



BEBAUUNGSPLAN NR: 114 "Rebrügge"

BEGRÜNDUNG-Entwurf

JUNI / 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Künftige bauliche Nutzung	4
4. Verkehr und Erschließung	5
5. Mischgebiet / Gewerbegebiet / Einzelhandel	5
6. Ver- und Entsorgung des Gebietes	8
7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltbericht	9
8. Emissionen / Immissionen	11
9. Altlasten und Kampfmittel	13
10. Denkmalschutz	13
11. Kosten und Finanzierung	13
12. Flächenbilanz	13
13. Bodenordnung	14

Anhang als Bestandteil der Begründung:

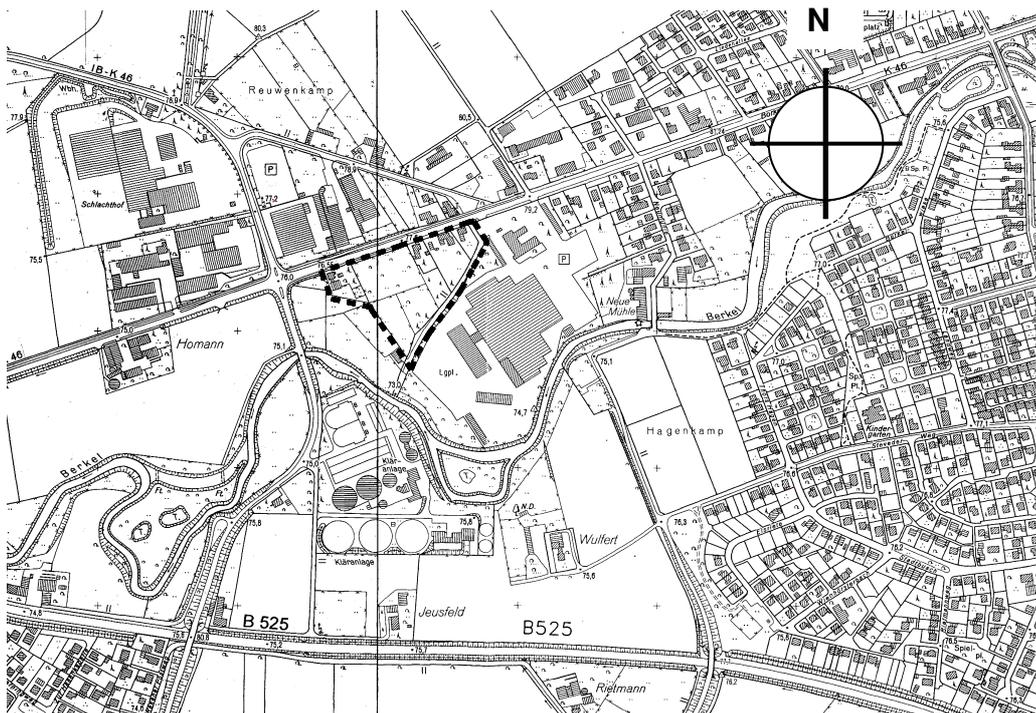
**Landschaftspflegerischer Begleitplan
Umweltbericht
Schallschutzgutachten
Bodengutachten**

1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld an der „Borkener Straße“. Es hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch die „Borkener Straße“ (K 46) im Norden, durch den Erschließungsweg „Rebrügge“ im Osten und im Süden, durch die Parzellengrenzen der Parzellen 16, 35 und 39 im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Planverfahren ist erforderlich um für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der konkrete Anlass für die Einleitung des Verfahrens ist die geplante Erweiterung eines in diesem Bereich vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Firma Thies betreibt an der „Borkener Straße“ 155 in Coesfeld in einem Gewerbegebiet einen Betrieb zur Herstellung von Garn- und Stückfärbemaschinen, Bleich- sowie Trockenanlagen. Die Lagerung, Aufbereitung und Ausstellung von gebrauchten Textilmaschinen soll als weiterer Geschäftszweig auf dem Firmengelände realisiert werden. Die Betriebserweiterung ist für die langfristige Sicherung des Standortes unbedingt erforderlich.

