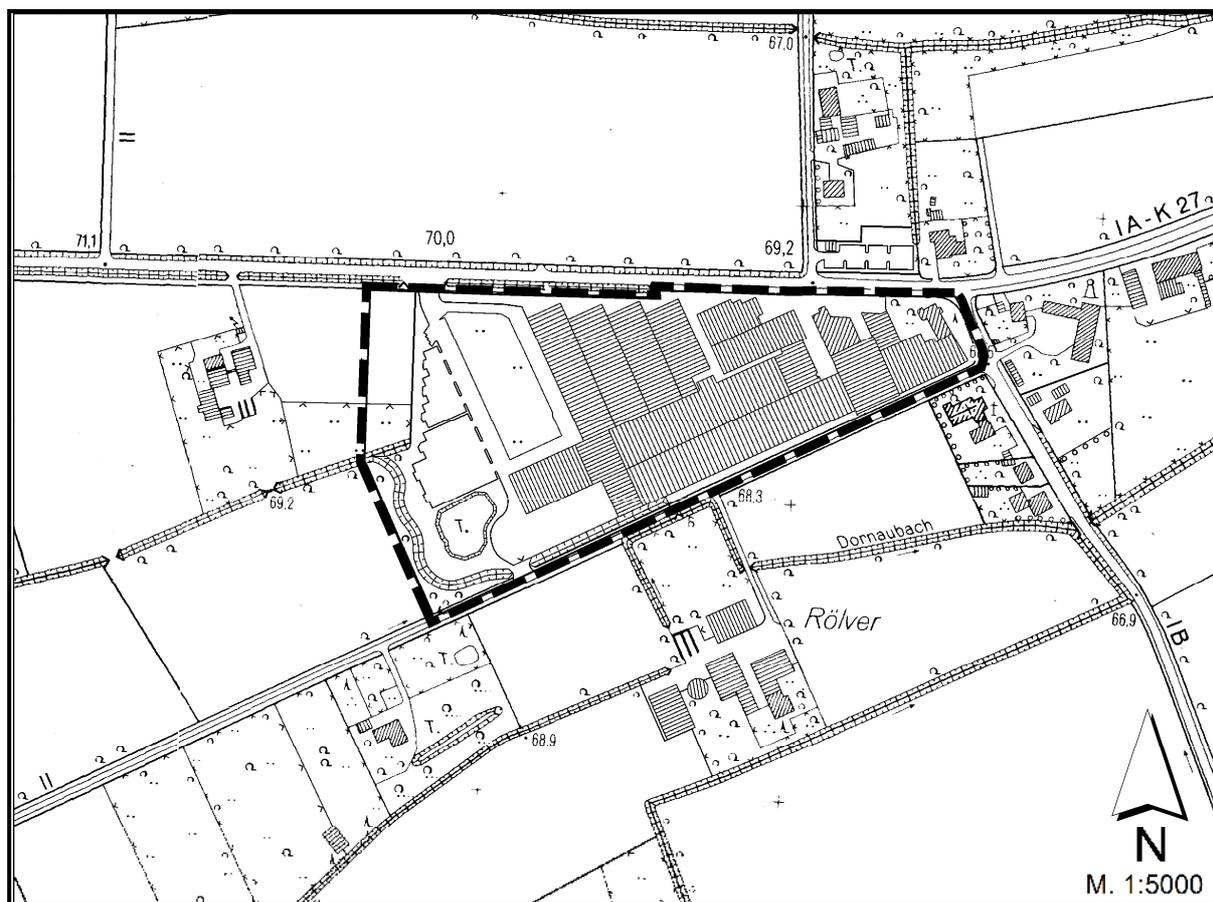




# BEGRÜNDUNG

## zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/2 „Kordel – Änderung und Erweiterung“



Entwurfssfassung vom 05. Februar 2015

Bearbeitung:

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Annastraße 75  
45130 Essen

Tel: 0201/86070-0  
Fax: 0201/86070-25  
[mail@ash-planung.de](mailto:mail@ash-planung.de)  
[www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



## **Teil I Städtebauliche Begründung**

<b>1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.3. Grünordnung.....	8
5.4. Flächen für die Wasserwirtschaft .....	10
5.5. Sonstige Festsetzungen.....	10
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>9. Maßnahmen zur Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>12. Kosten .....</b>	<b>15</b>
<b>13. Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>

## **Teil II Umweltbericht**

<b>1. Aufgabenstellung .....</b>	<b>16</b>
<b>2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens.....</b>	<b>17</b>
<b>4. Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1. Status-quo-Prognose .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2. Schutzgut Mensch .....</b>	<b>18</b>
<b>4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere .....</b>	<b>20</b>
<b>4.4. Schutzgut Boden .....</b>	<b>21</b>
<b>4.5. Schutzgut Wasser.....</b>	<b>22</b>
<b>4.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene .....</b>	<b>23</b>
<b>4.7. Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung).....</b>	<b>24</b>
<b>4.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>26</b>
<b>4.9. Schutzgüter-Wechselwirkungen.....</b>	<b>27</b>
<b>5. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen .....</b>	<b>27</b>
<b>5.1. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....</b>	<b>27</b>
<b>5.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....</b>	<b>27</b>
<b>6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge .</b>	<b>28</b>
<b>7. Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen .....</b>	<b>28</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>29</b>

## **Teil I Städtebauliche Begründung**

### **1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kordel – Änderung und Erweiterung“ befindet sich am westlichen Rand der Bauerschaft Rödder im Übergang zur freien Landschaft und umfasst das derzeitige Betriebsgelände der Firma Kordel sowie Teile der unmittelbar westlich angrenzenden Flächen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- durch die K 27 im Norden,
- durch den Heidbrinksweg (Wirtschaftsweg – WW 307) im Osten,
- durch den Markenweg (WW 305) im Süden sowie
- durch die westliche Grenze des Flurstückes 5 (Flur 50) und eine neue Grenze in einem Parallelabstand von 29,4 m zum Flurstück 275 (Flur 43) im Westen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 5,4 ha überplant.

