kommt es zum Ausschluss natürlicher Bodenbildungsprozesse als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Versiegelung von Böden ist grundsätzlich ein erheblicher Eingriff. Da hier aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung vorkommen, reicht der Kompensationsumfang, der sich über den Eingriff in Biotopflächen ergibt, aus, um den Eingriff in die Bodenfunktionen mit auszugleichen. Es wird kein Korrekturfaktor aufgrund einer Betroffenheit von Böden besonderer Bedeutung (seltene Böden, natürliche Böden, Extremstandorte etc.) erforderlich.

Nach der Begründung für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 (STADT COESFELD, 2003) werden die Gewerbeflächen über die Erweiterung des Trennsystems im Erlenweg angeschlossen, so dass das anfallende unbelastete Regenwasser in den Vorfluter (Tüskensbach) eingeleitet wird. Das auf den versiegelten Flächen anfallende, belastete Niederschlagswasser wird gereinigt und dann dem offenen Entwässerungssystem zugeführt.



Eine Verunreinigung bzw. Gefährdung des Grundwassers durch die Baumaßnahmen auf den geplanten Gewerbeflächen kann prinzipiell ausgeschlossen werden da die Bautätigkeiten selbst nach dem neuesten Stand der Technik und unter Beachtung der Vorschriften zur ordnungsgemäßen Handhabung von Grundwasser gefährdenden Stoffen erfolgt (Vermeidung des Eintrages von Schmier- und Betriebsstoffen aus Maschinen und Baufahrzeugen in Boden und Grundwasser u. a. durch regelmäßige Wartung).

5.3 Klima/Luft

Die Fläche wird nach Umsetzung der Planung durch den höheren Versiegelungsgrad eine stärkere Erwärmung aufweisen, so dass sich die stadtklimatischen Verhältnisse insgesamt weiter nach Südosten ausweiten. Eine wesentliche Veränderung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten. Auswirkungen durch Staubemissionen sind temporär während der Bauphase möglich. Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsfaktors Klima/Luft.

5.4 Landschaftsbild/Erholung

Mit der Bebauung der Freifläche wird ein durch Landwirtschaft gekennzeichneter Freiraum überprägt. Die üblichen Erscheinungsformen von Gewerbeflächen können das Landschaftsbild bei mangelnder landschaftlicher Einbindung erheblich beeinträchtigen. Durch den die Stellflächen umgebenden und mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwall ist ein vertikales Element gegeben, das dazu führt, dass die Fläche damit von außen kaum einsehbar ist und die Erlebbarkeit der Landschaft nicht gestört wird.

Das Landschaftsbild im Bereich nördlich der bestehenden Reithalle ändert sich nicht, da die vorhandene Situation zum größten Teil bestehen bleibt. Lediglich durch den möglichen Verlust der Baumreihe an der nördlichen Flächengrenze kann ein Strukturverlust in der Landschaft entstehen.

Aufgrund der insgesamt guten landschaftlichen Einbindung kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erlebbarkeit der Landschaft zu erwarten sind. Die durch Schallemissionen möglichen Beeinträchtigungen der Erlebbarkeit der Landschaft sind abhängig vom Umfang des Rangierverkehrs auf den Stellplätzen und daher schwer abzuschätzen (vgl. Lärmschutzgutachten).



6 Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung

Die Änderung zum Bebauungsplan 96 „Otterkamp V“ gibt für die ausgewiesenen Flächen den Grad und die Art der Bebauung vor. Durch die Festsetzungen im B-Plan sind Minderungsmaßnahmen über die Bepflanzung des Lärmschutzwalles, die Handhabung des Niederschlagswassers in Trennsystemen, über bauliche Vorgaben zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes vorgegeben. Die Erhaltung bestehender Gehölze im Geltungsbereich des B-Plans und die landschaftliche Einbindung der Stellplätze sind gleichfalls Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Anlage des Lärmschutzwalls bewirkt die Minderung möglicher Störwirkungen von Lebensräumen im Umfeld des Vorhabens.

Von der Einhaltung gängiger Schutzmaßnahmen nach entsprechenden Richtlinien und DIN-Normen (DIN 18915, DIN 18920 etc.) während der Bauphase einzelner Anlagen, Hallen, Rangierflächen und Stellplätze wird ausgegangen.

