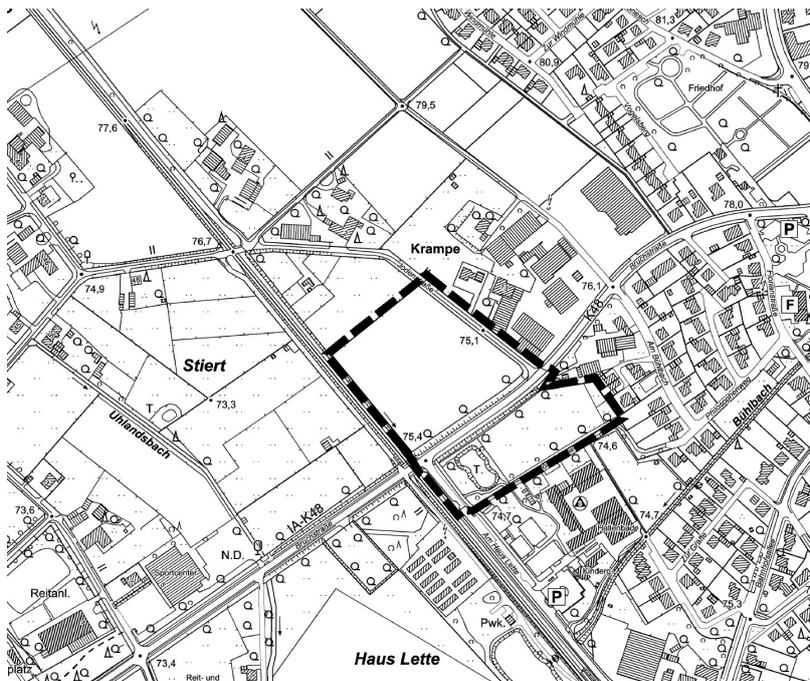


# Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“

## Begründung Entwurf

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Coesfeld,  
Ortsteil Lette



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Planverfahren	6	
1.4	Derzeitige Situation	6	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	7	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>13</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	13	
3.1.1	Gewerbegebiet	13	
3.1.2	Fläche für den Gemeinbedarf	16	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	16	
3.2.2	Grundflächenzahl und Baumassenzahl	17	
3.3	Überbaubare Flächen	17	
3.4	Bauweise	18	
3.5	Bauliche Gestaltung	18	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>19</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	20	
4.2	Ruhender Verkehr	20	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	21	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>21</b>	
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	21	
5.2	Eingriffsregelung	25	
5.3	Biotop- und Artenschutz	25	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	32	
5.5	Forstliche Belange	33	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	33	
5.7	Bodenschutz	33	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>34</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	34	
6.2	Abwasserentsorgung	34	
6.3	Löschwasserversorgung	34	
6.4	Abfallentsorgung	35	
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>35</b>	
<b>8</b>	<b>Kampfmittelvorkommen</b>	<b>36</b>	
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>37</b>	
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>42</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>43</b>	

<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>44</b>
12.1	Einleitung	44
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	47
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	55
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	56
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich	57
12.7	Zusätzliche Angaben	57
12.8	Zusammenfassung	58
12.9	Referenzliste der Quellen	60

## **Anhang**

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Bestandsplan

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

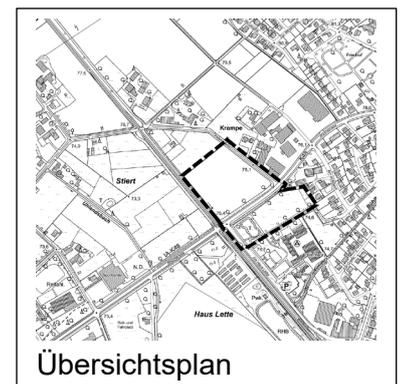
Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ gefasst. Das ca. 3,52 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lette und umfasst in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und südlich der Kreisstraße K 48 („Bruchstraße“). Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus ein Abschnitt des Wirtschaftsweges „Jodenstraße“, ein Abschnitt der „Bruchstraße“ sowie im Südwesten ein Teich mit ausgeprägter Röhrichtzone.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- eine Pferdewiese im Norden,
- das Betriebsgelände eines Mühlen- und Mischfutterbetriebes im Nordosten,
- Wohnbauflächen im Südosten,
- das Gelände der Kardinal von Galen Grundschule im Süden,
- die Straße „Am Haus Lette“ im Südwesten und
- die Bahnlinie Dortmund – Enschede im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 19, Gemarkung Lette die Flurstücke 292, 294, 603, 605, 864 und 868 vollständig sowie Teile der Flurstücke 602, 650, 660, 866 und 867.

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



### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre sind die vorhandenen Potenziale an Gewerbeflächen im Ortsteil Lette mittlerweile weitgehend ausgeschöpft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am westlichen Ortsrand, nördlich der „Bruchstraße“, weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Das neue Gewerbegebiet soll insbesondere Flächen für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe bieten, um diesen vor Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Im Zuge dessen bietet sich die Chance auch dem nordöstlich angrenzenden bestehenden Mühlen- und Mischfutterbetrieb Erweiterungsoptionen zu eröffnen.

Darüber hinaus soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 Planrecht für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses für Lette geschaffen werden. Das bestehende Feuerwehrgebäude zwischen „Florianstraße“ und Gemeindeplatz entspricht aufgrund räumlich-funktionaler Mängel nicht mehr dem heutigen Bedarf. Insbesondere

aufgrund ihrer bezogen auf den Ortsteil verkehrlich zentralen Lage an der „Bruchstraße“ und aufgrund ihrer bestehenden Verfügbarkeit sind daher die Flächen unmittelbar nördlich angrenzend an die „Bruchstraße“ und westlich des heutigen Siedlungsrandes als neuer Standort für ein Feuerwehrgerätehaus vorgesehen.

Nicht zuletzt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf den südlich der „Bruchstraße“ liegenden Flächen eine öffentliche Park- und Freizeitanlage u.a. mit einem Mountainbike - Parcours zu realisieren.

Für den nördlich der „Bruchstraße“ liegenden Teil des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Südlich der „Bruchstraße“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“. Dieser setzt im Westen eine „Gemeinbedarfsfläche“ fest, die im Weiteren an eine „Fläche für die Landwirtschaft“ angrenzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Für eine Teilfläche im Südwesten erfolgt die Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche“.

Für die Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ und die parallele 85. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	30.04.2021 (Amtsblatt Nr. 9)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB / Digitaler, öffentlicher Darlegungs- und Anhörungstermin	vom 03.05.2021 bis einschl. 02.06.2021, 12.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 02.06.2021 bis einschl. 02.07.2021
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

### 1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich ca. 0,5 km westlich des Ortszentrums von Lette und umfasst Flächen nördlich und südlich der „Bruchstraße“ (K 48).

Nördlich der „Bruchstraße“ liegen innerhalb des Geltungsbereiches eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Abschnitt des Wirtschaftsweges „Jodenstraße“. Östlich grenzt das Betriebsgelände eines Mühlen- und Mischfutterbetriebes an mit zwei zugehörigen Wohngebäuden, nördlich eine Pferdewiese, westlich die Bahnlinie Dortmund – Enschede.

Südlich der „Bruchstraße“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Teich mit ausgeprägter Röhrlichtzone. An das Plangebiet grenzen im Osten wohnbaulich genutzte Flächen an, im Süden die Kardinal von Galen Grundschule und im Westen die Straße „Am Haus Lette“.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der „Bruchstraße“ eine Eichenallee.

Das Gelände im Plangebiet liegt teilweise deutlich unter dem Niveau der umliegenden Straßen und der Bahntrasse.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Regionalplan**

Im Regionalplan Münsterland ist der nördlich der „Bruchstraße“ gelegene Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt.

Seitens der Stadt Coesfeld ist eine Änderung des Regionalplanes beantragt worden die zu Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst hat. Das entsprechende Verfahren zur 27. Änderung des Regionalplans Münsterland wurde im April 2019 eingeleitet. Im Rahmen der 27. Regionalplanänderung sollen die Siedlungsbereiche der Stadt Coesfeld an mehreren Stellen erweitert werden, um Ansiedlungen und Verlagerungen von Industrie- und Gewerbebetrieben zu ermöglichen und Reserveflächen für die künftige gewerbliche Entwicklung zu schaffen. An anderen Stellen, wo auf absehbare Zeit eine Siedlungsentwicklung nicht möglich ist, sollen Siedlungsbereiche verkleinert und die betreffenden Flächen in den Freiraum überführt werden. Zu Beginn des Verfahrens wurde mit der Regionalplanänderung auch eine Vergrößerung des Kern-Siedlungsbereiches des Ortsteils Lette zwischen Bahnlinie und Ortsrand vorgesehen, die den Bereich des Bebauungsplans Nr. 158 und der parallelen 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld umfasste.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 158 ist nun nicht mehr Teil der 27. Änderung, stattdessen soll der Bereich im Rahmen der Regionalplananpassung dem „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ des Letteler Kern-Siedlungsbereiches zugeführt werden.

Unabhängig von der Änderung bzw. Anpassung des Regionalplanes werden auf Basis des Ziels 2-3 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)<sup>1</sup> Ausnahmeregelungen eröffnet, die es ermöglichen, im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und Baugebiete darzustellen und festzusetzen.

Unter anderem ist dies dann möglich, wenn die Baufläche/das Baugebiet unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht (Ziels 2-3, Spiegelstrich 1 LEP NRW). Im vorliegenden Fall grenzt das Änderungsgebiet im Osten direkt an den dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) des Ortsteils Lette an. Eine deutlich

---

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

erkennbare Grenze, auf welcher die bisherige Festlegung des Siedlungsraumes beruht, ist an dieser Stelle nicht gegeben. Vielmehr bildet die westlich verlaufende Bahntrasse, an die das vorgesehene Gewerbegebiet anschließt, eine solche Grenze. Entsprechend kann für die Schaffung von Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung diese Ausnahmeregelung angewandt werden.

Darüber hinaus können auch angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebsstandorte – im vorliegenden Fall für die Erweiterung des bestehenden Mühlen- und Mischfutterbetriebes im Nordosten des Änderungsgebietes – im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise zugelassen werden (Ziels 2.3, Spiegelstrich 2 LEP NRW). Ergänzend zu den genannten Ausnahmeregelungen ist gleichwohl das Ziel 6.1-1 des LEP NRW zu beachten, wonach die Siedlungsflächenentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist.

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Stadt Coesfeld werden die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Demnach befinden sich im Ortsteil Lette aktuell zwei Flächen (ca. 1,5 ha und ca. 2,5 ha groß), die im Siedlungsflächenmonitoring als gewerbliche Flächenreserven ausgewiesen sind und die sich somit für eine Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe eignen (s. Abbildung 1, rot eingekreiste Flächen).

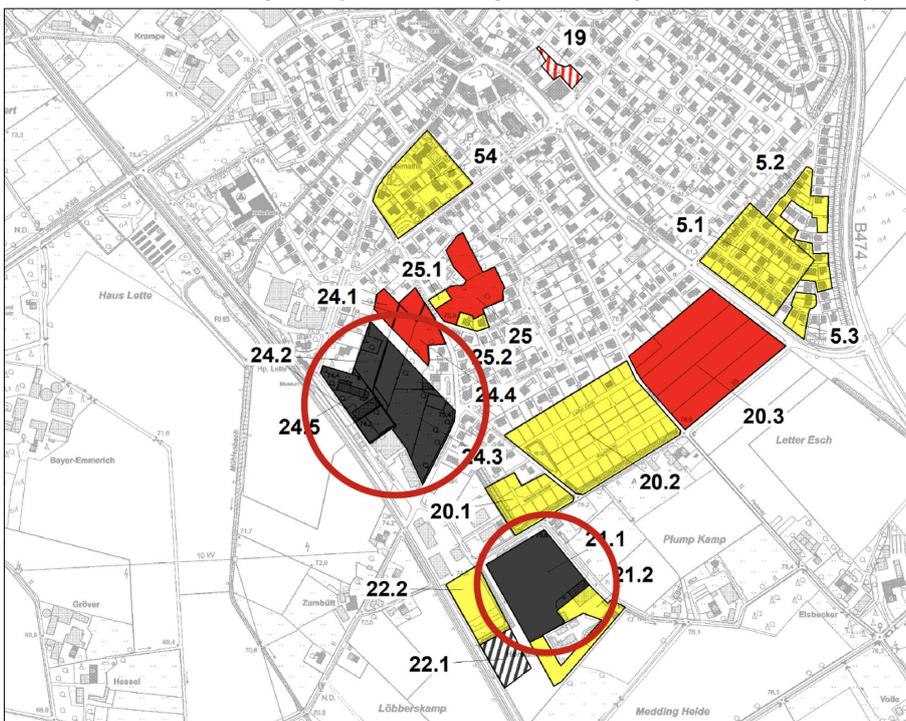


Abbildung 1: Auszug aus dem Siedlungsflächenmonitoring

Beide Flächen liegen innerhalb des im Regionalplan Münsterland dargestellten ASB.