### **2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das heutige Betriebsgelände der Firma Kordel, welches sich in den weit überwiegenden Teilen als überbaut und insgesamt als nahezu vollständig versiegelt darstellt.

Neben der gewerblichen Nutzung befindet sich im Nordosten des Plangebiets ein Betriebsleiterwohnhaus im Kreuzungsbereich K 27/ Heidbrinksweg. Westlich der Produktionshallen liegen die zentrale Stellplatzanlage und die Hauptzu- und abfahrt des Betriebes mit der LKW-Anlieferung und Wendeanlage. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches auch als Feuerlöschteich genutzt wird.

Entlang der südwestlichen Grenze verläuft z.T. unmittelbar benachbart zur Böschung des Feuerlöschteichs der Dornaubach. Er wird zu beiden Seiten von Gehölzbeständen gesäumt. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Kordel“ wurden das ehemals begradigte Gewässer renaturiert und eine Bepflanzung der uferbegleitenden Flächen vorgenommen.

Im westlichen Anschluss an die Gewerbeflächen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die zur Zeit als Acker oder Grünland genutzt und in den Randbereichen teilweise von Gehölzstrukturen gesäumt werden. Im Osten angrenzend an das Betriebsgelände befindet sich eine zusammenhängende Bebauung der Bauerschaft Rödder, die sich um den Kreuzungsbereich K 27/ Heidbrinksweg und die Kirche St. Michael am Heidbrinksweg konzentriert. Hier finden sich sowohl Hofstellen als auch eigenständige Wohnhäuser. Im Süden, Westen und Norden liegen im Umfeld des Plangebietes ausge-

dehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Hofstellen. Im Norden liegt jenseits der K 27 eine öffentliche Stellplatzanlage. Darüber hinaus befindet sich im Südwesten am Markenweg ein eigenständiges Wohnhaus.

### **3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung**

#### Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt im wirksamen Regionalplan für das Münsterland innerhalb eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche „ohne Entwicklung“ dar. Diese Darstellung erfolgte seinerzeit eigens für den dort vorhandenen Gewerbebetrieb zur Standortsicherung. Durch die Kennzeichnung mit dem Zusatz „ohne Entwicklung“ wurde zum damaligen Zeitpunkt bereits dokumentiert, dass ausschließlich dem spezifischen Entwicklungsbedarf des bestehenden Betriebes Kordel Rechnung getragen und in diesem Sinne keine allgemeine gewerbliche Angebotsplanung betrieben werden sollte.

Nach einer vorgesehenen Erweiterung des Betriebes ab dem Jahr 2004 wurden im Zuge der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes die im Westen gelegenen, seinerzeit noch landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen bzw. private Grünflächen für den südwestlichen Randbereich dargestellt.

Da sich die beabsichtigte Erweiterung des Betriebsgeländes und die darauf bezogene Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Rahmen der parzellenunscharfen Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplanes bewegen, kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Planbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04/3 „Kordel“. Dieser setzt für den wesentlichen Teil des Planbereichs ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Südwesten werden der Dornaubach als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ und die gewässerbegleitenden Grünflächen als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Mit dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kordel – Änderung und Erweiterung“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben.

### **4. Anlass und Ziele der Planung**

Auf der Grundlage des am 08.08.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Kordel“ ist der seit Jahrzehnten am Standort ansässige und kontinuierlich gewachsene metallverarbeitende Betrieb der Fa. Kordel mit dem Schwerpunkt „Antriebstechnik“ im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten expandiert.

Der Ursprung der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle in der Bauerschaft Rödder liegt bei der Huf- und Wagenschmiede Kordel, die sich bereits 1880 hier ansiedelte. Seit 1970 ist die Firma Kordel schwerpunktmäßig im Bereich der Entwicklung und Produktion von Antriebstechnik tätig. Aufgrund der positiven Auftragslage und von Synergieeffekten mit einem zweiten Betriebsstandort in Polen konnte die Firma in den letzten Jahren weiter expandieren, was zu kontinuierlichen baulichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände geführt hat. Aufgrund der anhaltenden positiven Entwicklung ergibt sich für die Firma Kordel die Notwendigkeit, sich erneut baulich-räumlich zu erweitern, um damit den Betriebsstandort langfristig zu sichern.

Mit Datum vom 12.09.2014 haben daher die Büros der BSS Materialflussgruppe und der INBAU-GmbH im Auftrag der Kordel Holding GmbH gegenüber der Stadt einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit dem Ziel gestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Entwicklung des Betriebes zu schaffen. Konkret beabsichtigt die Fa. Kordel u. a. die Errichtung eines Hochregallagers auf dem bisherigen Betriebsgrundstück im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Produktionshallen. Dabei sollen deren Höhe und insoweit auch die zugrundeliegende Höhenbegrenzung des bisherigen Bebauungsplanes um etwa 17,5 m überschritten werden, so dass es einer entsprechenden Änderung des bisher geltenden Planungsrechts bedarf. Darüber hinaus soll auf der nach Westen an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden und im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche die KFZ-Stellplatzanlage des Betriebes um etwa 3.200 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Nach Angaben des Vorhabenträgers begründet sich die geplante Errichtung des Hochregallagers in dem betrieblichen Erfordernis zur Veränderung des Lagerkonzepts und in der notwendigen Erhöhung der Lagerkapazität am Produktionsstandort und dient insoweit dem nicht nur betrieblichen, sondern allgemeinen wirtschaftlichen Interesse an der Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes.

