

Stadt Coesfeld

B e g r ü n d u n g

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114
„Rebrügge“
48653 Coesfeld**

- Planungsstand 20. November 2018 -

Auftraggeber:

**Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister
Markt 8, 48653 Coesfeld**

Bearbeitung:

**Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gerold Thume
Architekt BDB**

**Jakobiring 3
48653 Coesfeld**

**Tel. 02541 - 98 12 30
Fax. 02541 - 98 12 31
info@architekt-thume.de
www.architekt-thume.de**

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Geltungsbereich	3
2.	Flächennutzungsplan	6
3.	Derzeitige und künftige bauliche Nutzung	6
4.	Verkehr und Erschließung	7
5.	Ver- und Entsorgung des Gebietes	8
6.	Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltbericht	9
7.	Emissionen / Immissionen	11
8.	Altlasten und Kampfmittel	11
9.	Denkmalschutz	11
10.	Kosten und Finanzierung	12
11.	Flächenbilanz	12
12.	Bodenordnung	12

1. EINLEITUNG UND GELTUNGSBEREICH

Die Firma Thies Textilmaschinen GmbH & Co. KG betreibt an der „Borkener Straße“ 155 in Coesfeld in einem Gewerbegebiet einen Betrieb zur Herstellung von Garn- und Stückfärbemaschinen, Bleich- sowie Trockenanlagen. Die betriebliche Nutzung findet zurzeit auf zwei Grundstücken statt, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

Für das Grundstück nördlich der Straße „Rebrügge“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rebrügge“. Die Firma Thies Textilmaschinen GmbH & Co. KG möchte ihren Firmensitz in Coesfeld aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung erweitern. Die Firma Thies beabsichtigt einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche käuflich von der Stadt Coesfeld zu erwerben, um eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Strukturen und Gebäude zu erreichen.

Durch diesen geplanten käuflichen Erwerb einer Teilfläche der Straße „Rebrügge“ werden die beiden Teilgrundstücke künftig zu einem Betriebsgrundstück zusammengeführt.

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsicht ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rebrügge“ erforderlich. Durch die Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche zu einer Gewerbegebietsfläche umgewidmet. Im Westen des Grundstückes wird eine private firmeneigene Grünfläche zugunsten einer Zufahrt für die hinteren Anlieger aufgegeben und in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ wurde in Verbindung mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan von der Stadt Coesfeld aufgestellt und am 15.05.2007 rechtskräftig.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,1863 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Grundstücksfläche im westlichen Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als Private Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Fläche diente als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Festsetzung ermöglichte den überwiegenden Erhalt einer ökologisch wertvollen landschaftstypischen Gehölzheckenstruktur und forderte deren Ergänzung mit einer entsprechenden Neupflanzung. Der Änderungsbereich ist heute überwiegend durch die vorgenannten Vegetationsstrukturen geprägt.

Eine Planung des Weges innerhalb des Grundstückes, also östlich des bestehenden Grünstreifens, ist für die Entwicklungsmöglichkeit der Firma Thies kontraproduktiv, weil die nutzbaren Betriebsflächen, hier die Außenlagerfläche sich um ca. 600 m² verkleinern würde. Auch das geplante Versickerungsbecken würde um den 5,00 m Streifen weiter in die Grundstücksmitte versetzt werden müssen, und hier die Verbindung der Betriebsflächen wiederum einschnüren.

Die Fa. Thies hat einen großen Außenlagerbedarf (Edelstahlgüter) und kann diesen Bedarf nicht einschränken. Die Transportwagen haben eine Länge zwischen 12 und 16m und benötigen eine entsprechende Rangierfläche auf dem Platz, auch um Sicherheitsrisiken zu vermeiden.

Der Zuerwerb eines Teiles der Straße „Rebrügge“ von ca. 907 m² steht dem Verlust der Nutzbarkeit der Grundstücksfläche für den geplanten außenliegenden Weg mit ca. 956 m² gegenüber. Auch bei dieser Lösung verringert sich die Grundstücksfläche, jedoch nur um ca. 51 m². Dieser Verlust wird aber durch den Vorteil der internen besseren Nutzung wieder aufgehoben. Auf dieser Grundlage wurde die Entscheidung gefällt, den Weg an die äußere Grundstücksseite zu legen.