Ein Teilbereich der nördlich liegenden Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 „Lette - Wulferhookweg“, der neu aufgestellt werden soll. Dieser sieht eine wohnbauliche Entwicklung vor. Der übrige Teil dieser Fläche sowie die südlich liegende Fläche sind mittelfristig nicht verfügbar. Für die südlich liegende Fläche war im Rahmen der 27. Änderung des Regionalplans anfangs noch eine Rücknahme aus dem ASB und die Darstellung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ vorgesehen. Auch diese Fläche ist nun durch das geänderte Verfahren kein Bestandteil mehr der 27. Änderung des Regionalplanes. Eine Rücknahme aus dem ASB ist daher zunächst nicht mehr vorgesehen.

Da eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den o.g. Flächen nicht möglich ist, muss nunmehr ein Ersatzstandort gefunden werden, damit der bestehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen insbesondere für ortsansässige Betriebe im Ortsteil Lette gedeckt bzw. damit ein entsprechendes Angebot an gewerblichen Grundstücken geschaffen werden kann. Die Fläche nördlich der „Bruchstraße“ und westlich des bestehenden Mühlen- und Mischfutterbetriebes wird als geeigneter Ersatzstandort angesehen.

Nördlich der „Bruchstraße“ soll künftig neben gewerblichen Bauflächen eine Gemeinbedarfsfläche für einen Ersatzstandort der Feuerwehr Lette dargestellt werden. Diesbezüglich wird wiederum auf eine Ausnahmeregelung des Ziels 2-3 LEP NRW verwiesen, wonach im regionalplanerisch festgelegten Freiraum bauliche Anlagen zur Erfüllung der Aufgaben einer Kommune im Brand- und Katastrophenschutz ausnahmsweise zugelassen werden können (Ziels 2-3, Spiegelstrich 6 LEP NRW).

Der südlich der „Bruchstraße“ liegende Teil des Plangebietes liegt im Regionalplan Münsterland im Übergangsbereich zwischen „Allgemeinem Siedlungsbereich“ und „Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich“. Es gibt keine Ziele der Raumordnung, die der Schaffung von Planungsrecht für eine Park- und Freizeitanlage an diesem Standort entgegenstehen.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld trifft für das Plangebiet die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie für einen Teilbereich im Südwesten „Fläche für den Gemeinbedarf“. Die „Bruchstraße“ (K 48), die mittig durch das Plangebiet verläuft wird entsprechend als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt.

Nördlich, westlich und südöstlich des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus werden östlich eine „Gewerbliche Baufläche“ und eine „Wohnbaufläche“, im Süden eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ und im Westen „Bahnanlagen“ dargestellt.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Während im Parallelverfahren der 85. Änderung des Flächennutzungsplans die Flächen nördlich der „Bruchstraße“ im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt werden sollen, soll die Fläche südlich der „Bruchstraße“ künftig als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ ausgewiesen werden.

Die Bezirksregierung Münster hat ihre landesplanerische Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erteilt. In Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster behält die landesplanerische Zustimmung trotz des geänderten Verfahrens zur 27. Regionalplanänderung (s.o.) auch weiterhin ihre Gültigkeit.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lette. Landschaftsplanerische Vorgaben bestehen damit nicht. Südwestlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Merfelder Bruch-Borkenberge“ mit dem in rd. 1 km Entfernung zum Plangebiet festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Stevede, Merfelder Flachrücken“. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der vielfältig durch geschlossene Wälder, Hecken, Baumgruppen oder andere Landschaftselemente gegliederte Landschaft und der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Aufgrund des im Ortsteil Lette bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der am Siedlungsrand gelegenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll Planrecht geschaffen werden für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses, da das bestehende Feuerwehrgebäude zwischen „Florianstraße“ und Gemeindeplatz aufgrund räumlich-funktionaler Mängel nicht mehr dem heutigen Bedarf entspricht.

Das städtebauliche Konzept sieht nördlich der „Bruchstraße“ die Ausweisung von „Gewerbegebieten“ gem. § 8 BauNVO und einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auf dem Eckgrundstück „Bruchstraße“ / „Jodenstraße“ vor.

Die Erschließung der festgesetzten „Gewerbegebiete“ und des neuen Feuerwehrstandortes erfolgt über den Wirtschaftsweg „Jodenstraße“. Über eine von der „Jodenstraße“ abzweigende Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, werden die ca. vier neu entstehenden Gewerbegrundstücke im Weiteren erschlossen.

Um dem bestehenden, östlich liegenden Mühlen- und Mischfutterbetrieb direkt angrenzende Erweiterungsflächen bieten zu können, wird der südliche Abschnitt der „Jodenstraße“ bis zur Einmündung in die „Bruchstraße“ in westliche Richtung verschoben. Da hierdurch die bestehenden Bäume entlang der „Jodenstraße“ und einzelne Bäume entlang der Allee „Bruchstraße“ gefällt werden müssen (insgesamt 9 Bäume), sind Ersatzpflanzungen südlich der „Bruchstraße“ in Verlängerung der bestehenden Allee und entlang der dann neu verlegten „Jodenstraße“ vorgesehen.

Im Hinblick auf eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen werden die Baugrenzen in den „Gewerbegebieten“ großzügig festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden, wird die Höhe der künftigen baulichen Anlagen auf eine Höhe von ca. 12,40 m begrenzt (bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße).

Lediglich für den Erweiterungsbereich des angrenzenden Mühlen- und Mischfutterbetriebes östlich der „Jodenstraße“ werden Baukörperhöhen von 99,00 m ü NHN zugelassen, damit an dieser Stelle Silos für die Getreidelagerung realisiert werden können. Bezogen auf das Niveau der angrenzenden „Bruchstraße“ entspricht dies einer Baukörperhöhe von rd. 24,00 m.

Um den Immissionsschutz der in der Umgebung vorhandenen, störempfindlichen Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW<sup>2</sup> eingeschränkt. Darüber hinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren in Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Auf dem südöstlich im Plangebiet liegenden Eckgrundstück zwischen „Jodenstraße“ und „Bruchstraße“ soll künftig eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung des Feuerwehrstandortes ist grundsätzlich über die „Jodenstraße“ vorgesehen. Zusätzlich wird eine

---

<sup>2</sup> Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

8,50 m breite separate Alarmausfahrt angelegt, die direkt an die „Bruchstraße“ anschließt. Auf diese Weise werden voneinander getrennte Zu- und Ausfahrtsbereiche geschaffen, so dass ein störungsfreies Ausrücken der Einsatzfahrzeuge im Noteinsatzbetrieb gewährleistet wird.

Vorgesehen ist der Neubau eines maximal zweigeschossigen Feuerwehrgerätehauses mit einer Fahrzeughalle für ca. sechs Fahrzeuge. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die Baugrenzen wiederum großzügig festgesetzt, um im Hinblick auf die Planung und Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses einen angemessenen Rahmen zu bieten. Das Geländeniveau im Plangebiet ist recht eben und fällt nur leicht in südliche Richtung ab. Es liegt jedoch rund 1,5 m unter dem Niveau der umliegenden Straßenzüge und unterhalb der westlich verlaufender Bahntrasse. Verbunden mit den laut Bodengutachten<sup>3</sup> anzutreffenden geringen Grundwasserflurabständen ist eine Anhebung des gesamten Geländes geboten. Das Geländeniveau der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist dabei an das Niveau der „Bruchstraße“ anzupassen, um eine gefällefrie Anbindung der Alarmausfahrt an die „Bruchstraße“ sicherzustellen.

Für die Entwässerung der Bauflächen ist im Südwesten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Weiterhin ist eine Ableitung des Wassers über den Wasserlauf WL 229 am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen eine Eingrünung vorgesehen.

Für den südlich der „Bruchstraße“ liegenden Teil des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept die Ausweisung einer „öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ vor. Hier soll künftig ein Mountainbike-Parcours mit verschiedenen Streckenprofilen entstehen sowie im Bereich des bestehenden Teichs eine Parkanlage. Der Park soll durch klare Raumkanten räumlich gefasst werden, insbesondere zur Bruchstraße hin. Zum südlichen Bereich sollen Sichtbeziehungen aufgebaut werden, um u.a. eine soziale Kontrolle im Bereich des (Dirt-)Parkes zu ermöglichen.

Der Bereich im Osten der öffentlichen Grünfläche soll künftig als naturnaher Bereich entwickelt werden. Darüber hinaus sieht die städtebauliche Konzeption vor, den künstlich angelegten Teich im Westen der Fläche künftig, auch aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit,

---

<sup>3</sup> Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (04.12.2020): Baugrundgutachten Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südl. Mühle Krampe“. Münster

möglichst zu erhalten – ebenso die Kopfweiden, die den Teich östlich säumen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden zum Teil als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und zum Teil gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

##### **3.1.1 Gewerbegebiet**

- **Einschränkung nach Abstandserlass**

Im Bebauungsplan wird der überwiegende Teil der vorhandenen Bauflächen als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen eingeschränkt. Grundlage für diese Einschränkung ist der so genannte Abstandserlasse NRW (s.o.). Bezugspunkt für die Gliederung der Bauflächen sind die östlich und südlich des Plangebietes liegenden schützenswerten Wohnnutzungen sowie die westlich und nördlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Hofstellen.

Die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes (IP 03.1 – 05.1) besitzt in Bezug auf den Immissionsschutz einen Schutzstatus, der dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht. Die südlich liegenden Wohnnutzungen (IP 01.1 – 02.1) sind hinsichtlich ihres Immissionsschutzanspruchs als „Mischgebiete“ einzustufen. Gleiches gilt für die nordöstlich gelegene Wohnnutzung (IP 07.1) sowie für die Bebauung der Hofstellen (IP 08.1 – 10.1). Lediglich der IP 06.1 ist als „Gewerbegebiet“ einzustufen. Maßgeblich für die Gliederung des Gewerbegebietes sind die Abstände der Gewerbeflächen zu den östlich gelegenen Wohnnutzungen (IP 03.1, IP 04.1, IP 07.1).

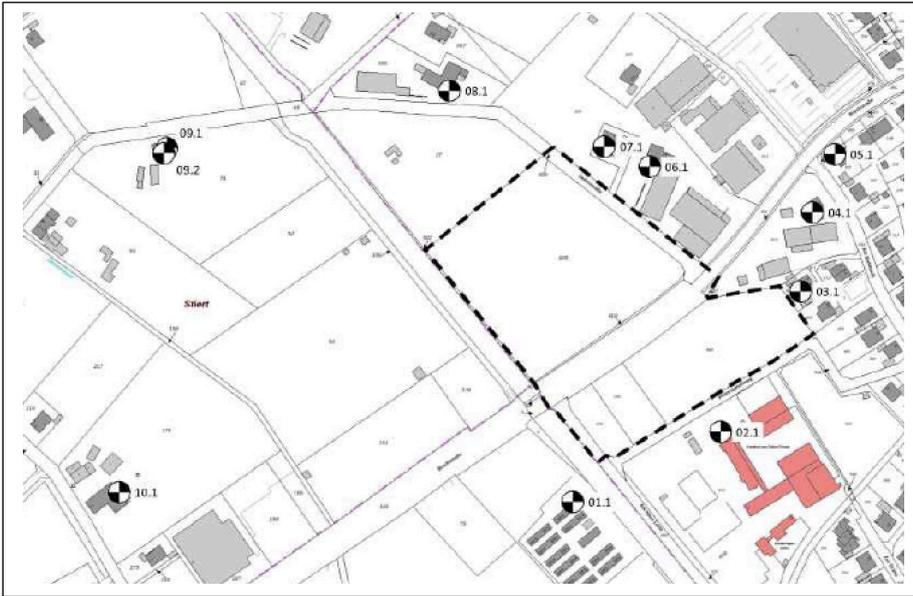


Abbildung 2: Immissionsorte – Gewerbelärm, Feuerwehr

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 1\* und GE 3, deren Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung geringer als 100 m ist, werden Betriebe der Abstandsklasse I – VII (lfd. Nr. 1 – 221) der Abstandliste 2007 NRW sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Aufgrund der räumlichen Situation werden damit zunächst alle in der Abstandliste aufgeführten Nutzungen unzulässig.