Auf der Grundlage des o.g. Einleitungsantrages hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 06.11.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kordel – Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Dülmen getroffen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens beinhalten.

## **5. Planinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

Wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des konkreten Betriebsbezugs ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses wird hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit auf bauliche und sonstige Anlagen eines Maschinenbaubetriebes sowie die zugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt.

Vor dem Hintergrund des konkreten Betriebsbezugs werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung des bestehenden, dem Betrieb zugehörigen Wohnhauses werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Daneben wird das Gebiet in Anlehnung an den Abstandserlass\* unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der bestehenden stöempfindlichen Wohnnutzung im Umfeld des Betriebes gegliedert, wobei sich die Abgrenzung an den vorhandenen Gebäude- und Betriebsstrukturen orientiert. Im Zuge der Gliederung werden im östlichen Drittel, innerhalb der Baugebiete GE2, die Abstandsklassen I bis VII und im übrigen Plangebiet (innerhalb der Baugebiete GE1) die Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden innerhalb des GE2 auch Betriebsanlagen der Abstandsklasse VII und innerhalb der GE1 die der Abstandsklasse VI zugelassen, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist (siehe dazu auch Pkt. 8 „Immissionsschutz“).

Dadurch ergibt sich für den Betrieb in allen Bereichen des Bestandes die Möglichkeit von Änderungen und Erweiterungen an den bestehenden Anlagen und sichert darüber hinaus in dem Bereich der Erweiterungsflächen die Möglichkeit, den Betrieb mit seiner derzeitigen Ausprägung grundsätzlich weiterzuentwickeln.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, wobei diese unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Gebäudestruktur den Großteil der gewerblichen Baufläche umschließen. Aufgrund der betriebsbedingten umfangreichen Überbauung und fast vollständigen Versiegelung, die sowohl im Bestand vorhanden als auch im Bereich der Erweiterungsflächen zu erwarten ist, wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Größe von 0,95 ausnahmsweise zu, sofern die Versiegelung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise geschieht oder aber wenn Gebäude oder Gebäudeteile als Ersatz für die versiegelte Fläche in gleichem Umfang eine extensive Dachbegrünung erhalten. Mit dieser Festsetzung wird im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan die zulässige Überschreitung der GRZ von 1,0 auf 0,95 reduziert, da ein mindestens fünfprozentiger Freiflächenanteil schon aufgrund der festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzung beibehalten werden muss.

---

\* „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung ums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

Die zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Maße, die sich am Gebäudebestand orientierten, werden auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitgehend übernommen. So wird im östlichsten Abschnitt des Gewerbegebietes am Heidbrinksweg und im Einmündungsbereich Markenweg, wo die ältesten Betriebsgebäude stehen, die Höhe wie bisher auf 75,00 m.ü.NHN. (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 6 m) beschränkt. Damit wird der Lage dieser Gebäude innerhalb des Kernbereichs der Bauerschaft Rödder im Sinne einer städtebaulichen Anpassung Rechnung getragen.

In dem weit überwiegenden Teil des Plangebiets wird ebenfalls wie zuvor eine Höhe von 77,50 m.ü.NHN. (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m) zugelassen, um die seit den 1980er Jahren entstandenen Hallen in ihrem Bestand zu sichern. Innerhalb des Baugebiets an der K 27, welches bereits heute den Verwaltungs-, bzw. Büroteil der Firma umfasst, wird der bauliche Bestand durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von bis zu 81,00 m.ü.NHN. (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m) und die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen bestätigt.

Im westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche soll das vorgesehene Hochregallager, welches ein wesentlicher Anlass für die Durchführung dieses Planverfahrens ist, entstehen. In dem betreffenden Bereich, in dem bisher Gebäudehöhen bis zu 77,50 m.ü.NN zulässig waren, wird nunmehr eine Gebäudehöhe von 95,0 m.ü.NHN. (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 25,0 m) zugelassen. Die Errichtung des Hochregallagers ist erforderlich, um das angestrebte neue Lagerkonzept umsetzen zu können.

### 5.3. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### Grünordnerische Festsetzungen

Der südwestliche Planbereich wird in Bestätigung der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzt wird die Grünflächenfestsetzung um eine überlagernde Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Ziel ist es, den vorhandenen Baum- und Strauchbestand (auch Wallhecken einschließlich der Erdwälle) auf Dauer zu erhalten. Soweit Bäume oder Sträucher abgängig sind, sind diese durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen. Die vorgenannte Festsetzung ersetzt die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), da es sich um eine mittlerweile vollständig mit Gehölz bestandene Fläche handelt.