Im südlichen Teil ist das Änderungsgebiet die Wegeparzelle der Rebrügge in einer Breite von 6,50 - 8,00 m. Die Fahrspur ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt, die Randstreifen sind mit Grasbewuchs sowie in einigen Teilen mit Obstbäumen bestanden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Rebrügge“ (teilweise die Flurstücke 39 und 61, Flur 69) liegt westlich dem Firmengelände der Firma Thies, südlich der „Borkener Straße“ und zwischen den beiden Betriebsgrundstücken. Vom Stadtkern Coesfelds ist der Änderungsbereich etwa 2,4 km, in westlicher Richtung, entfernt.

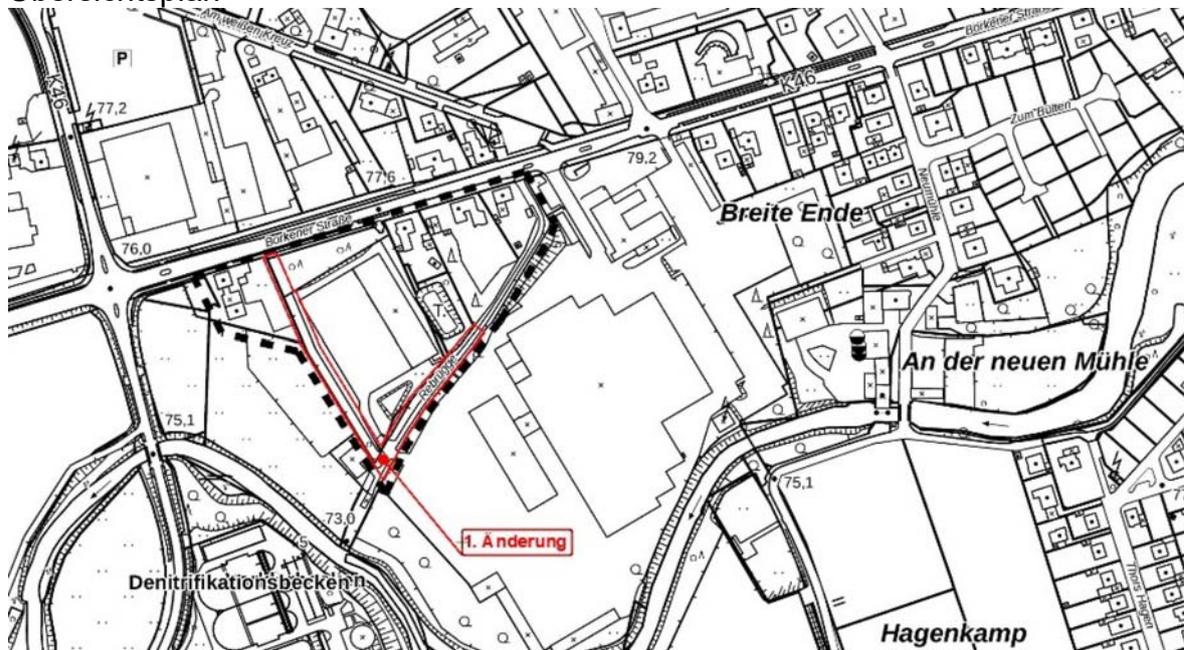
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,1863 ha.

Er wird in der Örtlichkeit begrenzt

- im Norden durch die Kreisstraße „Borkener Straße“ und die Parzellengrenze zwischen Flurstücke 39 und 61,
- im Westen durch die Parzellengrenze Flurstück 39,
- im Osten durch einen parallel zur Parzellengrenze Flurstück 39 verlaufenden 5 m bzw. 6,50 m breiten Streifen
- im Süden durch die Parzellengrenze zwischen der Gemeindestraße „Rebrügge“ und dem Firmengelände

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan



2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Teilbereich der 1. Änderung die Ausweisung „Gewerbe- und Industriefläche“ dar. Die Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. DERZEITIGE UND KÜNFTIGE BAULICHE NUTZUNG

Der Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als private Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gemäß der entsprechenden Umgrenzung der Planzeichenverordnung. Die Fläche diente als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft

Der westliche Änderungsbereich ist auch heute noch überwiegend durch die vorgenannten linearen standortgerechten Gehölzstrukturen und der realisierten Gehölzheckenpflanzung geprägt.