Aufgrund der Gemengelage von vorhandenen Wohnnutzungen entlang der „Borkener Straße“ und um auf Wunsch der Anlieger eine bauliche Erweiterung auf den teilweise sehr großen Grundstücken zu ermöglichen, werden diese Nutzungen im geplanten Verfahren städtebaulich geregelt.

Zusätzlich zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen steht in diesem Verfahren auch die Regelung der Gestaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes an. Da es sich um Flächen am westlichen Stadtrand im direkten Sichtbereich einer der Haupteinfahrtsstraßen von Coesfeld handelt, sind hier besondere Anforderungen zu bedienen.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für das gesamte Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Flächennutzungsplan wird in der 58.Änderung im Parallelverfahren geändert.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Abstände zu der vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung kann der Mindestabstand zwischen Wohnen und Gewerbe von 100 m (Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) nicht eingehalten werden.

Wegen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ist diese Situation mit den Einschränkungen und Regelungen durch den Bebauungsplan jedoch auch zukünftig vertretbar.

Um diese Situation weiter abzusichern, sind die zulässigen Nutzungen durch die Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, einzuschränken. Diese Forderung wird durch die geplanten Festsetzungen als Mischgebiet aber auch durch die baulichen Anordnungen insbesondere im GE-Gebiet im Bebauungsplan umgesetzt.

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

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung und die Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Als eine der Haupteerschließungsachsen innerhalb des Stadtgebietes kommt der „Borkener Straße“ hier eine besondere Bedeutung zu.

Zu diesem Zweck werden sowohl hinsichtlich der Grüngestaltung als auch hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper und der Werbeanlagen ortstypische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Es sind keine Betriebe oder Nutzungen geplant, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen. Die genauen Untersuchungen und Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht im Anhang ausführlich dargestellt.

4. Verkehr und Erschließung

Das zukünftige Mischgebiet ist an das überörtliche Straßennetz direkt an die „Borkener Straße“ (K 46) oder über die Straße „Rebrügge“ an die „Borkener Straße“ angeschlossen. Von dort sind der „Konrad-Adenauer-Ring“ (B 474) sowie stadtauswärts die B 525 problemlos zu erreichen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Zufahrten werden die heute vorhandenen Grundstückszufahrten in ihrem Bestand gesichert. Die textlichen Festsetzungen sind so ausgelegt, dass kleinere Verschiebungen, abgestimmt auf den tatsächlichen Bedarf, ebenfalls möglich sind.

Das zukünftige Gewerbegebiet liegt zwar mit der Parzellengrenze zur „Borkener Straße“, soll aber, da es sich hier um eine Betriebserweiterung der Fa. Thies handelt, von Süden über die bestehenden eigenen Flächen angebunden bzw. erschlossen werden. Die Straße „Rebrügge“ ist somit für die Erschließung der geplanten Betriebserweiterung nicht vorgesehen, und verbleibt in ihrem bisherigen Ausbauzustand.

5. Mischgebiet / Gewerbegebiet / Einzelhandel

Die vorhandenen Wohnstrukturen entlang der K 46 „Borkener Straße“ werden künftig als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß den Vorgaben aus der BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in einem Mischgebiet unterschiedliche Nutzungen angesiedelt, hier insbesondere Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der

bestehenden Wohngebäude entlang der „Borkener Straße“ und der Lage dieser Gebäude im Gemenge von weiteren Gewerbebetrieben wird hier die Zielsetzung einer gemischten Gesamtnutzung als Mischgebietsflächen verfolgt.

Auf den Mischgebietsflächen wird neben der Wohnnutzung hier die Entwicklung von nicht störenden Gewerbebetrieben und weiteren Nutzungen ermöglicht.

In den festgesetzten Mischgebieten und im geplanten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den in der textlichen Festsetzung genannten Sortimenten nicht zulässig. Damit sind Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet allerdings nicht vollständig ausgeschlossen. Einzelhandel mit solchen Sortimenten, die in der textlichen Festsetzung nicht genannt sind, kann im Plangebiet angesiedelt werden.