Aufgrund des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss bei der Anwendung der Abstandliste in späteren Genehmigungsverfahren eine angemessene Flexibilität gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 221) zugelassen werden können, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Im GE 3 können zudem Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI mit der lfd. Nr. 193<sup>4</sup> und 197<sup>5</sup> der Abstandliste 2007 NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Damit soll dem angrenzenden Mühlen- und Mischfutterbetrieb ein

---

<sup>4</sup> Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert

<sup>5</sup> Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgut je Tag bewegt werden können

zweckdienlicher Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, durch den jedoch die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

Für die in einem Abstand von mehr als 100 m und maximal 200 m von der nächstgelegenen Wohnnutzung entfernt gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 2 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

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

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

- **Ausschluss sonstiger Nutzungen**

Um die Bauflächen im Plangebiet für produzierende Betriebe, Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Darüber hinaus werden Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen ausgeschlossen, um die Gefahr von Trading Down Effekten, die durch die Ansiedlung dieser Nutzungen zu befürchten sind, vorzubeugen.

Überdies wird auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für

produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und um eine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Lette als zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Auf diese Weise wird den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld entsprochen.

### **3.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Da ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Feuerwehrstandortes in Lette zu schaffen, wird im Südosten des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer direkten Anbindung an die K 48 „Bruchstraße“, der zentralen verkehrlichen Lage in Lette und ihrer Verfügbarkeit in besonderem Maße für diese Nutzung.

Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze. Damit wird dem unter Pkt. 1.2 beschriebenen Planungsziel entsprochen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Um die Entwässerung der künftigen Gewerbegrundstücke und des Grundstücks der Feuerwehr sicherzustellen und dem Überflutungsschutz Rechnung zu tragen, wird in den jeweiligen Bereichen des Bebauungsplanes die OKFF (Oberkante fertiger Fußboden) festgesetzt. Diese liegt rd. 0,40 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im GE 1, GE 1\* und GE 2 wird jeweils in Metern über NHN

festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte OKFF entspricht sie jeweils 12,00 m.

Im GE 3 wird eine deutlich höhere maximale Gebäudehöhe von 99,00 m ü NHN zugelassen. Bezogen auf das Straßenniveau der „Bruchstraße“ entspricht dies einer Gebäudehöhe von rd. 24,00 m. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass an dieser Stelle Silos für die Getreidelagerung realisiert werden können.

Im Plangebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise bis zu 3,00 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses vorgegeben. Dabei wird zugleich sichergestellt, dass sich die bauliche Entwicklung künftig im städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen wird und das Ortsbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Baumassenzahl**

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

Für die festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird in Anlehnung an das umgebende Gewerbegebiet ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

In den Gewerbegebieten und auch für die Gemeinbedarfsfläche werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen i.d.R. mit einem Abstand von 3,0 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Da eine weitreichende Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht wird, ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen nicht erforderlich. Festgesetzt wird daher, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Lediglich die der Versorgung des Baugebietes

dienende Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist hiervon ausgenommen. Dies dient u.a. dazu, diese wichtige öffentliche Funktion planungsrechtlich nicht zu stark zu beschränken und den Schutz der Letteraner Bevölkerung sicherzustellen.

### **3.4 Bauweise**

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

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

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

- **Einfriedungen**

Die Gewerbegrundstücke GE 1, GE 1\*, GE 2 und GE 3 sind allseitig zu den Grundstücksgrenzen mit Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäß Nachbarschaftsrecht zulässigen Höhe auf einer Tiefe von min. 1,00 m einzufrieden. Hiervon ausgenommen sind diejenigen Bereiche, die unmittelbar an die Fläche P 1 (s. textliche Festsetzung 8.2) angrenzen. Das Gewerbegebiet GE 3 ist entlang der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenzen mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäß Nachbarschaftsrecht zulässigen Höhe auf einer Tiefe von min. 1,00 m einzufrieden. Ausgenommen sind Zufahrtsbereiche in einer Breite von max. 10,00 m, wobei je Grundstück ein Zufahrtsbereich zulässig ist. Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und untereinander mit einem hohen Grünanteil gesichert, ohne die Sicherheitsbedürfnisse der Betriebe in Bezug auf Einzäunungen der Grundstücke zu vernachlässigen.

- **Werbeanlagen**

Um sicherzustellen, dass das Straßenbild nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Lage, Größe und Höhe der Werbeanlagen getroffen. Festgesetzt wird, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Zudem dürfen die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

liegenden Werbeanlagen eine maximale Größe von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m – bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße – nicht überschritten werden.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung der nördlich der „Bruchstraße“ liegenden gewerblichen Bauflächen erfolgt über den von der „Bruchstraße“ abzweigenden und Richtung Norden verlaufenden Wirtschaftsweg „Jodenstraße“ mit einer Breite von 9,5 m. Über eine von der „Jodenstraße“ abzweigende Stichstraße in einer Breite von 8,5 m, die in einem Wendehammer endet, erfolgt im Weiteren die innere Erschließung der ca. vier neu entstehenden Gewerbegrundstücke.

Um eine Erweiterung des östlich angrenzenden Mühlen- und Mischfutterbetriebes zu ermöglichen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 158 die Verlegung des Einmündungsbereichs der „Jodenstraße“ in westliche Richtung vorgesehen.

Auch die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt über die o.g. Erschließung. Zusätzlich erhält die Feuerwehr eine Alarmausfahrt, die direkt an die „Bruchstraße“ angebunden wird. Für die Errichtung der Alarmausfahrt wird entlang der „Bruchstraße“ der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf einer Länge von 8,50 m unterbrochen.

Weitere direkte Anbindungen an die „Bruchstraße“ werden durch die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens bzw. durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der „Bruchstraße“ nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Zudem wird durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang des südlichen Abschnittes der „Jodenstraße“ sichergestellt, dass der Zu- und Abfahrtsbereich des angrenzenden Mühlen- und Mischfutterbetriebes auf den nördlichen Teil des Grundstückes beschränkt wird. Auf diese Weise werden Konflikte im Einmündungsbereich auf die „Bruchstraße“ vermieden.

Ebenso wird im GE 1 zur „Jodenstraße“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, wodurch sichergestellt werden soll, dass die Erschließung des Grundstückes vom südlichen Grundstücksbereich aus erfolgt. Dies ist erforderlich, da die „Jodenstraße“ ab dem abknickenden Stichweg verjüngt wird und östlich angrenzend an das Gewerbegrundstück zwei Mulden zur Entwässerung der Straßenfläche geplant sind.

Die südlich der „Bruchstraße“ liegende festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ ist an die „Bruchstraße“, die Straße „Am Haus Lette“ und den „Philosophenweg“ angebunden.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>6</sup> wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz untersucht. Hierzu wurden durch eine Kurzzeitählung an den Knotenpunkten:

- KP 1: „Bruchstraße“ / „Jodenstraße“
- KP 2: „Bruchstraße“ / „Am Haus Lette“

aktuelle Verkehrsdaten erhoben. Darüber hinaus wurde eine Prognoseverkehrsbelastung geschätzt, die vorhabenbezogenen Verkehre wurden ermittelt und Leistungsfähigkeiten berechnet.

Zur Validierung der Erhebung im Kontext der Pandemie konnten zudem Verkehrserhebungsdaten aus dem Jahr 2019 an den Knotenpunkten

- KP 3: „Bruchstraße“ / „Industriestraße“
- KP 4: „Coesfelder Straße“ / „Bruchstraße“

herangezogen werden. Im Vergleich der Zählenden ergab sich kein Anpassungsbedarf.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die untersuchten Knotenpunkte im Bestand mit der bestmöglichen Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs zu bewerten sind. Die mittleren Wartezeiten erhöhen sich mit Umsetzung der Planung nur sehr gering.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

#### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ausgehend von der mittig durch das Plangebiet verlaufenden „Bruchstraße“. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg entlang der „Jodenstraße“ und der neu geplanten Stichstraße vorgesehen. Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Über den im Süden an das Plangebiet angrenzenden „Philosophenweg“ besteht zudem eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Ortskern.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

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

---

<sup>6</sup> nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Verkehrstechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster

nachzuweisen. Die Stellplätze sind unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Stellflächen wird durch die Pflicht zur Einfriedung der Grundstücke mit heimischen Gehölzen vermieden.

Darüber hinaus sind PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen,  $b > 2 \text{ cm}$ ) herzustellen. Dies dient ebenso der Verringerung der Versiegelung sowie vor allem der Aufwertung der Stellflächen und soll zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Darüber hinaus wird, wenn auch in untergeordneter Weise, ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet, z.B. dadurch, dass die oberflächennahe Bodenschicht befeuchtet und einer Aufheizung des Gebietes entgegengewirkt wird.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs – Bahnhof Lette – liegt rd. 400 m südlich des Plangebietes.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Der Bereich des Plangebietes, der südlich der „Bruchstraße“ liegt, wird im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ festgesetzt. Künftig soll hier ein Mountainbike - Parcours mit verschiedenen Streckenprofilen aus Erdmassen und Überfahrelementen entstehen. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus soll der Bereich um den bestehenden Teich ebenso wie der Bereich am östlichen Rand der Fläche als Naturerlebnisbereich entwickelt werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche zum Teil mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die innerhalb dieser 5,00 m breiten Fläche vorhandenen Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Darüber hinaus werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Zur Ergänzung der Baumreihe werden zudem 8 anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt. Durch die teilweise Sicherung der Gehölzbestände sowie durch die Festsetzung neu anzupflanzender Einzelbäume wird dazu beigetragen, dass eine potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse in diesem Bereich gesichert wird. Darüber hinaus wird zu einer Eingrünung des Standortes beigetragen. Die nur teilweise Sicherung der bestehenden Heckenstruktur wird begründet durch das Ziel, Sichtbeziehungen zwischen dem vorgesehenen Mountainbike-Parcours und dem südlich

liegenden Schulgelände herzustellen und damit gleichzeitig die soziale Kontrolle in diesem Bereich zu verbessern.

Im Sinne des Artenschutzes (siehe Pkt. 5.3) wird entlang des nördlichen Randes der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und als frei wachsender Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten ist. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Festsetzung des 4,00 m breiten Pflanzstreifen dient zudem dazu, eine klare Raumkante zur Bruchstraße zu bilden und somit die gestalterische Qualität der Park- und Freizeitanlage zu steigern. Um einen gewissen Spielraum bei der späteren Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ zu ermöglichen, ist auf einer Länge von max. 20 % (17,00 m) eine Unterbrechung der Anpflanzung zulässig.

Im Weiteren wird zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie zur visuellen Abschirmung der Gewerbeflächen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite (überlagernd) auf den gewerblichen Grundstücksflächen festgesetzt, der gem. Pflanzliste mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB flächendeckend zu bepflanzen ist.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A Sträucher/ Bäume II. Ordnung- vStr 3xv:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

B Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18:

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

Aufgrund der Verlegung der „Jodenstraße“ entfällt die bestehende straßenbegleitende Baumreihe. Als Ersatz wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Einzelbäumen entlang des neuen Straßenverlaufs festgesetzt.

Die einzelnen Bäume der vorhandene Eichenallee entlang der „Bruchstraße“ werden im Bebauungsplan Nr. 158 überwiegend als zu erhalten festgesetzt. Durch die Verlegung des Einmündungsbereiches der „Jodenstraße“ und die Errichtung einer Alarmausfahrt der Feuerwehr müssen jedoch vier Bäume auf der nördlichen Straßenseite entfernt werden<sup>7</sup>. Im Plangebiet werden für die zu entnehmenden Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zum einen wird im östlichen Verlauf der „Bruchstraße“ die Anpflanzung von drei Stieleichen (*Quercus robur*) festgesetzt, so dass die Eichenallee an dieser Stelle sinnvoll fortgeführt wird. Zum anderen wird eine Ersatzpflanzung im Bereich der verlegten „Jodenstraße“ vorgesehen.