Die erweiterte Stellplatzanlage soll gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche durch eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern abgegrenzt werden. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der mit **B1** bezeichneten Flächen flächendeckend (Pflanzabstand 1 m x 1 m) heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume II. Ordnung entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen sind. In der Teilfläche **B1.1** ist zusätzlich eine Verwallung von ca. 75 cm Höhe zu realisieren, die der Vermeidung möglicher Blendwirkungen in den westlich angrenzenden Freiraum hin-

ein dient. Die Festsetzung der Stellplatzeingrünung wird im Grundsatz aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Sie ist entlang der privaten Grünfläche bereits umgesetzt worden, so dass hier künftig die o.g. Erhaltungsfestsetzung getroffen werden soll. Die ebenfalls bestehende Fortführung dieser Eingrünung bis zur K 27 wird jedoch für die Erweiterung des Parkplatzes beseitigt werden müssen. Als Ersatz wird eine um ca. 220 qm größere Fläche entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Zur Minderung des optischen Eindrucks der massiven Gewerbehallen wird zudem festgesetzt, dass entlang der K 27 innerhalb der mit **B2** bezeichneten Fläche zum Anpflanzen großkronige Bäume im Abstand von 10 – 15 m anzupflanzen sind und der übrige Teil der Fläche gärtnerisch anzulegen ist.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen sind. Für jeweils 6 Stellplätze ist im Durchschnitt auf dem Gelände ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Um für die Bäume geeignete Lebensbedingungen zu schaffen, wird zusätzlich festgesetzt, dass pro Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen ist.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden die vorhandenen Bäume im Bereich der Stellplatzanlage längs des Markenweges gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB jeweils als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die umfangreiche Südfront des Hallenkomplexes auch weiterhin zumindest teilweise durch die Baumstandorte optisch gegliedert wird.

#### Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG liegt für den Erweiterungsbereich im Westen vor, da diese ca. 3.200 qm große Teilfläche bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag und ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde. Darüber hinaus wird ein Teil der als Ausgleichsmaßnahme im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung (B 1) für den neuen Parkplatz in Anspruch genommen.

Im Umweltbericht, der als eigenständiger Teil dieser Begründung beigelegt ist, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten. Demnach ist ein Kompensationsdefizit in Höhe von 7.218 Punkten vorhanden, welches nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Dieses Defizit wird über das Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld (WBC) auf einer Fläche innerhalb des Flächenpools der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld ausgeglichen. Der Flächenpool ist die Sammlung von potentiellen Ausgleichsflächen, auf denen zukünftige Eingriffe durch Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert werden können. Die Flächenauswahl orientiert sich an naturschutzfachlichen Anforderungen und Zielsetzungen. Für Ausgleichsflächen werden nur solche Flächen in Betracht gezogen, die gemäß der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sind.

Im Ökokonto befinden sich die aufgewerteten Ausgleichsflächen mit ihren jeweils zum Erwerb stehenden Ökopunkten. Private und gewerbliche Investoren sowie Kommunen, die im Zusammenhang mit der Planung/Umsetzung von Bauvorhaben gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen durchführen müssen, können die im Ökokonto verzeichneten Ökopunkte erwerben; die dann vom Ökokonto abgebucht werden.

Der Investor erwirbt in diesem Fall die für sein Bauvorhaben festgelegte Ökopunktezahl, um seinen Ausgleichsverpflichtungen nachzukommen. Die Zuordnung von Ökopunkten und Flächenanteilen zu einem konkreten Bauvorhaben wird im Ökokonto festgeschrieben.

Konkret vorgesehen ist, die Kompensation auf einer Fläche in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 30, Flurstück 45 zu realisieren. Der Verkauf von Ökopunkten an den Investor wird im Durchführungsvertrag vertraglich fixiert.

#### Artenschutz

Die Nutzungen im Planbereich erfolgen weitgehend auf bereits heute bebauten und versiegelten Flächen. Lediglich im westlichen Anschluss an die bestehende Gewerbefläche werden landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von 3.200 qm in Anspruch genommen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbote im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

#### **5.4. Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Südwesten des Plangebietes verläuft auf dem Grundstück des Vorhabenträgers der Dornaubach. Bereits im Zuge der Betriebserweiterung im Jahr 2005 wurde der Bach renaturiert. Die dem nun naturnah gestalteten Bachlauf zur Verfügung stehenden Flächen in einer Breite von bis zu ca. 9 Metern werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

#### **5.5. Sonstige Festsetzungen**

Um Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 27 zu vermeiden, werden die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Bezug auf Werbeanlagen übernommen. So sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig und Lichtwerbung jeglicher Art ist unzulässig.

#### **6. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die drei umliegenden Straßen: die K 27, den Heidbrinksweg und den Markenweg. Insbesondere über die K 27 ist eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung gewährleistet. Da es sich ausnahmslos um bereits erschlossene und bebaute Gebiete handelt, sind zusätzliche Erschließungs-

maßnahmen nicht erforderlich. Somit ist auch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt nicht notwendig.

Die HAUPTerschließung, die sowohl den Mitarbeiterstellplatz als auch die Verladehalle anbindet, erfolgt über die K 27. Im Zuge der Erweiterung im Jahr 2005 wurde auf dem Betriebsgelände ein Wendehammer angelegt, so dass sowohl An- als auch Abfahrt über diese Hauptverkehrsstraße erfolgen konnte. Aufgrund der geringen Frequenz des LKW-Verkehrs (ca. 15 LKW /Tag) war trotz der seinerzeitigen Änderung der Zufahrtssituation nicht mit einer Beeinträchtigung des Verkehrs auf der K 27 zu rechnen.