Von der textlichen Festsetzung sind nur solche Einzelhandelsnutzungen erfasst, die die genannten Sortimente als Hauptsortimente führen. Nur das Hauptsortiment kennzeichnet eine Einzelhandelsnutzung als einen bestimmten Anlagentyp und kann daher Gegenstand einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein. Dies hat zur Konsequenz, dass die genannten Sortimente als Randsortimente einer durch ein anderes Hauptsortiment geprägten Einzelhandelsnutzung zulässig bleiben. Diese Konsequenz kann hier hingenommen werden, da innerhalb eines Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen ohnehin nur dann zulässig sind, wenn sie kleinflächig sind und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen. Derartige Auswirkungen sind von Randsortimenten einer kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment in aller Regel nicht zu erwarten. Großflächige Einzelhandelsnutzungen – wie z. B. Baumärkte – sind in einem Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn die Vermutung bestimmter Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren widerlegt werden kann. Diese Widerlegung der Vermutungsregelung wird dann nicht möglich sein, wenn ein hoher Randsortimentsanteil mit zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen erwarten lässt. Unter Randsortimenten sind im Übrigen nur solche Warengruppen zu verstehen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/9.NE -, BauR 1998, 1198, 1200).

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet zu vertreiben, wenn die Produkte zu den nach dem Inhalt der textlichen Festsetzung ausgeschlossenen Sortimenten gehören, sieht der Bebauungsplan vor, dass Einzelhandel mit den an sich ausgeschlossenen Sortimenten ausnahmsweise zulässig ist, wenn ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben besteht. Von der ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn tatsächlich ein enger funktionaler und räumlicher Bezug der Einzelhandelsnutzungen zum Hand-

werk bzw. zur Produktion vorliegt und die Einzelhandelsnutzung im Verhältnis zum Produktions- oder Handwerksbereich sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich nachgeordnet ist. Die Einzelhandelsnutzung darf nicht eigentlicher Gegenstand des Geschäftsbetriebs sein. Diese Voraussetzungen werden in aller Regel nur dann vorliegen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Hauptbetriebsfläche ausmacht und 200 m² nicht überschreitet. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb oder dem produzierenden Gewerbebetrieb keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verursacht.

Die Stadt Coesfeld hat im Jahr 2001 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen. Damit wurde das Ziel verfolgt, ein Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Coesfeld unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion, des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und der Kaufkraft-/Umsatzbilanz zu erstellen. Es waren Aussagen zu treffen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte sowie notwendige Anpassungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Einkaufsstadt Coesfeld.

Als zentrale Empfehlung zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Coesfeld schlägt die GMA ein Konzept vor, das sich schwerpunktmäßig auf die Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Versorgungszentrums konzentriert. Für die Weiterentwicklung des zentrenprägenden Einzelhandels schlägt die GMA einen Bereich vor, der im Wesentlichen den bereits gegenwärtig entwickelten Hauptgeschäftsbereich umfasst. Dieser Bereich wird im Westen durch den „Jakobiring“, den „Gerichtsring“ sowie durch die „Kapuzinerstraße“, „Hohe Lucht“, im Norden durch den „Marienring“ und die „Kleine Viehstraße“, im Osten durch die „Weberstraße“, „Münsterstraße“ und Teile des „Südrings“ sowie im Süden durch die „Mittelstraße“ begrenzt.

Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich hat die GMA zudem einige Entwicklungsflächen untersucht und potenzielle Standorte für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten aufgezeigt.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in – vom Hauptgeschäftsbereich aus gesehen – dezentralen Lagen empfiehlt die GMA eine flächendeckende Überplanung der potenziellen Ansiedlungsstandorte, um städtebaulich negativen Auswirkungen einer ungesteuerten Verkaufsflächenexpansion an der Peripherie der Kernstadt entgegen zu wirken.

In Orientierung an dem GMA-Gutachten hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB a. F. beschlossen. Das

Umsetzungskonzept sieht insbesondere vor, auch weiterhin das städtebauliche Leitbild der Konzentration innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt zu verfolgen. Weiter sieht das Konzept vor, die im Gutachten dargestellten Potenzialflächen in der Innenstadt städtebaulich zu entwickeln. Hinsichtlich der dezentralen Lagen ist beschlossen worden, hier zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses auszuschließen.