Der Änderungsbereich erhält einen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche „Borkener Straße“, mit einer untergeordneten Grundstückszufahrt analog der in der Nachbarschaft ausgebildeten Grundstückszufahrten. Im Straßenraum der „Rebrügge“ befinden sich einige Obstbäume die im Zuge der Änderung beseitigt werden sollen. Die bisher unbefestigten Flächen zwischen den beiden Betriebsgrundstücken werden für Schwerlastverkehr befahrbar erstellt. Mit der neuen verbindenden Betriebsfläche wird ein wirtschaftlicherer Betrieb für die Fa. Thies gewährleistet. Die bestehende Ausstellungshalle für gebrauchte Textilmaschinen wurde bereits mit einem Bauantragsverfahren zu einer Lagerhalle genehmigt um die Lagerkapazitäten dem aktuellen und künftigen Bedarf anzupassen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein neu geplantes Versickerungsbecken am westlichen Rand des Grundstücks zugeführt.

Der Änderungsbereich wird künftig vollständig als „Gewerbegebiet“ gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung ist bereits auf den angrenzenden Firmengrundstücken festgesetzt und wird somit durch die Änderung bis an die bestehende südliche Betriebsfläche ausgeweitet, so dass die städtebauliche Eigenart des Gewerbegebietes an dieser Stelle fortgeführt wird. Die westlich und östlich benachbarten angrenzenden Mischgebiete werden vom Änderungsbereich nicht beeinflusst.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 besagt, dass 80 % der dargestellten Gewerbegebietsfläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die restliche unbebaute Fläche 20 % kann gärtnerisch gestaltet werden. Die

Geschossflächenzahl von 1,6 regelt die größtmögliche Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Diese Festsetzung ist identisch mit der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens 2 festgesetzt. Die Festsetzung einer „besonderen“ Bauweise ermöglicht, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“.

Die geplante Ausweisung als Gewerbegebietsfläche mit dem vorgesehenen Versiegelungsgrad bewirkt, dass für die vorhandene standortgerechte Gehölzheckenstruktur kein Erhaltungsstatus mehr besteht. Auf einer Länge von ca. 200 m entlang der östlichen Seite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird eine Festsetzung getroffen, die die Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Hölzern beinhaltet (textliche Festsetzung 6.2).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzt. Der Änderungsbereich hat keine Festsetzung einer Baugrenze und kann damit nicht mit baulichen Anlagen bebaut werden.

4. VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei unterschiedliche Nutzungen mit Blick auf den Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des westlichen Änderungsbereiches ist durch die direkt nördlich angrenzende „Borkener Straße“ geplant. Hier wird eine Grundstückszufahrt angelegt und dient ausschließlich der Erschließung der hinteren Anlieger, Parzellen 60 und 281 und der Stadt Coesfeld für die Pflege und Kontrolle einer Grünfläche an der Berkel.

Die 1. Änderung setzt die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes in der seitlichen Grünfläche für die hinteren Anlieger und das Abwasserwerk Coesfeld zur Wartung des Gewässers/Berkel mit einer zeichnerischen Festsetzung fest.

Die Ausbaubreite des befahrbaren Weges wird mind. 3,00 m zzgl. beidseitige Bankette von je 50 cm aufweisen. Die Oberflächenbefestigung ist mit wassergebundener Decke und Wegeseitengrün geplant.

Die verkehrliche Nutzung des südlichen Änderungsbereiches dient als neue zusammenhängende Betriebsfläche der Fa. Thies, die insbesondere für den Anlieferverkehr und den betriebseigenen Transportverkehr ausgebaut werden soll. Die bestehende Hauptzufahrt wird wie bisher geschehen für den Betrieb weitergenutzt.

Zulässige Stellplätze dürfen weiterhin auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES

Die Ver- und Entsorgung (z. B. Strom, Wasser, Gas, Telefon) ist über die umliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum vorhanden. In der Straße „Rebrügge“ liegen keine Versorgungsleitungen und auch keine Kanalisierung.

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei unterschiedliche Nutzungen mit Blick auf die Ver- und Entsorgung:

Im westlichen Änderungsbereich ist die Entwässerung von Schmutzwasser nicht geplant, die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über die belebte Bodenzone seitlich der wassergebundenen Fahrspur.

Im südlichen Änderungsbereich wird die Betriebsfläche größtenteils mit Pflaster oder Asphalt versiegelt. Das Regenwasser der leicht durch den Betriebsverkehr belasteten Pflasterflächen wird über Hofeinläufe mittels Grundleitungen in ein offenes Versickerungsbecken mit belebter Bodenzone zugeleitet.