Neben der Hauptzufahrt existieren ausgehend von der K 27 noch untergeordnete Zufahrten zur direkten Erschließung der Verwaltungsgebäude und der Materialanlieferung. Da weitere als die bestehenden Zufahrten entlang der K 27 aus verkehrstechnischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden sollen, wird im Bebauungsplan die Erschließungssituation gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und von Zufahrtbereichen geregelt.

Das im Einmündungsbereich K 27/ Heidbrinksweg gelegene betriebsbezogene Wohnhaus wird vom Heidbrinksweg aus erschlossen; über den Markenweg werden ca. 40 Stellplätze direkt angefahren. Diese Zufahrten sollen nicht verändert werden.

Die Mitarbeiterstellplätze befinden sich derzeit auf einer an der westlichen Grenze gelegenen Stellplatzanlage sowie südlich der Hallen entlang des Markenweges. Daneben sind vor dem Verwaltungsgebäude an der K 27 Besucherstellplätze angeordnet. Im Zuge der Neuplanung sind zusätzliche Mitarbeiterstellplätze vorgesehen, die im Anschluss an die bestehende Stellplatzanlage auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen untergebracht werden sollen. Diese zusätzliche Stellplatzanlage soll den durch die steigende Mitarbeiterzahl entstandenen Bedarf decken.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das kombinierte Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich gesichert. Der Löschwasserteich weist das von der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld geforderte Fassungsvermögen von mindestens 1.000 cbm bei einer Wassertiefe von 2 m auf.

Das Abwasser wird, soweit es sich um Schmutzwasser handelt, derzeit und zukünftig in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Die Regenwasserfassung und -ableitung auf dem Grundstück richtet sich auf zwei Einleitungsstellen in den Dornaubach.

Zur *Einleitung 1* wird das Regenwasser von den Montagehallen mit den Zuwegungen und dem westlichen Parkplatz geführt. Für diese im Jahr 2005 entstandenen Erweiterungsflächen wurde ein Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Erdbeckens erstellt, welches im Südwesten des Plangebietes liegt und gleichzeitig der Löschwasserbereitstellung dient. Vom Regenrückhaltebecken ausgehend wird das Regenwasser gedrosselt in den Dornaubach geleitet.

Für die Rückhaltung wurden die aktuell vorgesehenen Hallenerweiterungen bereits berücksichtigt. Lediglich die nun anstehende Parkplatzerweiterung war damals noch nicht vorgesehen.

Das im Bereich dieser Parkplatzerweiterung anfallende Niederschlagswasser soll über einen neuen Kanal in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses ist mit der vorhandenen Stauhöhe grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Bauliche Änderungen, außer der zusätzlichen Kanaltrasse mit eigener Einleitungsstelle ins RRB, sind nicht erforderlich.

Zur *Einleitung 2* wird das Regenwasser von den Produktionshallen (Altbestand), dem Bürogebäude, dem Wohnhaus und den dazu gehörigen Fahr- und Bewegungsflächen abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen gefasst und gedrosselt in den Dornaubach eingeleitet. Zur Drosselung der Einleitungsmenge auf ein gewässerverträgliches Maß wird ein Regenrückhaltebecken östlich des Heidbrinksweges auf einer Grünlandfläche in unmittelbarer Nähe zum Dornaubach realisiert.

## 8. Immissionsschutz

Wesentliches Ziel sowohl des bisher rechtsverbindlichen als auch dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung auszuschließen.

Die im Schwerpunkt seit den 1980er Jahren entstandenen Betriebsanlagen wurden unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der umgebenden Nutzungen genehmigt und errichtet. Dabei wurden für die im Umfeld des Betriebes zu schützende Wohnnutzung, die sich im unmittelbaren Umfeld des Betriebsgeländes im Nordosten bis Südosten an der K 27 bzw. am Heidbrinksweg befindet, in Bezug auf den Lärmschutz die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) als Grundlage für Auflagen in den Genehmigungen herangezogen.

Die Anwendung der für Mischgebiete relevanten Orientierungswerte basierte darauf, dass der Kern der Bauerschaft planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich mit einem Nebeneinander von Gewerbebetrieb, landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung zu beurteilen ist.

Die im westlichen und weiteren Umfeld einzeln gelegenen Wohnhäuser und Hofstellen südlich des Markenweges und westlich des Betriebsgeländes an der K 27 liegen im Außenbereich und haben damit aus Sicht des Immissionsschutzes einen Schutzstatus inne, der ebenfalls dem von Mischgebieten entspricht.

Aufgrund der bisher erteilten Baugenehmigungen bestehen demnach in der derzeitigen Situation keine Immissionskonflikte zwischen dem bestehenden genehmigten Betrieb und den umgebenden genehmigten Nutzungen. Mit der anstehenden Erweiterung, die durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht wird, sind ebenfalls keine zusätzlichen gewerblichen Lärmemissionen zu befürchten.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommene Gliederung der Gewerbegebiete auf Grundlage des Abstandserlasses, der den Abstand zwischen industrieller und gewerblicher Nutzung auf der einen und Wohngebieten auf der anderen Seite regelt, wird auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Aussagen und

Festsetzungen werden lediglich auf den derzeit gültigen Abstandserlass (aus dem Jahr 2007) aktualisiert.

Unter typisierender Betrachtungsweise wäre die Betriebsart „Maschinenfabriken oder Härtereien“ entsprechend der Lfd.Nr. 184 der Abstandsliste zugrunde zu legen, die in die Abstandsklasse VI fällt und einen Abstand von 200 m zur Wohnnutzung erfordert.