Weiterhin ist der Ausschluss aller Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen. Da der Betrieb von derartigen Anlagen im Wesentlichen in den Abendstunden oder am Wochenende stattfindet, wären Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vorprogrammiert.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der „Borkener Straße“ befindet sich eine Mischkanalisation DN 300 bis zum Flurstück 41. Das westlich gelegene Flurstück 35 ist mittels einer Druckrohrleitung PE 80 auch an diesen Kanal angeschlossen. Die Kanäle sind auch für die baulichen Erweiterungen des Bebauungsplanes weiterhin ausreichend groß bemessen.

Bei den Mischgebietsflächen handelt es sich um Grundstücke die bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut wurden. Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, das unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, würde aus technischen oder wirtschaftlichen Aspekten (gewachsene Strukturen, fehlende Flächen) zu einem unverhältnismäßig großen Aufwand führen.

Aus den v. g. Gründen hat die Entwässerung durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen.

Die Gewerbegebietsfläche für die Betriebserweiterung der Fa. Thies GmbH wird neu bebaut werden. Aus diesem Grunde ist gem. Landeswassergesetz eine Versickerung vor Ort bzw. eine ortsnahe Einleitung vorgeschrieben.

Aus dem Bodengutachten des Ingenieurbüros igb Gey & John GbR vom 28.12.2005 geht hervor, das eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist.

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird in den textlichen Festsetzungen in der Form geregelt, dass Mulden und Rigolensysteme für die Versickerung zugelassen werden. Für die geplanten Bauvorhaben ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Landeswassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bei der geplanten Erweiterung der Fa. Thies ist zur Zeit keine Schmutzwasserableitung geplant, da es sich um einen Lager- und Ausstellungsbereich für gebrauchte Maschinen handelt. Besucher oder Kunden werden nur kurzzeitig vom bestehenden Betrieb herübergeführt, sodass auch keine Sanitärbereiche geplant bzw. erforderlich sind.

Für künftige bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen ist ein Einzelnachweis für den Anschluss an das Abwassernetz der Stadt Coesfeld zu führen.

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

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

Die Löschwasserversorgung kann über eine vorhandene Entnahmestelle aus der „Berkel“ als natürliche Entnahmekstelle abgedeckt werden. Die Löschwasserversorgung ist aber auch im notwendigen Grundschutz sichergestellt (3.200 Liter pro Minute / „Borkener Straße“).

7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltbericht

7.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Thies GmbH & Co. Maschinenfabrik plant durch den Neubau einer Ausstellungs- und Lagerhalle die Erweiterung ihrer Betriebsflächen nach Norden hin. Hierzu wird der B-Plan Nr. 114 „Rebrügge“ aufgestellt.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) wird der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild geprüft. Es wurden von der Betriebserweiterung ausgehende Einflüsse auf die abiotische (nicht lebende) und biotische (lebende) Umwelt untersucht. Geländeuntersuchung und Auswertung dieser Daten lieferten die Basis für die anschließenden Abwägungsprozesse, in denen Maßnahmen erarbeitet wurden, die für einen Ersatz- oder Ausgleich bei geschädigtem Natur- und Landschaftshaushalt sorgen sollen.

Flächenmäßig dominieren im Plangebiet ökologisch gering- und mittelwertige Biotoptypen (Grünland, jüngere Gehölze).

Als hochwertig sind das Feldgehölz südlich der „Borkener Straße“ sowie vorhandene alte Einzelbäume anzusprechen. Außerordentlich hochwertige Biotope sind nicht vorhanden.

Die Berkel ist nicht Bestandteil des Plangebiets.

Die landschaftsökologischen Auswirkungen der Erweiterung des Betriebsgeländes können kompensiert werden.

Als Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- interne Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchenfeldgehölzes östlich der Ausstellungshalle
- interne Anpflanzung eines Sichtschutzes mit dauergrünen Gehölzen östlich der Ausstellungshalle

- interne Anpflanzung einer dreireihigen Baumhecke mit Eschen entlang der westlichen Parzellengrenze
- externe Anpflanzung eines strukturell angereicherten Waldes (Aufforstungsfläche wird derzeit gesucht)

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan sowohl zeichnerisch mit privaten Grünflächen als auch textlich mit genauen Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Waldkompensation wird eine externe Waldfläche in geeigneter Größe zur Verfügung gestellt, diese wird strukturell angereichert und dient auch zur Kompensation nach Landschaftsgesetz.