Die Löschwassergroundversorgung ist durch die Bestandssituation mit 2 Unterflur-Hydranten je einer 150 mm Versorgungsleitung auf der öffentlichen Verkehrsfläche und einer Löschwassarentnahmestelle an der „Berkel“ sichergestellt.

Der erste Unterflurhydrant mit einer Löschwassermenge von 72 m³/h befindet sich direkt an der Abfahrt Rebrügge auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Borkener Straße“. Ein zweiter Hydrant mit einer Löschwassermenge von 72 m³/h ist im Bereich der Kreuzung „Borkener Straße“ und „Stockum“ vorhanden. Zusätzlich gibt es auf dem Firmengrundstück der Fa. Thies eine Löschwassarentnahmestelle mit einer Löschwassermenge von 60 m³/h an der „Berkel“. Insgesamt stehen somit für die Löschwasserversorgung im 300 m Schlauchverlegewegbereich 204 m³/h zur Verfügung. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist mengenmäßig von einer hinreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.

Die Schlauchverlegewege mit 275m, 260m und 295m Länge sind jedoch für einen Erstangriff zu weit entfernt, es dauert zu lange, die Schlauchstrecken aufzubauen. Hier sollte in einer Entfernung von max. 75 m eine erste Zapfstelle zu Verfügung stehen. Aus diesem Grund soll ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Volumen von mind. 30 m³ im Änderungsbereich der ehemaligen „Rebrügge“

eingebaut werden. Der unterirdische Tank hat auch den Vorteil, dass das Löschwasser gleichzeitig für den Erstangriff auf dem Hauptbetriebsgrundstück genutzt werden kann.

Über die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird die Zugänglichkeit für die Feuerwehr verbessert. Es wird im nord-westlichen Bereich im Zaun ein für die Feuerwehr offenes Zugangstor mit einer Breite von 2,0 m hergestellt.

Das geplante Versickerungsbecken für die Regenentwässerung der bestehenden Außenlagerfläche und der neu gepflasterten Flächen wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, muss aber durch eine Berechnung der Bodenkennwerte und einen Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser mittels Antrag bei der unteren Wasserbehörde genehmigt werden.

Das geringfügig anfallende Oberflächenwasser der verbleibenden Straße „Rebrügge“ soll mittels Straßeneinlauf auf dem Grundstück in den Überlauf des neuen Versickerungsbeckens durchgeleitet werden. Diese Vereinbarung der Durchleitung wird im Kaufvertrag mit der Fa. Thies geregelt.

Ein Bodengutachten, das u. a. detaillierte Angaben zu einer möglichen Versickerung des Oberflächenwasser der versiegelten Flächen im Änderungsgebiet machen kann, liegt zur Zeit für die geplante Maßnahme der Fa. Thies noch nicht vor, es kann aber davon ausgegangen werden, ähnliche Bodenverhältnisse vorzufinden wie auf den direkt angrenzenden Grundstücksflächen. Hier wurde ein Versickerungsbecken über eine Zeit von 10 Jahren ohne wesentliche Probleme für die Pflasterflächen im Bestand betrieben.

6. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet 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 – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Fachbüro ÖKON GmbH aus Münster ist beauftragt worden eine Artenschutzrechtliche Prüfung zu erarbeiten. Das Ergebnis ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

Der § 1a (3) BauGB konkretisiert die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG für die Bauleitplanung. Die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG, konkretisiert für NRW im § 4 LG, verlangt vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. dafür Ersatz zu schaffen. Die Bilanzierung des Eingriffes unter Berücksichtigung vermeidbarer Beeinträchtigung und die Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in diesem Kapitel dargestellt.

Zur Einschätzung des Eingriffes und Berechnung der Kompensationsflächen wird mit dem von der LANDESREGIERUNG NRW (1996/2008) vorgelegten Schema ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewendet. Es dient der Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, kann jedoch die sorgfältige Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ersetzen. Durch die Anwendung dieses Bewertungsmodells lassen sich nur Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erzielen, während die abiotischen Faktoren nicht eingeschätzt werden können.

Die Grundstücksfläche im westlichen Änderungsbereich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ mit dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan als Private Grünfläche ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Fläche diente als Ausgleichsfläche für den damaligen geplanten, heute realisierten baulichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 114 „Rebrügge“ wird diese Fläche vollständig aufgegeben, hier entsteht die neue Grundstückszufahrt für die hinten liegenden Anlieger.