Tatsächlich stellt sich der Betrieb in bezug auf die Abstandsliste und unter Berücksichtigung der erteilten Genehmigungen und der darin beinhalteten Auflagen aber als atypischer Betrieb dar, so dass eine formale Anwendung der als Empfehlung dienenden Abstandsliste nicht angezeigt ist, zumal sich diese auf einen Abstand von gewerblichen Anlagen zu Wohngebieten bezieht, die einen höheren Schutzstatus genießen als Misch- oder Dorfgebiete.

Insofern orientiert sich die Abgrenzung der Abstandsklassen an dem genehmigten und vorhandenen Gebäudebestand.

Der Bereich, in dem die Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen werden, deckt den Bereich, der einen Abstand von weniger als 100 m zu der störepfindlichen Nutzung im Umfeld hat, ab. In diesem Bereich befinden sich derzeit im wesentlichen die Verwaltungsgebäude sowie Hallen zur Lagerung und für die Montage.

Der in der Abstandsliste empfohlene Abstand für die Abstandsklasse VII wird hier lediglich im Norden im Bereich der bestehenden Produktionshalle durch einen deutlich untergeordneten Teil des Gebäudes unterschritten. Diese Überschreitung ist bei Beachtung der Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzung und des genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei Änderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Immissionsschutz erforderlich ist, vertretbar.

Der Bereich, in dem die Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen werden, erstreckt sich auf den westlich gelegenen übrigen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete und hat mit Ausnahme der oben beschriebenen untergeordneten Unterschreitung einen Abstand von mehr als 100 m zur umliegenden Nutzung. Einzelne bestehende immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen sind hier u.a. eine Dreherei, eine Lackiererei und Schleiferei, die für sich genommen in die Abstandsklasse VII fallen.

Darüber hinaus werden in den festgesetzten Gewerbegebieten, in denen die Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen werden, ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VII und in den Gebieten, in denen die Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen sind, ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen, sofern der Immissionsschutz sichergestellt wird. In dem Teilbereich, in dem ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig sind, liegt die bestehende Härtereier des Betriebes, die für sich genommen in die Abstandsklasse VI fällt. Diese ausnahmsweise Regelung ist vor dem Hintergrund der oben gemachten Ausführungen ebenso vertretbar.

Insgesamt werden mit der Bauleitplanung die heute am Standort vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich bestätigt; in einem verträglichen Rahmen sollen zudem bauliche Erweiterungen zur Standortsicherung des bestehenden Betriebes zugelassen werden.

Neben den unmittelbar durch den Betriebsablauf bedingten Emissionen sind auch die Verkehrsabläufe auf dem Betriebsgrundstück als Emissionsquelle zu betrachten. Für die

grundsätzliche Abschätzung der dadurch bedingten Immissionen wurde ein Schallgutachten erstellt (uppenkamp und partner, Ahaus, 08.01.2015).

Gegenstand des Gutachtens war die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebes um ein Hochregallager, eine Produktionshalle sowie Pkw-Stellplätze.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die der geplanten baulichen Erweiterung nächstgelegenen Immissionsorte (Gebäude mit Wohnnutzungen) betrachtet. Aufgrund der örtlichen Situation wurde eine Schutzbedürftigkeit entsprechend der eines Dorfgebietes (MD) zugrunde gelegt. Hierfür gilt gemäß TA Lärm ein einzuhaltender Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden. Auch in der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls um mindestens 1dB(A) unterschritten. Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ist nicht auszugehen, so dass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung ebenfalls nicht zu erwarten ist.

Insgesamt sind unzulässige Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft nicht zu befürchten.

Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zukünftiger, konkreter Vorhaben innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete, die im Hinblick auf den Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig sind, ist jeweils ein eigenständiger Nachweis im Rahmen der entsprechenden Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

## **9. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung über sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes besitzt.

## **10. Altlasten**

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen im Bereich der bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

## **11. Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Da jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

## 12. Kosten

Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Stadt Dülmen keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden von der Kordel Holding GmbH als Vorhabenträgerin übernommen.

## 13. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 54.040 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	ca. 50.170 m <sup>2</sup>
- <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 36.320 m<sup>2</sup></i>
- <i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>ca. 2.040 m<sup>2</sup></i>
- <i>davon Fläche zum Erhalt</i>	<i>ca. 550 m<sup>2</sup></i>
Private Grünfläche	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 1.870 m <sup>2</sup>

atelier stadt & haus, Essen

Bearbeitung: Mario del Vecchio

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Aufgabenstellung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Eine Grundlage der Ermittlungen ist die artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan.

### **2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

#### **Immissionsschutzrecht**

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Hervorzuheben sind im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005, die TA-Lärm und die TA-Luft.

#### **Naturschutzrecht**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

### **Wasserrecht**

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

### **Bodenschutzrecht**

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

## **3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens**

Die Stadt Dülmen hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kordel - Änderung und Erweiterung“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Betriebsanlagen der Firma „Kordel“ um ein Hochregallager, eine Produktionshalle und eine Stellplatzanlage zu ermöglichen.