Im Westen der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird auf einer Breite von 5,0 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes und der Stadtwerke Coesfeld GmbH festgesetzt. Gleichzeitig wird diese Fläche mit einem Pflanzgebot belegt. Festgesetzt wird, dass die Fläche mit einer blütenreichen Saatgutmischung (z.B. Saaten-Zeller, Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ für das Westdeutsche Tiefland mit Weserbergland) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist. Auf diese Weise wird ein Beitrag zu einer insektenfreundlichen Gestaltung der unversiegelten Außenflächen geleistet. Gleichzeitig wird aber auch eine Anbindung an das Regenrückhaltebecken sichergestellt.

Auch die 3,0 m breite öffentliche Grünfläche, die die beiden mit GE 2 festgesetzten Flächen trennt, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes und mit einem Pflanzgebot belegt. Die Fläche dient als Notwasserweg und ist daher ebenfalls mit einer blütenreichen Saatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (s.o.). Damit werden Behinderungen des Notwasserweges

---

<sup>7</sup> Ein Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des § 41 LNatSchG NRW gem. § 67 BNatSchG wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

(z.B. durch die Nutzung als Lagerraum) vermieden und ein uneingeschränkter Fließweg im Überflutungsfall sichergesellt.

Zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wird zudem festgesetzt, dass je angefangener 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

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

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

Als weitere Maßnahme zur Grüngestaltung wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE1\*, GE2 und der Fläche für den Gemeinbedarf die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Wärmehaltung wird der Energiebedarf zudem reduziert. Nicht zuletzt wirken sich Dachbegrünungen optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild des Gewerbegebietes aus. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z.B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind bei Dächern von weniger als 20 Grad Dachneigung mindestens 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Als wirtschaftlich unangemessener Aufwand wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung nachweislich um mehr als 20% erhöhen.

Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überstandenen Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um auf diese Weise klimafreundlichen Solarstrom zu erzeugen.

## **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung bzw. gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß des potentiell möglichen Versiegelungsgrades wurde im Bebauungsplan auf 0,8 (einschließlich Überschreitung) festgesetzt.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen ist. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 10.07.2018). Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>8</sup> ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im November 2020 eine Bestandserfassung der vorhandenen Strukturen vor Ort.

Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet und dessen Umgebung aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

---

<sup>8</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Bestandsbeschreibung**

Das etwa 3,52 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Lette, ca. 0,5 km westlich des Ortszentrums und umfasst Flächen nördlich und südlich der „Bruchstraße“ (K 48).

Der Bereich nördlich der „Bruchstraße“ stellt sich überwiegend als Acker dar. Die nordöstliche Grenze wird durch die „Jodenstraße“ gebildet, die von einer Baumreihe begleitet wird. Die „Bruchstraße“ wird von einer Eichenallee gesäumt. Diese ist nach § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt.

Südlich der „Bruchstraße“ liegen eine Fettwiese und ein Teich mit ausgeprägter Röhrlichtzone. Der Teich wird von einigen älteren Kopfweiden und weiteren Gehölze gesäumt. Entlang des südlich verlaufenden „Philosophenweges“ (Fuß- und Radweg) befindet sich ebenfalls ein Gehölzstreifen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Dortmund – Enschede. Dahinter schließt sich landwirtschaftlicher Freiraum an. Im Norden grenzt eine Pferdeweide an, nordöstlich des nördlichen Teilbereichs das Betriebsgelände eines Mühlen- und Mischfutterbetriebes mit zwei zugehörigen Wohngebäuden. Östlich des südlichen Teils des Plangebietes befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen. Südlich grenzt die Kardinal von Galen-Grundschule an.

- **Potentiellies Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)<sup>9</sup> können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 4109, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Weinberge, Fettwiesen und –weiden, Stillgewässer) theoretisch 35 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 3 Säugetiere (Fledermäuse) und 32 Vogelarten (s. Tab. 1).

Die Landschaftsinformationssammlung @LINFOS<sup>10</sup> enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.

---

<sup>9</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2019): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt). Abgerufen: Februar 2021.

<sup>10</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: Februar 2021.

Die bestehenden Strukturen sind grundsätzlich als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Lette, direkt angrenzend an wohnbaulich und gewerblich genutzte Flächen sowie aufgrund des Verkehrs (Kfz/ Bahn, Fußgänger und Radfahrer) auf der „Bruchstraße“ bestehen jedoch anthropogene Vorbelastungen des Gebietes.

Daher können zahlreiche theoretisch denkbare planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden, da die tatsächlich vorhandenen Habitatstrukturen nicht die Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu prognostizierenden Wirkfaktoren, die sich aus der eigentlichen Umsetzung des Planvorhabens ergeben, nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG resultieren. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ggf. relevante Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert/ ergänzt werden oder aber die Sonderregelungen i.S. des § 44 (5) BNatSchG einschlägig sind. In vorliegendem Fall sind auch vorhandene Störfaktoren wie z.B. die Nähe zum angrenzenden Gewerbebetrieb und der Schule sowie der Verkehrsstrassen zu berücksichtigen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4109, Stand: Februar 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden, R = Rastvorkommen ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potientes Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = kein Vorkommen anzunehmen, + = Vorkommen nicht auszuschließen.

Art	Status	Potential-	Erhaltungszustand	KlGeheel	Aeck	FettW	StiWG
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Analyse	in NRW (ATL)				
<b>Säugetiere</b>							
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	-	G	Na	(Na)	(Na)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	+	G	Na	(Na)	(Na)
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfloderm Maus	N	-	G	(Na)	(Na)	(Na)
<b>Vögel</b>							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	+	G-	(FoRu), Na	(Na)	(Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	+	G	(FoRu), Na	(Na)	(Na)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	+	U-		FoRu!	FoRu!
<i>Anas crecca</i>	Krickente	R	-	G			Ru
<i>Anser albifrons</i>	Blässgans	R	-	G		Ru, Na	Ru!
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans	R	-	G		Ru!, Na	Ru, Na
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	-	U	FoRu		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	+	U	Na		(Na)
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	+	G-	(FoRu)	(Na)	Na
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	+	G	(FoRu)	Na	Na
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	+	unbek.	FoRu	Na	
<i>Casmerodius albus</i>	Silberreiher	R	-	G		Na	Ru
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	B	+	U		FoRu!	(FoRu)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	+	U-	Na		(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	+	U		Na	(Na)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	-	U	Na		(Na)
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	-	G	(Na)		(Na)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	+	G	(FoRu)	Na	Na
<i>Grus grus</i>	Kranich	R	-	U+		Na	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	+	U	(Na)	Na	Na
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	B	-	U	FoRu!		(Na)
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	R	-	S		(Ru), (Na)	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	-	G	FoRu!		
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	B	-	U		(FoRu)	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	+	U	(Na)	Na	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	+	S		FoRu!	FoRu
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	+	U	FoRu		(Na)
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	-	G	(FoRu)		
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	+	G	Na	(Na)	(Na)
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	+	unbek.		Na	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	+	G	Na	Na	Na
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	B/R	+	U-		FoRu!, Ru, Na	FoRu, Ru, Na

Nachfolgend werden die derzeit vorliegenden Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten bewertet. Planungsrelevante Arten, deren Lebensraumsprüche das Plangebiet aufgrund der Ausstattung des Plangebietes nicht erfüllt, werden jedoch nachfolgend keiner vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung unterzogen (vgl. Tab. 1, Potential-Analyse).

Der **Norden** des Plangebietes wird maßgeblich als Acker genutzt, der im Osten und im Süden von Baumreihen bzw. der Eichenallee begrenzt wird. Da der Acker intensiv bewirtschaftet wird und durch die angrenzenden Strukturen deutlich begrenzt und umschlossen ist, ist

von einer Nutzung als Bruthabitat durch Offenlandvogelarten aller Voraussicht nach nicht auszugehen. Ausnahmen bilden dabei jedoch die Wachtel und das Rebhuhn, die nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Der Acker kann ebenso als Nahrungshabitat für Greif-, Eulenvögel, Schwalben und den Star dienen. Das potenzielle Nahrungshabitat hätte jedoch keinen essenziellen Charakter. Im Umfeld schließen sich größere und attraktivere Offenlandflächen an.

Darüber hinaus ist nicht gänzlich auszuschließen, dass die Bäume entlang der „Jodenstraße“ und der „Bruchstraße“ als Bruthabitat von europäischen Vogelarten genutzt werden. Höhlen wurden während der Bestandsaufnahme im November 2020 jedoch nicht festgestellt.

Der **Süden** des Plangebietes ist durch die Fettwiese und den Teich sowie die umgebenden Gehölzstrukturen geprägt. Die Fettwiese kann wie der Acker im Norden ein nicht essentielles Teilnahrungshabitat für Greif-, Eulenvögel, Schwalben, den Kuckuck und den Star darstellen. Eine Nutzung als Bruthabitat durch Offenlandvogelarten ist nicht anzunehmen.

Der im Südwesten des Plangebietes liegende Teich kann – auch über die potentiell vorkommenden Arten laut Messtischblatt-Abfrage – ein potentielles Habitat für Amphibienarten darstellen. Unter den planungsrelevanten Amphibienarten betrifft dies insbesondere den Kammmolch, der Gewässer mit ausgeprägter Ufer- und Unterwasservegetation besiedelt. Darüber hinaus sind Bruten durch Vögel in den Röhrichtbeständen des Teichs nicht auszuschließen. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Rastvogelarten ergibt sich aufgrund der Kleinflächigkeit und Störungen im Umfeld nicht.

An den Teich angrenzend verläuft eine Reihe Kopfweiden. Kopfweiden werden von einigen Vogelarten, wie etwa Steinkauz, Gartenrotschwanz und Feldsperling, als Bruthabitat genutzt.

Die übrigen Gehölzbestände im südlichen Teilbereich des Plangebietes werden aller Voraussicht nach durch europäische Brutvogelarten als Bruthabitat genutzt. Bruten des Bluthänflings sind ebenfalls nicht auszuschließen.

In Bezug auf die **Fledermäuse** ist anzunehmen, dass im Plangebiet neben der Zwergfledermaus potentiell auch die Breitflügelfledermaus vorkommen kann. Beide Arten kommen vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor und sind Gebäudefledermäuse. Gebäude sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Die Allee entlang der „Bruchstraße“ kann potentiell eine Flugstraße für Fledermäuse sein. Im Zuge der Planung ist jedoch vorgesehen, die Reihe südlich der „Bruchstraße“ vollständig zu erhalten und im Osten durch zwei weitere Bäume zu ergänzen. Die Reihe nördlich der „Bruchstraße“ bleibt dagegen nicht vollumfänglich erhalten. Insgesamt ist jedoch durch den

Erhalt/ die Ergänzung der südlichen Baumreihe nicht von einem Verlust einer potentiellen Flugstraße auszugehen. Hierzu trägt auch die geplante Neuanlage einer frei wachsenden Hecke im südlichen Anschluss an die Bruchstraße bzw. die hier verlaufende Allee bei.

Der Gehölzstreifen entlang des „Philosophenweges“ kann ebenfalls potentiell als Flugstraße durch Fledermäuse genutzt werden. Um hier jedoch artenschutzrechtlichen Konflikten im Rahmen der beabsichtigten Auflichtung vorzubeugen, erfolgt die Anlage einer neuen Leitstruktur mittels der getroffenen Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Einzelbäumen.

Durch das geplante Gewerbegebiet und den Feuerwehrstandort ist eine Erhöhung der Lichtemissionen zu erwarten, wodurch Störungen auf Fledermäuse auftreten können. Es ist jedoch anzunehmen, dass diese Störung den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der beiden vorgenannten - vergleichsweise lichttoleranten Fledermausarten - nicht verschlechtert und damit der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht ausgelöst wird. Um Störungen zu minimieren, wird zudem empfohlen, die zukünftige Beleuchtung so gering wie möglich zu halten. Zu diesem Zweck ist der Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung, d.h. eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3000 K (warmweiß) vorgesehen.

#### • **Fazit der ASP I**

Anhand der vorliegenden Daten können artenschutzrechtliche Konflikte für das Plangebiet im Sinne einer Worst-Case-Annahme nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die **Avi- und Amphibienfauna** verbleiben Erkenntnislücken, speziell von Wachtel, Rebhuhn, Steinkauz, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Bluthänfling und Kammmolch. Da insbesondere für die beiden genannten Offenlandarten sowie für den Gartenrotschwanz, aber auch den Kammmolch keine gesicherten Einzelmaßnahmen (wie etwa die Anbringung von Nisthilfen) zu einer Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG vorliegen ist eine tiefergehende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange in Stufe II durch einen externen Gutachter<sup>11</sup> durchgeführt worden. Die Ergebnisse der avifaunistischen und amphibienskundlichen Erfassungen sind im folgenden Kapitel aufgeführt.