- Kompensationsfestsetzung für die MI-Gebiete, bei tatsächlich konkreter baulicher Entwicklung ist ein Einzelnachweis analog dem Bilanzierungsschema des LBP nachzuweisen und umzusetzen.

Die flächenbezogenen Auswirkungen durch die Betriebserweiterung sind aus ökologischer Sicht geringfügig, die landschaftsästhetischen Effekte sind vertretbar.

Weitergehende Untersuchungen und Auswirkungen sowie Kompensationsvorschläge sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) im Anhang erläutert.

7.2. Umweltbericht

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt die 58. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung des Gewerbegebietes (GE) mit angrenzenden MI-Gebieten. Hierzu wird parallel der Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ aufgestellt. Der Umweltbericht hierzu beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich definierten Schutzgüter.

Der Geltungsbereich des Änderungs- und Plangebietes ist ~2,1 ha groß. Die Flächen sind bislang zu über 60 % land- und forstwirtschaftlich genutzt, nur der Bereich der Wohnbebauung (~29 %) ist zum Teil bereits bebaut und versiegelt. Am nördlichen Rand des Änderungs- und Plangebietes befindet sich an der „Borkener Straße“ eine kleine Waldfläche, die ebenfalls zum Teil in Anspruch genommen werden soll. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in ein Mischgebiet (MI) und in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden. Hierdurch soll die Erweiterung der Firma Thies ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die betriebsinternen Verkehrswege des vorhandenen Firmengeländes der Fa. Thies. Das Gebiet wird über die „Borkener Straße“ (K 46) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Von der Planung direkt betroffen sind mittelwertige Grünlandflächen und eine hochwertige Waldfläche an der „Borkener Straße“. Südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Berkel“, dessen Schutzziele den Erhalt und die Optimierung der natürlichen Auendynamik und der auentypischen Biotope umfassen. **Das FFH-Gebiet wird jedoch nicht negativ beeinträchtigt.**

Die Umwandlung der Flächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung stellt noch keinen realen Eingriff die Umwelt dar. Durch die FNP-Änderung wird die weitere Planung vorbereitet, die dann zu einer Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führt bzw. führen kann.

Von der Planung werden keine belasteten Bodenflächen oder klimatisch bedeutsamen Räume überplant.

In der Lärmimmissionsprognose (UPPENKAMP + PARTNER 2006) wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten (MI) eingehalten werden und durch die Nutzung der geplanten Ausstellung- und Lagerhalle keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft verursacht werden. Als lärmindernde Maßnahme wird die Halle in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung massiv und geschlossen errichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Rebrügge“ werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen konkret umgesetzt, sie umfassen:

- Minderung der Lärmemissionen durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen an der Ausstellungshalle
- Kompensation von Biotopverlust und Wald in und außerhalb des Plangebiets
- die Einbindung des Gebiets in die Landschaft durch teilweisen Erhalt des Wäldchens und durch
- Anpflanzung einer dreireihigen Eschenbaumhecke entlang der westlichen Parzellengrenze

Das nach der Genehmigung anschließende Monitoring soll zu einem umweltverträglichen Bauzustand beitragen. Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, werden geeignete Maßnahmen getroffen, um diese zu beseitigen bzw. zu mindern.

Die Ergebnisse des Umweltberichts machen deutlich, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung lärmindernder Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8. Emissionen und Immissionen

Die Firma Thies betreibt an der „Borkener Straße“ 155 in Coesfeld in einem Gewerbegebiet einen Betrieb zur Herstellung von Garn- und Stückfärbemaschinen, Bleich- sowie Trockenanlagen.

Es ist geplant, auf einem Grundstücksbereich nördlich der „Rebrügge“ eine neue Ausstellungs- und Lagerhalle für Gebrauchtmasschinen zu errichten und zu betreiben. Für künftige weitere Entwicklungen in diesem Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche genau definiert.

Dabei sind insbesondere die vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen zu schützen.