Die für die Stellplatzanlage vorgesehene Fläche ist vom geltenden Bebauungsplan 04/3 „Kordel“ nicht erfasst und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen für das Hochregallager und die Produktionshalle sind zwar als Gewerbeflächen festgesetzt, das Hochregallager soll aber mit 25 m eine Höhe erreichen, die von den Festsetzungen nicht abgedeckt ist. Daher ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Östlich angrenzend findet sich mit der Bauerschaft Rödder eine Siedlungsfläche mit wenigen Einzelhäusern, im weiteren Umfeld sind vergleichbare Siedlungsansätze vorhanden. Nördlich der K 27 befindet sich eine Stellplatzanlage für ca. 40 PKW, die von der K 27 aus angefahren wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04/3 setzt fast flächendeckend Gewerbegebiet fest. Für kleine Teile der Gewerbeflächen sind überlagernd Pflanzgebote (zur Eingrünung der Stellplatzanlage, zur Grüngestaltung von Freiflächen an der K 27 und zur Fassadenbegrünung) festgesetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind die Flächen beiderseits des Dornaubaches als private Grünfläche, sowie überlagernd teilweise als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Der Bach einschließlich der Uferböschungen ist als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Längs des Markenweges und westlich des Dornaubaches wurde ergänzend eine Festsetzung zur „Erhaltung von Wallhecken“ getroffen.

Das städtebauliche Konzept sieht nunmehr für die bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen teilweise eine Änderung der bislang zulässigen Gebäudehöhen vor. Eine wesentliche Ausweitung der überbaubaren Flächen ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Stellplatzanlage soll nach Westen erweitert werden. In diesem Zuge muss die im Bebauungsplan 04/3 festgesetzte Pflanzgebotsfläche westlich der Stellplatzanlage aufgegeben werden. Deren Funktion soll eine neue Pflanzgebotsfläche westlich und südlich der vergrößerten Stellplatzanlage übernehmen. Die Pflanzgebotsflächen längs der K 27 werden weitestgehend bestätigt, die Festsetzung der Fassadenbegrünung entfällt.

Die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 04/3 naturnah umgestalteten Flächen beiderseits des Dornaubaches werden als private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25a in ihrem Bestand gesichert, der Dornaubach selbst als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Die **Regenentwässerung** soll, so wie auch im Bestand, über das vorhandene Rückhaltebecken erfolgen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die drei umliegenden Straßen K 27, Heidbrinksweg und Markenweg, wobei die Haupteerschließung über die K 27 als leistungsstärkste Straße erfolgt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ca. 3.200 m<sup>2</sup> groß.

#### **4. Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen**

##### **4.1. Status-quo-Prognose**

Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung auf der Erweiterungsfläche würde im Falle eines Verzichtes auf die Umsetzung der Planungsziele weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Für die gemäß geltendem Planungsrecht überbaubaren Flächen würde die Nutzung in der bereits zulässigen Form intensiviert, die noch bestehenden Grünflächen also überwiegend beseitigt werden. Die betrieblich erforderliche Umstellung des Lagerkonzeptes, das eine flächensparende Vorgehensweise mit einem Hochregallager vorsieht, wäre mit dem geltenden Planungsrecht allerdings nicht möglich. Inwieweit dies die Sicherung des Betriebsstandortes mittelfristig in Frage stellen könnte, ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

##### **4.2. Schutzgut Mensch**

###### ***Umweltzustand***

###### ***Gesundheitsschutz (Lärmschutz)***

In Hinblick auf den Schutzbedarf vor allem der östlich angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber Lärmemissionen wurden bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/3 durch die Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass, die erforderli-

chen Maßnahmen zur Vermeidung nicht verträglicher Belastungen bei schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt.

Neben den durch den Betriebsablauf bedingten Schallemissionen sind die Vorhabenfläche und ihr Umfeld auch durch verkehrsbedingte Emissionen von öffentlichen Straßen sowie die Verkehrsabläufe im Plangebiet (u.a. Mitarbeiterstellplätze) betroffen.

#### *Erholung und Freizeit*

Das Plangebiet ist nicht für die Öffentlichkeit erschlossen und hat für die Freizeitgestaltung keine Bedeutung.

### **Auswirkungen**

#### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz)*

Die Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass wird unter Anpassung an den aktuell gültigen Abstandserlass aus dem Jahre 2007 bestätigt.

Die anstehende Erweiterung der Betriebsgebäude wird zu keinen zusätzlichen gewerblichen Lärmemissionen aus dem Betriebsablauf führen. Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zukünftiger, konkreter Vorhaben innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete, die im Hinblick auf den Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig sind, ist jeweils ein eigenständiger Nachweis im Rahmen der entsprechenden Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

Das Vorhaben wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen. Eine Erhöhung der betriebsbedingten Emissionen auf dem Grundstück ist vor allem durch die Erweiterung der Stellplatzanlage für Mitarbeiter absehbar. Zum Nachweis, dass der Betrieb als Gesamtanlage die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- 1. Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tagzeit und in der ungünstigsten vollen Nachstunde an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen am Tag mindestens 5 dB und nachts mindestens 1 dB.*
- 2. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizierten. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.*
- 3. Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist. Auf eine nähere Untersuchung kann daher u. E. verzichtet werden.*
- 4. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.*

### *Erholung und Freizeit*

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen keine erhebliche Bedeutung haben. Wegebeziehungen sind nicht betroffen.

Allerdings ist aufgrund der Höhe des geplanten Hochregallagers eine in stadtgestalterischer Hinsicht durchaus wesentliche Veränderung zu erwarten.

### **Geplante Maßnahmen**

#### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz)*

Durch die Gliederung des Plangebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses ist ein grundsätzlicher Schutz störepfindlicher Nutzungen im Umfeld gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### *Erholung und Freizeit*

Festsetzungen, die der anlagengebundenen Naherholung dienen, sind nicht vorgesehen.