Aus Gründen des Sichtschutzes und des Übergangs zur freien Landschaft wird eine neue, 1-reihige Heckenanpflanzung entlang der östlichen Seite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt (siehe auch zeichnerische Signatur und textliche Festsetzung 6.2). Die Fläche hat eine Breite von 1,50 m und verläuft vor dem Zaun. Für ein Zugangstor der Feuerwehr wird eine Unterbrechung der Anpflanzung zugelassen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Coesfeld, Herr Grömping im April 2018, muss der Verlust bzw. der bauliche Eingriff in die vorhandene Ausgleichsfläche nach bestehendem Planungsrecht entsprechend ausgeglichen werden.

Das Fachbüro ÖKON GmbH aus Münster hat im Zuge der weiteren Bearbeitung einen landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet einschließlich einer integrierten Ökobilanz. Das Ergebnis ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

Es ist geplant, die fehlenden Ökopunkte außerhalb des Gebietes auszugleichen. In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde wird der Ausgleich auf folgender Fläche realisiert werden:

1. Gemarkung Dülmen- Kirchspiel. Flur 98 Flurstück 5

Die geplanten Maßnahmen sind mit der ULB abgestimmt, es soll ein Biotopverbund mit einer bereits fertigen nachbarlichen Ausgleichsfläche entstehen.

Die resultierenden Ökopunkte der geplanten Maßnahmen werden den Minusstand aus der Bebauungsplanung bilanztechnisch ausgleichen bzw. sie bilden einen Überschuss von 6.406 Punkten.

Die Absicherung erfolgt über eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld.

6.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei Änderungsverfahren nach 13 a BauGB nicht erforderlich.

7. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

7.1 Emissionen

Der Änderungsbereich liegt im Bestand zwischen in gleicher Art festgesetzten Gewerbegrundstücken und zwischen den Mischgebietsflächen östlich und westlich. Im Zuge des Bauantragsverfahren für die Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbehalle von „Ausstellungshalle für gebrauchte Textilmaschinen“ zu einer „Lagerhalle“ hat die Fa. Thies eine Aktualisierung der Schallemissionen erarbeiten lassen.

Das Gutachten des Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner belegt die weitere Verträglichkeit der geplanten Nutzungen. Durch die geplante Festsetzung im Änderungsbereich ändern sich die Emissionen auf die angrenzenden Gewerbebereiche und Mischgebiete demnach nicht. Das Schallgutachten ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

7.2 Immissionen

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Gewerbegebiets „Rebrügge“ und zwischen den Mischgebietsflächen östlich und westlich. Die benachbarten Mischgebiete mit überwiegend Wohnbebauung werden den Änderungsbereich unverändert gering belasten.

8. ATLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

Die Überprüfung hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung ist zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rebrügge“ bereits vollständig durchgeführt worden. Dennoch soll bei den Erdarbeiten auf Hinweise von Kampfmittelbelastung besonders geachtet werden, im Fundfalle ist die zuständige Ordnungsbehörde bei der Stadt Coesfeld oder der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu informieren und die Bauarbeiten sind zu unterbrechen.

Der Bebauungsplan hat einen entsprechenden Hinweis erhalten.

9. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 – „Rebrügge“ sind gem. Aussage der unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Sollten jedoch entgegen den Erwartungen archäologische Bodenfunde auftreten, ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan hat einen entsprechenden Hinweis erhalten.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine direkten Kosten außer die allgemeinen Verwaltungskosten für die Durchführung des Verfahrens. Kostenträger der städtebaulichen Bearbeitung, der Ausgleichmaßnahmen, Vermessungsarbeiten und der Herstellung der Änderungsarbeiten vor Ort ist die Fa. Thies Textilmaschinen GmbH & Co. KG in Coesfeld.

11. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,1863 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. Gewerbegebietsfläche	1.863,00 m ²	- 100 %
Gesamtfläche	1.863,00 m²	- 100 %

12. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt einen Teil des Änderungsbereiches an die Fa. Thies zu veräußern.

Coesfeld, 20. November 2018

Architekturbüro Thume
Jakobiring 3, 48653 Coesfeld
☎ 02541 / 981230 - Fax: 02541 / 981231

Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB

Anlage: Artenschutzprüfung, Schallemissionsprognose,
Landschaftspflegerischer Begleitplan