Das Büro „Uppenkamp und Partner“ aus Ahaus hat aus diesem Grunde ein Schallgutachten unter der Nr. 3 214 06 vom 12. April 2006 erstellt. Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die Schallemissionen des Bestandes messtechnisch erfasst und in einem Emissionskataster zusammengestellt werden. Die durch den Betrieb der geplanten Erweiterung verursachten Schallemissionen sind unter Zugrundelegung der vorliegenden Planunterlagen und Betreiberangaben zu prognostizieren und in das Emissionskataster einzuarbeiten.

Ein Vergleich der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass die Richtwerte im Einwirkungsbereich für beide Berechnungsvarianten eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel im Einzelnen können in der Ergebnistabelle des Schallgutachtens im Kapitel 4 oder in den Berechnungsblättern im Anhang eingesehen werden.

Die Höhe der Geräuscheinwirkungen ist vorrangig vom Freiflächenverkehr auf dem bestehenden Betriebsgelände der Fa. Thies abhängig. Durch die Nutzung der geplanten Ausstellungs- und Lagerhalle werden keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft verursacht.

Das Schallgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.

8.1 Emissionen

Die Emissionen des Bestandes und der betrieblichen Erweiterung basieren in erster Linie auf Ereignisse auf dem Freigelände wie Staplerverkehr zum Bewegen von Produkten und Baugruppen, die An- und Abfahrten von LKW mit Verladungen im Freien, PKW Fahrten einschließlich der Parkbewegungen und die Gebäudeabstrahlungen.

Durch die geplanten Festsetzungen als MI- bzw. als GE- Gebiet werden die vorgegeben Grenzwerte für Schallemissionen eingehalten, unter Berücksichtigung der genehmigten Betriebszeiten der Gewerbebetriebe.

8.2 Immissionen

Durch die Nutzung der geplanten Ausstellungs- und Lagerhalle im Rahmen der genehmigten Betriebszeiten werden keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft verursacht. Die bauliche Ausbildung der geschlossenen, massiven Außenwände nach Norden und Osten bewirken eine gute Schalldämmung des Gebäudes selbst.

Die Schallreflexionen des Verkehrslärmes von der „Borkener Straße“ an der geplanten Halle können durch die Anordnung von schallabsorbierenden Oberflächen kompensiert werden.

Genauere Messergebnisse sind im Schallgutachten dargestellt.

9. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bebaute und unbebaute Grundstücke. Im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld sind für den Geltungsbereich keine Belastungen eingetragen.

Wegen der strategischen Bedeutung des Industriestandortes, ist durch Kriegshandlungen der Alliierten mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Bei einer ersten Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst mittels Luftbildauswertung ist eine Kampfmittelbelastung festgestellt worden. Hierbei handelt es sich um eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes und um einen Schützengraben entlang der „Borkener Straße“ im Bereich des noch vorhandenen Bunkers sowie weitere mögliche Einschläge.

Aus diesem Grunde wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der eine Überprüfung des Geländes auf Kampfmittel vor jeglicher Bautätigkeit vorgibt.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Vorsorglich der eventuell möglichen Funde ist auf dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der den Umgang hiermit regelt.

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes außer den Verwaltungsaufwendungen keine Investitionskosten.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

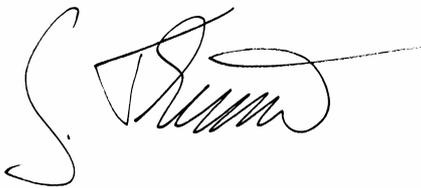
1. gewerbliche Baufläche	7.953m ²	38,0 %
2. Mischgebietsflächen	7.544 m ²	36,0 %
3. Verkehrsfläche	1.635 m ²	7,8 %
4. private Grünflächen	<u>3.814 m²</u>	<u>18,2 %</u>
5. Gesamtfläche	20.946 m²	100,0 %

13. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Flächen für die Betriebserweiterung stehen im Eigentum des ansässigen Betriebes. Die Flächen der Mischgebiete stehen im jeweiligen Eigentum der dort ansässigen Bewohner .

Aufgestellt im Juni 2006

Im Auftrage der Stadt Coesfeld

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Thume', with a long horizontal stroke extending to the right.

Architekturbüro G. Thume

Druffels Weg 5
48653 Coesfeld