---

<sup>11</sup> Dipl.-Geogr. M. Schwartze (August 2021): Artenschutzgutachten – Avifauna & Amphibien zum Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“.

Artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber **Fledermäusen** sind im Ergebnis der vorliegenden Artenschutzprüfung (Stufe I) nicht zu prognostizieren. Mögliche Leitstrukturen werden - soweit möglich - planungsrechtlich gesichert bzw. ergänzt. Um potentielle Störungen von Fledermäusen zu vermeiden, wird die zukünftige Beleuchtung so gering wie möglich gehalten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber **europäischen Vogelarten** sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht anzunehmen bzw. können durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung i.S. des § 39 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden (keine Entfernung von Gehölzen zwischen dem 01.03 und dem 30.09 eines jeden Jahres).

- **Ergebnisse der avifaunistischen und amphibienkundlichen Kartierungen (ASP Stufe II)**

Da im Ergebnis der Artenschutzprüfung der Stufe I planungsrelevante Vogel- und Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden die betreffenden Artengruppen im Frühjahr 2021 durch einen externen Gutachter erfasst. Im Ergebnis des Gutachtens<sup>12</sup> wurden die planungsrelevanten Vogelarten Saatkrähe, Mäusebussard, Rauchschwalbe und Bluthänfling im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nachgewiesen. Saatkrähe, Rauchschwalbe und Bluthänfling wurden dabei als Brutvögel eingestuft, nur der Mäusebussard als Nahrungsgast. Darüber hinaus wurden die vier häufigen und weit verbreiteten Amphibienarten Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch nachgewiesen. Durch ihre Wanderungen von den Landlebensräumen in das Laichgewässer sind sie Gefahren wie etwa dem Straßenverkehr ausgesetzt. Laut Gutachten gilt es, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde seitens des Gutachters unter Berücksichtigung des § 44 (1) BNatSchG für keine der vorgenannten Vogelarten eine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nicht anzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass auch für die übrigen ungefährdeten Vogelarten (u.a. europäische Vogelarten) im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Für die in dem Kleinweiher laichenden Amphibienarten ist während der

---

<sup>12</sup> Dipl.-Geogr. M. Schwartze (August 2021): Artenschutzgutachten – Avifauna & Amphibien zum Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“.

Bauphase zu berücksichtigen, dass diese ungehindert zwischen Landlebensraum und Gewässer an- und abwandern können. Potenzielle Hindernisse wie Baugruben, Wälle etc. sind so zu gestalten, dass die Tiere diese selbstständig überwinden können. Um dies zu gewährleisten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung einzuplanen. Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Der im Plangebiet liegende Teich ist laut ELWAS-WEB<sup>13</sup> kein klassifiziertes Oberflächengewässer.

Über einen neu zu verlegenden öffentlichen Regenwasserkanal wird das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser dem am Fuße der Bahntrasse verlaufenden Graben zugeführt und in das südlich liegende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Im Bebauungsplan werden der Graben und der seitliche Uferrandstreifen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. In dem Bereich zwischen der Planstraße und dem Graben, in dem die künftige Leitungstrasse das Baugebiet quert, wird eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes belegt wird.

Ebenso wird entlang des westlichen und des südlichen Randes der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht u.a. zugunsten des Abwasserbetriebes festgesetzt, um auf diese Weise eine Anbindung an das Regenrückhaltebecken sicherzustellen.

In den Bereichen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

In dem im Bebauungsplan nördlich der „Bruchstraße“ festgesetzten Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und von dort gedrosselt in den Richtung Westen verlaufenden Zufluss zum Uhlandsbach eingeleitet. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

---

<sup>13</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Februar 2021.

## **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## **5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

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

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

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

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

## **5.7 Bodenschutz**

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in die Abwägung eingestellt mit dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen für kleine nicht störende Betriebe, dem Bedarf der Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie mit dem Belang der Entwicklung einer öffentlichen Park- und Freizeitanlage.

Wie unter Pkt. 1.5 dargelegt ist das Ziel 6.1-1 des LEP NRW zu beachten, wonach die Siedlungsflächenentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Lette ist landesplanerisch anerkannt. Eine adäquate Alternativfläche, auf welcher dieser Bedarf gedeckt werden könnte, die verfügbar ist und die sich

zudem aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erreichbarkeit als Feuerwehrrstandort in hohem Maße eignet, gibt es im Ortsteil Lette nicht. Vor diesem Hintergrund ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der vorliegenden Entwicklung daher unvermeidbar. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Verwiesen wird auf die laufende 27. Regionalplanänderung, im Zuge derer die Siedlungsbereiche der Stadt Coesfeld an mehreren Stellen erweitert werden sollen – u.a. soll der Kern-Siedlungsbereich des Ortsteils Lette zwischen Bahnlinie und Ortsrand vergrößert werden. Gleichzeitig werden an anderen Stellen die Siedlungsbereiche verkleinert und die betreffenden Flächen in den Freiraum überführt. Durch den Flächentausch werden Siedlungsflächen in etwa derselben Größenordnung in den Freiraum überführt. Somit bleiben die regionalplanerischen Siedlungsbereiche der Stadt Coesfeld sowie die Freiräume konstant.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll künftig über ein privates Einzelpumpwerk und eine Druckrohrleitung an den vorhandenen Freigefällekanal in der Straße „Philosophenweg“ eingeleitet werden. Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser, das im Norden des Plangebietes anfällt, künftig über den westlich, parallel zur Bahntrasse laufenden Graben in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken zu leiten. Von dort wird es gedrosselt in den in westliche Richtung verlaufenden Zufluss zum Uhlandsbach eingeleitet. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

### **6.3 Löschwasserversorgung**

Vorgesehen ist von der Straße „Am Haus Lette“ bis zur „Jodenstraße“ und im Weiteren bis zur Straße „Kalte“ eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung zu verlegen, über die das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit Trinkwasserleitungen erschlossen werden. Für die Löschwasserversorgung können aus dem Trinkwassernetz voraussichtlich 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Diese Menge reicht für eine ausreichende Grundsicherung

aus. Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelnen zu prüfen, ob eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. Ist dies der Fall, so muss der Nachweis erbracht werden, dass auf den privaten Grundstücken eine entsprechende Löschwassermenge vorgehalten wird.

#### **6.4 Abfallentsorgung**

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

#### **7 Altlasten**

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Untersuchung der im Gelände entnommen Boden- und Materialproben hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe durchgeführt<sup>14</sup>. Demnach bestehen gemäß der organoleptischen Bewertung für den Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes, für den geplanten Standort der Feuerwehr sowie für den östlichen Teil der Park- und Freizeitanlage keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffbelastungen des Untergrundes. Eine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser kann nicht festgestellt werden.

Eine Ausnahme bildet der im Südwesten des Plangebietes liegende Teil der Park- und Freizeitanlage, der an den bestehenden Teich angrenzt. Die hier entnommene Bodenprobe enthält ein verstärkt mit Bauschutt und Schlacke durchsetztes Auffüllgemenge.

Im Weiteren wurde eine ergänzende Bodenuntersuchung<sup>15</sup> des betreffenden Bereiches vorgenommen.

---

<sup>14</sup> Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (26.01.2021): Gutachterliche Stellungnahme als Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 04.12.2020. Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südl. Mühle Krampe“ in 48653 Coesfeld, Jodenstr./ Bruchstr.. Münster

<sup>15</sup> Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (10.08.2021): Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südl. Mühle Krampe“ – Nachuntersuchung im Bereich des Teiches wegen Verfüllungen. Münster

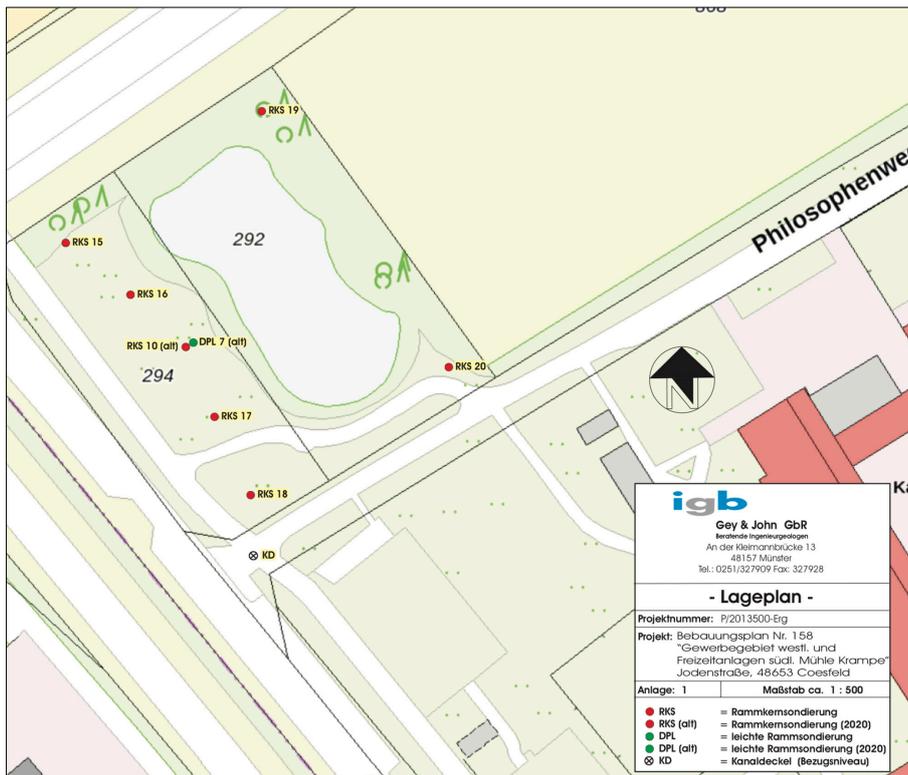


Abbildung 3: Lageplan Rammkernsondierung

Gemäß der durchgeführten Analyse liegen für den Oberboden (Mischprobe der RKS 15-19) erhöhte Blei- und Quecksilberkonzentrationen vor, die die Prüfwerte für Wohngebiete überschreiten. Bei der Analyse des Auffüllhorizontes (Mischprobe RKS 15-18) zeigen sich Überschreitungen in nahezu allen Schwermetallen. Der Auffüllhorizont der Einzelprobe (RKS 19) ist unauffällig, während die Einzelprobe (RKS 20) etwas erhöhte Bleiwerte enthält, die nahe dem Prüfwert für Kinderspielflächen liegen.

Auf die im Umfeld des Teiches bestehenden Bodenbelastungen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Vor Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind die vorhandenen Bodenbelastungen zu beseitigen, der Oberboden ist zusammen mit den nachfolgenden Verfüllungen aufzunehmen und auf einer Deponie entsprechend zu entsorgen.

## 8 Kampfmittelvorkommen

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen sich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen erkennen, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Direkt angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich im Bereich der Bahn Stellungsbereiche. Für den Fall, dass in diesem Bereich Maßnahmen geplant sind, muss eine Absuche erfolgen. Baumaßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden

kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

## **9 Immissionsschutz**

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wird der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW sichergestellt (siehe Pkt. 3.3.1).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Weiteren eine schalltechnische Untersuchung<sup>16</sup> erarbeitet, um zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr und um zum anderen die schalltechnischen Auswirkungen der Planung (planbedingter Mehrverkehr, Geräuschemissionen der Feuerwehr und der Sport- und Freizeitanlage) auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten.

### **• Verkehrslärm**

#### Geräuschemissionen im Plangebiet – Straßen- /Schienenverkehr

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der „Bruchstraße“ und der „Jodenstraße“ sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Dortmund – Enschede ein. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen – wie etwa die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand – scheiden entlang der „Bruchstraße“ in der gegebenen Situation, die den künftigen Ortszugang von Lette bildet, aus städtebaulichen Gründen aus.

Im Bebauungsplan werden auf Basis der im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel daher entsprechende Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen

---

<sup>16</sup> nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster

an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen.

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

#### Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf außerhalb des Plangebietes liegende schutzbedürftige Nutzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen, eines Feuerwehrstandortes sowie einer Park- und Freizeitanlage geschaffen. Durch diese Neunutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorte 01.1 – 08.1, siehe Abbildung 3) untersucht.