7 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der in Kap. 5 ermittelte Biotopwert nach Planrealisierung wird vom Biotopwert des Bestandes subtrahiert. Daraus ergibt sich die Biotopwertdifferenz, aus der der anzustrebende Kompensationswert abgeleitet wird. Aus dem Kompensationswert und dem Wertfaktor der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme lässt sich der Kompensationsflächenbedarf ermitteln, wobei der Wertfaktor der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme sich aus der Differenz zwischen Biotopwertfaktor „nach“ Kompensation und „vor“ Kompensation ergibt.

Daraus ergibt sich für die geänderte Planung des B-Plans 96 der Gewerbefläche „Otterkamp V“ folgender Kompensationsbedarf:

Tab. 3: Berechnung der Biotopwertdifferenz (anzustrebender Kompensationswert)

| | | |
|----------|--|--------------|
| A | Gesamtwert des Biotopbestandes (s. Tab. 1) | 61883 |
| B | Gesamtwert des Biotopbestandes nach Realisierung der Planung (s. Tab. 2) | 47229 |
| C | Biotopwertdifferenz | 14654 |



Die Biotopwertdifferenz zwischen dem Biotopwert des Bestandes und dem Biotopwert der vorgesehenen Planung (Gewerbe) auf der Fläche des B-Planes ist positiv. Bei einer positiven Bilanz besteht ein Wertdefizit gegenüber der Bestandssituation. Dieser Wert entspricht dem angestrebten Kompensationswert, der durch Aufwertung einer minderwertigen Biotopfläche auszugleichen bzw. zu ersetzen ist. Bei dem errechneten Punktedefizit von rund **14.654** würde die Wertsteigerung einer potenziellen Kompensationsfläche um 4 Punkte (beispielsweise durch die Aufforstung einer Ackerfläche zur Entwicklung eines jungen standortgerechten Laubwaldes mit Wertstufe 6) einen Flächenbedarf von ca. 3700 m² erfordern.

Die geplante Maßnahme führt darüber hinaus zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so dass keine Restrisiken für die Umwelt bestehen bleiben.

8 Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Änderung des B-Plans 96 „Otterkamp V“ in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich 4800 m² Gehölzstrukturen auf dem Lärmschutzwall des Stellplatzes und auf den angrenzenden Flächen ausgewiesen. Die Wertsteigerung durch diese Maßnahmen ist in die Berechnung des Kompensationsbedarfs mit eingeflossen (s. Tabelle 2, ID 6).

Das verbleibende Defizit (s. Tabelle 3) kann mit Überschüssen aus anderen landschaftspflegerischen Maßnahmen verrechnet werden. Für die B-Planänderung 96 „Otterkamp V“ können beispielsweise die Überschüsse aus dem Verfahren nach WHG zum Hochwasserschutz am Tüskenbach in unmittelbarer Nähe des Eingriffs verwendet werden. Die Kompensation stände dann auch in einem funktionalen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen.



9 Kostenschätzung

Im Folgenden werden die Kosten für die die Stellplätze umgebenden Hecken und Gebüsche (Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der B-Planänderung) aufgeführt.

1. Anlage von Strauchgehölzen

Pflanzung standortgerechter, heimischer Strauchgehölze, die in Gruppen von 2-5 einer Art, in einem Raster von 1x1m gesetzt werden.

| Pos. | Menge / Einheit | Leistung | Pausch. (€) | GP (€) |
|--------------|----------------------------|---|--------------------|--------------------|
| 1. | | Gehölze liefern und pflanzen (Auswahl nach Absprache mit ULB) | | |
| 3. | | Fläche vorbereiten | | |
| 2. | | Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Verbisschutz, Fläche mähen 2x/Jahr) | | |
| Summe | 4.852 m² | x | 7,00 € = | 33.964,00 € |



10. Literaturverzeichnis

LANDESREGIERUNG NRW (1996): Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Düsseldorf

STADT COESFELD (2003): 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 96 „OTTERKAMP V“, BEGRÜNDUNG

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1991): BODENKARTE VON NORDRHEIN-WESTFALEN 1 : 50.000, BLATT L 4108 COESFELD