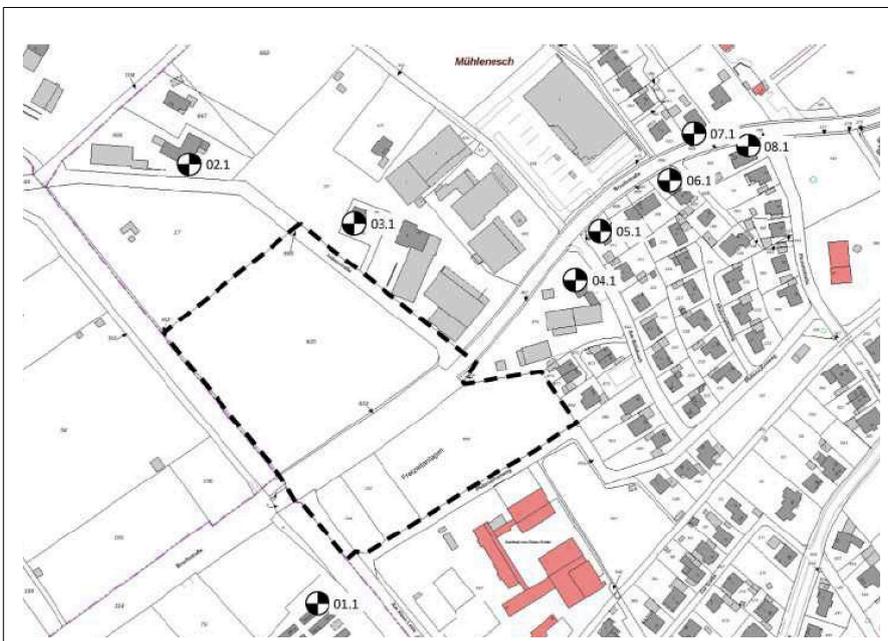


Abbildung 3: Immissionsorte – planbedingter Mehrverkehr

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an den nahe der „Bruchstraße“ gelegenen Immissionsorten (IO 04.1 bis IO 08.1) tags und nachts sowie am Immissionsort IO 01.1 nachts – hier bedingt durch den Schienenverkehr

– bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr (Prognose-0-Fall 2035<sup>17</sup>) teils erheblich überschritten werden. An den an der „Jodenstraße“ gelegenen Immissionsorten IO 02.1 und IO 03.1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte unterschritten.

Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags (sog. Zumutbarkeitsschwelle nach stehender Rechtsprechung), der in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird, wird tags an allen Immissionsorten unterschritten. Der Schwellenwert für den Nachtzeitraum von 60 dB(A) wird hingegen an den Immissionsorten IO 07.1 und IO 08.1 bereits gegenwärtig um aufgerundet 1 dB bis 2 dB überschritten. Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch das geplante Gewerbegebiet und durch den Feuerwehrstandort führt an den untersuchten Immissionsorten tags und/oder nachts überwiegend zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um aufgerundet 1 dB und damit nur zu geringfügigen Erhöhungen. Am Immissionsort IO 02.1 ergibt sich eine Erhöhung tags um bis zu 2 dB. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden jedoch weiterhin unterschritten.

Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags wird aufgrund der planbedingten Mehrverkehre an allen betrachteten Immissionsorten weiterhin nicht erreicht bzw. überschritten. An den Immissionsorten, an denen der Schwellenwert von nachts 60 dB(A) bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr überschritten wird (IO 07.1 und IO 08.1), werden die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 0,2 dB bzw. 0,3 dB erhöht. Eine derartige Erhöhung liegt im Bereich der Prognoseunsicherheit.

Die Untersuchungen zu den Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs zeigen, dass an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung – insbesondere an der „Bruchstraße“ – bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr (Prognose-0-Fall 2035) teilweise erhebliche Verkehrslärmbelastungen vorliegen. Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch das geplante Gewerbegebiet und durch das Feuerwehrgerätehaus führt an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets tags und/oder nachts nur zu geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel.

Durch geeignete Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung auf der „Bruchstraße“) kann einer Verschlechterung der Geräuschsituation

---

<sup>17</sup> Der Prognose-0-Fall 2035 beschreibt die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklung in Coesfeld. Angenommen wird, dass die Verkehrsbelastungen von 2020 stagnieren. Der Prognose-0-Fall 2035 entspricht damit der Analyse 2020. Siehe hierzu nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Verkehrstechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster

durch den planbedingten Mehrverkehr entgegengewirkt werden. Durch ein Monitoring könnte künftig identifiziert werden, inwieweit tatsächlich eine Verschlechterung der Geräuschsituation eintritt und die vorgenannten Maßnahmen erforderlich werden.

- **Geräuschemissionen der Feuerwehr**

In Hinblick auf den Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zwischen dem Regelbetrieb (Schulungs- und Wartungsbetrieb) sowie dem Einsatzbetrieb, der zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist, unterschieden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Feuerwehr von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach den Bewertungsmaßstäben der TA Lärm<sup>18</sup> auszugehen ist.

Die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten (siehe Abbildung 2) um mehr als 10 dB unterschritten. Damit liegen die Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich des geplanten Feuerwehrstandortes. Am Immissionsort IO 05.1 „Bruchstraße 16“, an dem eine relevante Geräuschvorbelastung durch den Mühlen- und Mischfutterbetrieb Krampe und durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück „Bruchstraße 9“ (Edeka) vorliegt, ist die Zusatzbelastung so niedrig, dass sich rechnerisch keine Erhöhung der Beurteilungspegel über die geltenden Immissionsrichtwerte hinaus ergibt.

Im Nachtzeitraum werden die entsprechenden Richtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten. Damit trägt die Zusatzbelastung der Feuerwehr nicht relevant zur Gesamtgewerbelärmbelastung bei. Eine relevante Geräuschvorbelastung durch Betriebe und Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, liegt nachts nicht vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zudem geprüft, ob eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen während der Tageszeit um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB auszuschließen ist. Die

---

<sup>18</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) - 2017

Berechnungen haben gezeigt, dass die zulässigen Werte weder tags noch nachts überschritten werden.

Geräuschspitzen durch den Einsatz des Einsatz- oder Martinshorns bei der Abfahrt sind bei der schalltechnischen Beurteilung nicht zu berücksichtigen<sup>19</sup>.

- **Geräuschimmissionen Park- und Freizeitanlage (Dirtpark/ Mountainbike – Parcours)**

Ein Dirtpark ist ein wellig moduliertes Sportgelände, welches von Mountainbikern und BMX-Fahrern genutzt wird. Die Fahrbahnoberflächen bestehen aus befestigtem Erdreich und sind damit – im Gegensatz zu Skate-Anlagen – nicht mit Asphalt oder Beton versiegelt. Mit der Nutzung einer solchen Anlage sind niedrigere Geräuschemissionen als z. B. mit Skateanlagen oder Bolzplätzen verbunden. Technische Geräusche aus der Befahrung der Bahnen als auch von den Fahrrädern sind für den Betrieb des Dirtparks nicht beurteilungsrelevant. Bei der Abschätzung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Dirtparks sind die Kommunikationsgeräusche der Aktiven und Zuschauer als wesentliche Lärmquellen anzusetzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein beurteilungsrelevanter KFZ-Verkehr mit der Nutzung des Dirtparks verbunden ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel für die Nutzung des Dirtparks an allen untersuchten Immissionsorten (siehe Abbildung 4) in allen betroffenen Beurteilungszeiträumen unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte des sog. Freizeitlärmerlass NRW<sup>20</sup> liegen.

Die Unterschreitungen betragen mindestens 8 dB. Auch die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen (IRWT +30 dB tags) werden um mindestens 4 dB unterschritten.

---

<sup>19</sup> Urteil 2 K 1345/15 vom 05.04.2017 Verwaltungsgerichts Münster

<sup>20</sup> Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - (V Nr.) vom 23.10.2006 - NRW, geändert durch RdErl. vom 13.04.2016 - 2016

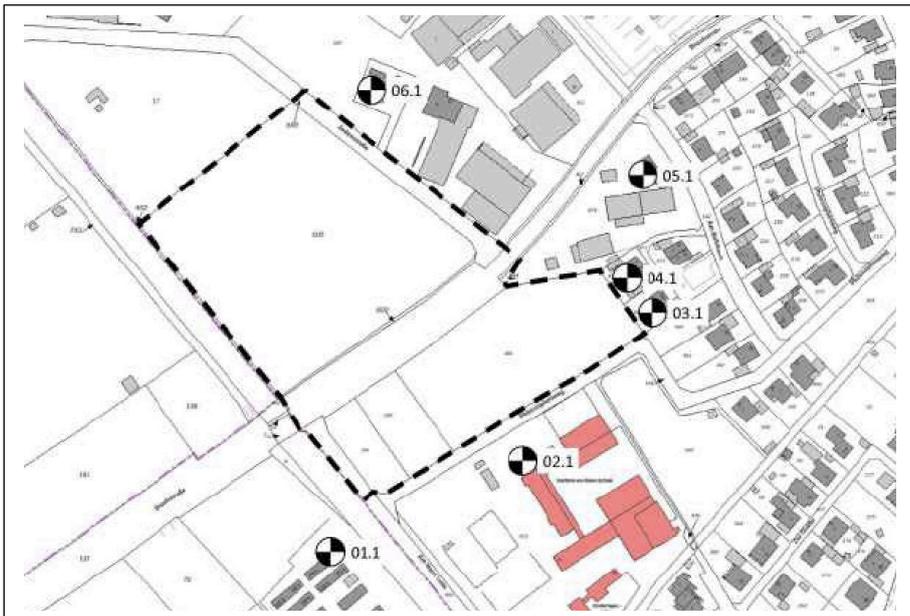


Abbildung 4: Immissionsorte – Freizeitlärm

Mit dem Betrieb der Anlage ist folglich nicht mit schädlichen Umweltwirkungen im Sinne der angewendeten Regelwerke zu rechnen.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **• Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. In seinem näheren Umfeld, östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das am 18.12.2017 in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragene Baudenkmal „Hofstelle Am Bühlbach 2“. Bei dem Denkmal handelt es sich um ein Bauernhaus (Haupthaus aus 1869 mit südwestlich davon gelegenen, in Fachwerk errichtete Nebengebäude), dass aufgrund seines weitgehend unveränderten Zustands in besonderen Maße den traditionellen münsterländischen Bauernhaustyp neuzeitlicher Variante überliefert. Zudem zeugt das Denkmal von der ehemaligen bäuerlichen Besiedlungsstruktur Lettes. Im Bebauungsplan wird für den an das Denkmal angrenzenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Freizeitanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung lässt keine Beeinträchtigung des Baudenkmals erwarten. In die Planzeichnung wird ein nachrichtlicher Hinweis auf das Baudenkmal aufgenommen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt

Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

- **Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Im Bereich des Planvorhabens ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ aufgenommen.

- **Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

- **Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept**

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

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	3,52 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	1,07 ha	–	30,3 %
– Fläche für den Gemeinbedarf	0,45 ha	–	12,7 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,67 ha	–	19,0 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,10 ha	–	2,8 %
– Private Grünfläche	0,04 ha	–	1,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,99 ha	–	28,1 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,09 ha	–	2,5 %
– Wasserfläche	0,12 ha	–	3,5 %

## **12 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst das Plangebiet - je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine erweiterte Betrachtung des Untersuchungsraumes.

### **12.1 Einleitung**

#### **• Kurzdarstellung des Inhalts**

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des „Gewerbegebietes westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ geschaffen werden. Damit verbunden soll der Bau von nicht störenden Gewerbebetrieben, ein Ersatzstandort der Feuerwehr, sowie die Erweiterung des nordöstlich des Plangebiets liegenden Mühlen- und Mischfutterbetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden. Außerdem soll im Süden des Gebiets die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Sportanlage“ ermöglicht werden.

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die wesentlichen zukünftigen Grünflächen werden als „öffentliche“ bzw. „private Grünflächen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Das etwa 3,52 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Lette, ca. 0,5 km westlich des Ortszentrums und umfasst Flächen nördlich und südlich der „Bruchstraße“ (K 48).

Der Bereich nördlich der „Bruchstraße“ stellt sich überwiegend als Acker dar. Die nordöstliche Grenze wird durch die „Jodenstraße“ gebildet, die von einer Baumreihe begleitet wird. Die „Bruchstraße“ wird von einer Eichenallee gesäumt. Diese ist nach § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt.

Südlich der „Bruchstraße“ liegen ein intensiv genutztes Grünland und ein Teich mit ausgeprägter Röhrlichtzone sowie mehrere ältere Kopfweiden und weiteren Gehölzen am Ufer. Entlang des südlich verlaufenden „Philosophenweges“ befindet sich ebenfalls ein Gehölzstreifen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Dortmund – Enschede. Dahinter schließt sich landwirtschaftlicher Freiraum an. Im Norden grenzt eine Pferdeweide an, nordöstlich des nördlichen Plangebietes das Betriebsgelände eines Mühlen- und Mischfutterbetriebes mit zwei zugehörigen Wohngebäuden. Südöstlich des Plangebietes befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen. Südlich grenzt die Kardinal von Galen Grundschule an.

• **Umweltschutzziele**

Im Regionalplan Münsterland ist der nördlich der „Bruchstraße“ gelegene Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt. Die Stadt Coesfeld hat beantragt, den Regionalplan zu ändern. Die Regionalplanänderung sieht eine Vergrößerung des Kern-Siedlungsbereiches des Ortsteils Lette zwischen Bahnlinie und Ortsrand vor, in der das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes zu Beginn des Verfahrens noch mit einbezogen war. Mittlerweile soll die Fläche im Rahmen der Anpassung des Regionalplanes dem ASB des Kern-Siedlungsgebietes des Ortsteils Lette zugefügt werden (s. Kapitel 1.5).

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Parallelverfahren erfolgt die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der südlich der „Bruchstraße“ liegende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Roruper Holz mit Kestebusch“ (DE-4009-301) liegt etwa 2,4 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Die „Bruchstraße“ wird von einer Eichenallee gesäumt. Diese ist nach § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG wurde seitens der Stadt Coesfeld mit Schreiben vom 29.07.2021 gestellt.

Darüber hinaus werden die folgenden in einschlägigen Gesetzen, Fachplänen und auf Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
<b>Boden und Wasser, Fläche</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klimaschutz</b>	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a (5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

<b>Schutzgut Mensch</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Daher wird er für die Produktion von Nahrungs- / Futtermitteln / nachwachsenden Rohstoffen zur Energiegewinnung genutzt.</li> <li>- Der südliche Bereich stellt sich als Fettwiese mit angrenzendem Teich dar.</li> <li>- Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung.</li> <li>- Durch die Lage im Übergangsbereich von einer gewerblichen Nutzung im Osten, die südlich angrenzende Schule und einer landwirtschaftlichen Nutzung im Westen/ Norden können typische Geruchs- und Lärmbelastungen vorhanden sein. Eine schalltechnische Vorbelastung ergibt sich insbesondere durch die „Bruchstraße“ (K 48) und durch die westlich verlaufende Bahnstrecke „Dortmund – Enschede“.</li> <li>- Die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes besitzt in Bezug auf den Immissionsschutz einen Schutzstatus, der dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht. Für die Bebauung der Hofstellen gilt ein Schutzanspruch als „Mischgebiete“.</li> <li>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (nts, 10.03.2021) erarbeitet, um zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr und um zum anderen die schalltechnischen Auswirkungen der Planung (planbedingter Mehrverkehr, Geräuschimmissionen der Feuerwehr und der Sport- und Freizeitanlage) auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich die Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen zugunsten eines Feuerwehrstandortes vorbereitet. Im südlichen Bereich soll eine Park- und Freizeitanlage entstehen.</li> <li>- Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt.</li> <li>- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> <li>- Es sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>

## Schutzgut Mensch

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im Bebauungsplan wird der überwiegende Teil der vorhandenen Bauflächen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen zu erwarten sind. Für diese Flächen erfolgt eine Einschränkung auf Grundlage der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW. Bezugspunkt für die Gliederung der Bauflächen sind die östlich und südlich des Plangebietes liegenden schützenbedürftigen Wohnnutzungen sowie die westlich und nördlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Hofstellen. In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 1\* und GE 3, deren Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung geringer als 100 m ist, werden Betriebe der Abstandsklasse I – VII (Ifd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste 2007 NRW sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.1.1). Insgesamt sind auf Grundlage des o.g. Abstandserlass keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
- Im Bebauungsplan werden auf Basis der im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel aus dem Straßen- und Schienenverkehr entsprechende Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen.
- Durch die Neunutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) an den nahe der „Bruchstraße“ gelegenen Immissionsorten tags und nachts bzw. nachts – hier bedingt durch den Schienenverkehr – bereits ohne den planbedingten Mehrverkehr teils überschritten werden. Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags (sog. Zumutbarkeitsschwelle), der in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird, wird tags an allen Immissionsorten unterschritten. Der Schwellenwert für den Nachtzeitraum von 60 dB(A) wird hingegen an zwei Immissionsorten bereits gegenwärtig um aufgerundet 1 dB bis 2 dB überschritten. Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch das geplante Gewerbegebiet und durch den Feuerwehrstandort führt an den untersuchten Immissionsorten tags und/oder nachts überwiegend zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um aufgerundet 1 dB und damit nur zu geringfügigen Erhöhungen. Durch geeignete Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung auf der „Bruchstraße“) kann einer Verschlechterung der Geräuschsituation durch den planbedingten Mehrverkehr entgegengewirkt werden. Durch ein Monitoring könnte künftig identifiziert werden, inwieweit tatsächlich eine Verschlechterung der Geräuschsituation eintritt und die vorgenannten Maßnahmen erforderlich werden.
- In Hinblick auf den Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zwischen dem Regelbetrieb (Schulungs- und Wartungsbetrieb) sowie dem Einsatzbetrieb, der zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist, unterschieden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei bestimmungsgemäßigem Betrieb

### Schutzgut Mensch

- der Feuerwehr von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach den Bewertungsmaßstäben der TA Lärm auszugehen ist. Geräuschspitzen durch den Einsatz des Martinshorns bei der Abfahrt sind bei der schalltechnischen Beurteilung nicht zu berücksichtigen.
- Bei der Abschätzung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Dirtparks sind die Kommunikationsgeräusche der Aktiven und Zuschauer als wesentliche Lärmquellen anzusetzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein beurteilungsrelevanter KFZ-Verkehr mit der Nutzung des Dirtparks verbunden ist. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel für die Nutzung des Dirtparks an allen untersuchten Immissionsorten in allen betroffenen Beurteilungszeiträumen unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte des sog. Freizeitlärmerrlass NRW liegt. Mit dem Betrieb der Anlage ist folglich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der angewendeten Regelwerke zu rechnen (vgl. Kap. 9).

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

#### Bestand

- Das Plangebiet liegt westlich derzeit gewerblich/ für Wohnzwecke genutzter Flächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und umfasst im Wesentlichen einen Acker, ein Intensivgrünland und einen Teich.
- Die zentral verlaufende „Bruchstraße“ ist von einer Eichenallee gesäumt. Alleen sind gem. § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt. An dem Teich stocken ältere Kopfweiden. Darüber hinaus sind weitere Gehölzbestände verschiedenen Alters vorhanden.
- Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist als „mittel“ einzustufen. Die Gehölzbestände sowie der Teich erhöhen die Wertigkeit der intensiv genutzten Freiflächen. Die bestehenden Strukturen sind grundsätzlich als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet. Dies betrifft im Ergebnis der erfolgten Artenschutzprüfung (Stufe I) insbesondere die Arten Wachtel, Rebhuhn, Steinkauz, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Bluthänfling und Kammmolch. Zur Beurteilung eines Vorkommens planungsrelevanter Amphibien- und Vogelarten erfolgte daher eine tiefergehende Artenschutzprüfung (Stufe II) durch ein externes Fachgutachterbüro (vgl. Schwartz, August 2021).
- Die Eichenallee und der Gehölzstreifen entlang des „Philosophenweges“ können potentiell eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellen.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt etwa 2,4 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

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

#### Baubedingte Auswirkungen

- Mit Durchführung des Planvorhabens können nicht festgesetzte Grünstrukturen überbaut werden. Hiermit ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff. BNatSchG auszugleichen ist (vgl. Anhang). Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen. Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.
- Da artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG anhand der erfolgten Artenschutzprüfung (Stufe I) nicht für alle Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnten, erfolgte eine tiefergehende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange in Form einer Artenschutzprüfung (Stufe II) für Amphibien und Vögel. Im Rahmen der Konfliktanalyse nach § 44 (1) BNatSchG wurde seitens des Gutachters keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Vögel und Amphibien prognostiziert. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nicht anzunehmen. Für die in dem Kleinweiher laichenden Amphibienarten ist während der Bauphase zu berücksichtigen, dass diese ungehindert zwischen Landlebensraum und Gewässer an- und abwandern können. Potenzielle Hindernisse wie Baugruben, Wälle etc. sind so zu gestalten, dass die Tiere diese selbstständig überwinden können. Um dies zu gewährleisten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung einzuplanen. Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.
- Die bestehenden Gehölzstrukturen werden maßgeblich festgesetzt bzw. ergänzt, so dass potentielle Leitstrukturen voraussichtlich erhalten bleiben.
- Da im Zuge der Planung nicht alle Bäume der nach § 41 LNatSchG NRW geschützten Allee erhalten bleiben können, ist eine Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz erforderlich. Als Ersatz für den Eingriff ist vorgesehen, die Allee entlang der Bruchstraße in östliche Richtung zu ergänzen sowie eine Ersatzpflanzung im Bereich der verlegten „Jodenstraße“ vorzunehmen (vgl. Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des § 41 LNatSchG NRW der Stadt Coesfeld, 29.07.2021).
- Baubedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

<b>Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen/ Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes voraussichtlich nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> <li>- Um Störungen von Fledermäusen zu minimieren wird die zukünftige Beleuchtung so gering wie möglich gehalten und zeitgemäße Leuchtmittel (LEDs mit warmweißem Licht im gelblichen Bereich) für die Beleuchtung verwendet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung/ Betrieb zu beachten. Weitergehende, betriebsbedingte Auswirkungen i.S. des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG sind auf Grundlage der Artenschutzprüfung (Stufe II, vgl. Kap. 5) nicht zu erwarten.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</li> </ul>

<b>Schutzgut Fläche</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,52 ha.</li> <li>- Das Schutzgut stellt sich in der Örtlichkeit maßgeblich als Acker und Intensivgrünland dar. Somit ist das Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Straßen unversiegelt, jedoch bereits durch den Menschen intensiv genutzt.</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich nach Angabe des Landesumweltamtes (LANUV) nicht innerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Lebensraums (UZVR).</li> <li>- Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich ist oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Von einer großflächigen Versiegelung ist nur im Bereich der künftigen gewerblichen Bauflächen sowie der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) auszugehen. Im Bereich der Grünfläche (Park- und Freizeitanlage) ist von einer sehr geringen Versiegelungsrate auszugehen.</li> <li>- Im nördlichen Bereich wird mit Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung vorgenommen. Eine Flächeninanspruchnahme mit nachfolgenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut ist baubedingt unvermeidbar. Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut sind die zukünftigen Pkw-Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b &gt; 2 cm) herzustellen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht anzunehmen. Etwaige Auswirkungen beschränken sich hier auf das Schutzgut „Boden“ (s.u.).</li> </ul>

<b>Schutzgut Boden</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (1:50.000) unterliegen dem Plangebiet ein Podsol-Gley mit Bodenwertzahlen zwischen 20 und 40 Wertpunkten (gering) sowie ein Gley mit 30 bis 45 Bodenwertpunkten (mittel). Eine Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung / Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein.</li> <li>- Altlasten sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut mit geringen bis mittleren Bodenwertzahlen überbaut.</li> <li>- Die Pedogenese wird im Bereich bislang unversiegelter Flächen unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung – soweit möglich – auszugleichen. Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut sind die zukünftigen Pkw-Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, <math>b &gt; 2</math> cm) herzustellen.</li> <li>- Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch auch bodenaufwertende Maßnahmen (Flächenextensivierung) an anderer Stelle umgesetzt werden, können die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen minimiert werden.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Von einer Zunahme von Fahrzeugverkehren und damit potentiell negativen Auswirkungen ist auszugehen. Jedoch überschreiten diese Auswirkungen – unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Fahrzeugtechnik und der Annahme eines ordnungsgemäßen Betriebes – die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</li> </ul>

<b>Schutzgut Wasser</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer.</li> <li>- Innerhalb des Plangebietes liegen jedoch ein nicht klassifizierter Teich sowie Entwässerungsgräben.</li> <li>- Es sind keine Wasserschutzgebiete und festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Plangebiet vorhanden.</li> <li>- Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web<sup>21</sup> liegt das Plangebiet über dem Grundwasserkörper „Dülmen-Schichten / Nord“. Dabei handelt es sich um einen Poren/ Kluft-Grundwasserleiter silikatisch, karbonatischen Gesteinstyps. Er wird als mäßig bis gering ergiebig eingestuft. Es liegen Nitratbelastungen durch die Landwirtschaft vor. Er befindet sich in einem chemisch schlechten, mengenmäßig jedoch guten Zustand.</li> </ul>

<sup>21</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Februar 2021.

<b>Schutzgut Wasser</b>	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden baubedingt verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung werden diese Veränderungen jedoch voraussichtlich die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb von Verkehren sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe, nicht anzunehmen.</li> <li>- Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll künftig über ein privates Einzelpumpwerk und eine Druckrohrleitung an den vorhandenen Freigefällekanal in der Straße „Philosophenweg“ eingeleitet werden.</li> <li>- Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser, das im Norden des Plangebietes anfällt, künftig über den westlich, parallel zur Bahntrasse laufenden Graben in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken zu leiten. Von dort wird es gedrosselt in den in westliche Richtung verlaufenden Zufluss zum Uhlandsbach eingeleitet. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Eine abschließende Betrachtung ist jedoch erst nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes bzw. im Zuge der nachfolgenden Genehmigung möglich, wenn konkrete Auswirkungen feststehen.</li> </ul>

<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet trägt durch die Freiflächen und Gehölze geringfügig zu einer Frischluftzufuhr zu den umliegenden Wohngebieten bei, hat jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit eine untergeordnete Wirkung im Hinblick auf das Schutzgut.</li> <li>- Luft und Klima im Plangebiet werden durch den Übergang vom Siedlungsklima zur freien Landschaft bestimmt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen.</li> <li>- Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden - soweit möglich - planungsrechtlich gesichert. Die derzeit als Acker genutzte Freifläche wird baubedingt versiegelt und steht für Funktionen des Luft- und Klimaschutzes nicht mehr zur Verfügung. Im südlichen Bereich sind durch die künftige Nutzung als Park- und Freizeitanlage keine wesentlichen baubedingten Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. Durch den Flächenverbrauch gehen jedoch reale und potentielle Senken für CO<sub>2</sub> verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.</li> </ul>

**Schutzgut Luft- und Klimaschutz**

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen – je nach Bauweise – verschiedene Emissionen, z.B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Zur Minimierung betriebsbedingter Auswirkungen sind die innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE1*, GE2 und der Fläche für den Gemeinbedarf befindlichen Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überstandenen Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</li> <li>- Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
-------------------------------	--

**Schutzgut Landschaft**

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lette und ist landschaftlich von der Bahnstrecke, der Schule sowie Gewerbe- und Wohngebieten eingefasst. Nach Norden schließt sich landwirtschaftlicher Freiraum / Hoflagen an.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Aufgrund der angrenzenden Vorbelastungen ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.</li> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insgesamt nicht zu erwarten.</li> </ul>

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Sachgüter, d.h. Gebäude mit besonderer gestalterischer oder hoher funktionaler Bedeutung vor.</li> <li>- Auf einem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich das Baudenkmal „Hofstelle Am Bühlbach 2“. Negative Auswirkungen der Planung auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.</li> <li>- Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum).</li> <li>- Auf ein außerhalb des Plangebietes liegendes Baudenkmal „Hofstelle Am Bühlbach 2“ sind baubedingt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfindungen sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten, sind nicht anzunehmen.</li> </ul>

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die Nutzung als Acker und Grünland, aber auch die bereits vorhandenen baulichen Strukturen im Umfeld. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen baubedingt keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen. Bei Durchführung des Planvorhabens ist somit voraussichtlich auch nicht mit einer negativen Kumulation von erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund naturschutzfachlichen Rechts sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

## 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die in dem Kleinweiher laichenden Amphibienarten ist während der Bauphase zu berücksichtigen, dass diese ungehindert zwischen Landlebensraum und Gewässer an- und abwandern können. Potenzielle Hindernisse wie Baugruben, Wälle etc. sind so zu gestalten, dass die Tiere diese selbstständig überwinden können. Um dies zu gewährleisten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung einzuplanen.</li> <li>- Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune, um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).</li> </ul>

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Um potentielle Störungen von Fledermäusen/ Insekten zu minimieren, wurden Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung gemacht. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</li> <li>- Zur Minimierung betriebsbedingter Auswirkungen sind die innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE1*, GE2 und der Fläche für den Gemeinbedarf befindlichen Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überstandenen Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</li> <li>- Die im Immissionsschutzgutachten genannten Maßnahmen sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung abschließend zu beachten (vgl. Kap. 9).</li> </ul>
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang). Nur unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen mit Durchführung des Planvorhabens. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen. Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen bis zum Satzungsabschluss.</li> </ul>

## 12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen Flächen in unmittelbarem Anschluss an eine bestehende Bebauung in Coesfeld im Ortsteil Lette künftig als „Gewerbegebiet“, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ festgesetzt werden. Adäquate Alternativflächen zur Umsetzung der Planungsabsichten, die verfügbar sind und die sich zudem aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erreichbarkeit – insbesondere mit Blick auf den Feuerwehrstandort – in hohem Maße eignen, gibt es im Ortsteil Lette nicht (siehe Pkt. 1.5). Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Planungsziel gerecht werden und geringere ökologische Auswirkungen haben, bestehen dementsprechend nicht.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

## 12.7 Zusätzliche Angaben

### • Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten jedoch nicht auf.

### • Monitoring

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## **12.8 Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des „Gewerbegebietes westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ geschaffen werden. Damit verbunden soll der Bau von nicht störenden Gewerbebetrieben, ein Ersatzstandort der Feuerwehr sowie die Erweiterung des nordöstlich des Plangebiets liegenden Mühlen- und Mischfutterbetriebs vorbereitet werden. Außerdem soll im Süden des Plangebiets die Entwicklung einer öffentlichen Park- und Freizeitanlage (Dirtpark) ermöglicht werden.

Das etwa 3,52 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Coesfeld im Ortsteil Lette, ca. 0,5 km westlich des Ortszentrums und umfasst Flächen nördlich und südlich der „Bruchstraße“ (K 48).

Der Bereich nördlich der „Bruchstraße“ stellt sich überwiegend als Acker dar. Die nordöstliche Grenze wird durch die „Jodenstraße“ gebildet, die von einer Baumreihe begleitet wird. Die Bruchstraße wird von einer Eichenallee gesäumt. Diese ist nach § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt.

Südlich der „Bruchstraße“ liegen ein intensiv genutztes Grünland und ein Teich mit ausgeprägter Röhrichtzone sowie mehrere ältere Kopfweiden und weitere Gehölze am Ufer. Entlang des südlich verlaufenden „Philosophenweges“ befindet sich ebenfalls ein Gehölzstreifen.

Die Flächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung, gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ festgesetzt.

Die bestehenden Strukturen sind als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet. Da artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogel- und Amphibienarten demnach im Rahmen einer artenschutzfachlichen Vorprüfung (Stufe I) nicht sicher ausgeschlossen werden konnten, erfolgte eine tiefergehende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange in Form einer Artenschutzprüfung Stufe II. Im Rahmen der Konfliktanalyse nach § 44 (1) BNatSchG wurde seitens des Gutachters keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Vögel und Amphibien prognostiziert. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nicht anzunehmen. Für die in

dem Kleinweiher laichenden Amphibienarten ist während der Bauphase zu berücksichtigen, dass diese ungehindert zwischen Landlebensraum und Gewässer an- und abwandern können. Potenzielle Hindernisse wie Baugruben, Wälle etc. sind so zu gestalten, dass die Tiere diese selbstständig überwinden können. Um dies zu gewährleisten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung einzuplanen. Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.

Durch die Neunutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung u.a. verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte und die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV unter Beachtung einer Maßnahme (Geschwindigkeitsreduzierung auf der „Bruchstraße“) eingehalten werden kann.

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage einer im November 2020 durchgeführten Bestandskartierung in Gegenüberstellung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit der Planung ist ein Biotopwertdefizit verbunden, welches durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines seitens der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontos ausgeglichen wird.

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

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

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

## **12.9 Referenzliste der Quellen**

- Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (04.12.2020): Baugrundgutachten Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südl. Mühle Krampe“. Münster
- Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (10.08.2021): Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südl. Mühle Krampe“ – Nachuntersuchung im Bereich des Teiches wegen Verfüllungen. Münster
- Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (26.01.2021): Gutachterliche Stellungnahme als Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 04.12.2020. Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südl. Mühle Krampe“ in 48653 Coesfeld, Jodenstr./ Bruchstr.. Münster
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Februar 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: Februar 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2019): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: [www.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt). Abgerufen: Februar 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere / Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: Februar 2021.
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.07.2019 (GV. NRW. 2019 S. 442 ff.)
- Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschmissionen bei Freizeitanlagen; RdErl. d.

- Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - (V Nr.) vom 23.10.2006 - NRW, geändert durch RdErl. vom 13.04.2016 - 2016
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/map/index.jsf#>. Abgerufen: Februar 2021.
  - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
  - nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster.
  - nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Verkehrstechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster.
  - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659
  - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) – 2017
  - Dipl.-Geogr. M. Schwartze (August 2021): Artenschutzgutachten – Avifauna & Amphibien zum Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“.

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im September 2021

WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## **ANHANG**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld<sup>22</sup> angewandt. Dieses Verfahren wird auf Basis der durchgeführten Bestandserfassung vor dem Eingriff (Tab. 1) und auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der darin enthaltenen Festsetzungen für den Zielzustand (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

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

Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 10.07.2018). Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die geplanten Verrohrungen des Gewässers 228 entlang der Bruchstraße unter den geplanten Zufahrten insofern berücksichtigt, als dass das vorhandene Gewässer künftig zur Verkehrsfläche gezählt wird und somit mit null Biotopwertpunkten bewertet wurde.

---

<sup>22</sup> Kreis Coesfeld (2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes laut Bestandsplan**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
1.1	Versiegelte Fläche	3.710	0,0	1,0	0,0	0
2.2	Straßenbegleitgrün	1.298	3,0	1,0	3,0	3.894
3.1	Acker	17.890	2,0	1,0	2,0	35.780
3.2	Fettwiese	7.281	3,0	1,0	3,0	21.843
4.1	Zier- und Nutzgarten	462	2,0	1,0	2,0	924
4.4	Intensivrasen	711	1,5	1,0	1,5	1.067
7.2	Teich	931	6,0	1,0	6,0	5.586
7.7	Wegeseitengraben	1.247	3,0	1,0	3,0	3.741
8.1	Gehölzstreifen	1.412	7,0	1,0	7,0	9.884
8.2	Kopfbaumreihe	223	8,0	1,0	8,0	1.784
8.2	Allee**, Einzelbaum (überlagemde Darstellung)	900	8,0	1,0	8,0	7.200
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>35.165</b>				<b>91.703</b>

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

\*\* Geschützt nach § 41 LNatSchG NRW

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 158**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		10.673				
1.1	davon Versiegelte Fläche	8.538	0,0	1,0	0,0	0
4.3	davon Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2.135	2,0	1,0	2,0	4.269
Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8)		4.474				
1.1	davon Versiegelte Fläche	3.579	0,0	1,0	0,0	0
4.3	davon Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	895	2,0	1,0	2,0	1.790
Verkehrsflächen						
1.1	Straße, Fuß- und Radweg	6.676	0,0	1,0	0,0	0
Flächen für Ver- und Entsorgung						
7.7	Regenrückhaltebecken	975	3,0	1,0	3,0	2.925
Private Grünfläche						
4.1	Zier- und Nutzgarten	388	2,0	1,0	2,0	776
Öffentliche Grünfläche						
1.3	Zweckbestimmung Parkanlage*	10.371	1,0	1,0	1,0	10.371
8.1	Gehölzstreifen (Erhalt)	281	7,0	1,0	7,0	1.967
8.1	Fläche zur Anpflanzung	345	6,0	1,0	6,0	2.070
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Anpflanzung)	110	2,0	1,0	2,0	220
Fläche für die Wasserwirtschaft						
7.7	Graben	872	3,0	1,0	3,0	2.616
8.2	Allee**, Einzelbaum (überlagemde Darstellung)	630	8,0	1,0	8,0	5.040
<b>Summe Planung G2</b>		<b>35.165</b>				<b>32.044</b>

\* einschließlich Teich (1.237 qm, nachrichtliche Übernahme)

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	32.043,80	-91.702,50	=	-59.658,70
--	-----------	------------	---	------------

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund **59.660,00** Biotopwertpunkten.