<b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.</b>
--

## **4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### ***Umweltzustand***

Das Plangebiet stellt sich weit überwiegend als versiegelte Fläche mit sehr geringen Ziergrünanteilen (Rasen, Bodendecker, geschnittene Ziersträucher und kleinkronige Bäume) im unmittelbaren Gebäudeumfeld dar.

Die zwischen Gebäudebestand und der großen Mitarbeiterstellplatzanlage gelegene Reservefläche ist derzeit als Rasenfläche (mit Ruderalanteilen) ausgebildet.

Beiderseits des vor wenigen Jahren naturnah umgestalteten Dornaubaches westlich der Gewerbeflächen und im Umfeld des Regenrückhaltebeckens sind größere, aber sehr junge, Gehölzbestände vorhanden. Der Abschnitt des Dornaubaches östlich einer Feuerwehrezufahrt ist, unmittelbar parallel der Straße Markenweg, als strukturarmer, stark eingetiefter Straßenseitengraben ohne jeglichen begleitenden Gehölzbestand ausgebildet. Westlich der Stellplatzanlage findet sich ein lückiger Gehölzbestand mit jungen Bäumen und Sträuchern in einer Breite entsprechend der Pflanzgebotsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan. Westlich des Gehölzstreifens findet sich eine Ackerfläche (in 2014 Maisacker mit deutlichen Vernässungserscheinungen). Gewässernah ist anstelle der ackerbaulichen Nutzung Grünland ausgebildet.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes eine geringe, allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit. Das Plangebiet ist nur gering strukturiert. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und

der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt den Flächen des Plangebietes keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderbewegungen über die Fläche zu erwarten sind.

### **Auswirkungen**

Für die baulichen Erweiterungen werden etwa 4.500 m<sup>2</sup> Rasenfläche, 2.150 m<sup>2</sup> Acker und 950 m<sup>2</sup> Grünland sowie ca. 800 m<sup>2</sup> Gehölzstreifen in Anspruch genommen. Überwiegend handelt es sich um festgesetzte Gewerbefläche.

#### **Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG**

*Weder aus der **Biotoptypenkartierung** im Plangebiet, noch aus dem **Fundortkaster** (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Auch bei einer Begehung des Geländes im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wurden keine Hinweise auf das Auftreten noch gar eine möglicherweise erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten gewonnen. Zusammenfassend ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erkennen.*

*Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.*

### **Geplante Maßnahmen**

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ausschließlich Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer, mittlere Reife betroffen sind, nur von geringer Bedeutung.**

## **4.4. Schutzgut Boden**

### **Umweltzustand**

In bodenkundlicher Hinsicht ist die Vorhabenfläche zweigeteilt. Der weit überwiegende Teil ist aufgrund der Nutzung massiv überformt, in weiten Teilen vollständig versiegelt.

Lediglich auf der bislang ackerbaulich genutzten Fläche westlich des vorhandenen Gewerbestandortes ist mit einem weitgehend naturnahen Bodenaufbau zu rechnen. Es handelt es sich dort um sandig-lehmige Pseudogleye, also staunässegeprägte Böden. In

der Bewertungssystematik des Geologischen Dienstes des Landes NRW kommt diesem Bodentyp eine besondere Schutzwürdigkeit wegen seiner möglichen Bedeutung für die Ausbildung von höherwertigen Biotopstrukturen („Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“) zu. Die Prägung durch Staunässe nimmt vom Dornaubach nach Norden bis zur K 27 hin ab. Die Bodenkarte 1:50.000 verzeichnet etwa 1.700 m<sup>2</sup> als Fläche mit besonders schutzwürdigem Boden, tatsächlich ist aber von fließenden Grenzen auszugehen und eine unmittelbare Übertragung der Bodenkarte auf die Maßstabsebene des Bebauungsplanes ist nicht zulässig.

### **Auswirkungen**

Die Errichtung der neuen Gebäude führt zur Versiegelung derzeit noch unversiegelter Flächen.

Gegenüber geltendem Planungsrecht werden zukünftig etwa 3.200 m<sup>2</sup> für die Erweiterung einer Stellplatzanlage neu versiegelt oder zumindest massiv befestigt werden, davon etwa die Hälfte mit sehr stark staunässegeprägtem Boden, der ein erhöhtes Potenzial zu Bildung schutzwürdiger Biotopstrukturen aufweist.

### **Geplante Maßnahmen**

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nur auf einem sehr kleinen Teil der Vorhabenfläche (1.700 m<sup>2</sup> von 54.000 m<sup>2</sup>) als erheblich anzusehen, so dass es keiner weitergehenden Maßnahmen bedarf.**

## **4.5. Schutzgut Wasser**

### **Umweltzustand**

Am westlichen und südwestlichen Rande des Plangebietes verläuft der Dornaubach. Dieser wurde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 04/3 in einen naturnäheren Zustand versetzt, weist aber oberhalb und unterhalb des „renaturierten“ Abschnittes einen gewässerstrukturell stark verarmten Zustand auf.

Auf allen von der geplanten Betriebserweiterung betroffenen Freiflächen ist von starken bis sehr starken Staunässeinflüssen auszugehen.

Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

### **Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung ist eine geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Zunahme der versiegelten Flächen zu erwarten. Dies wird jedoch aufgrund der, gemessen am Umfang des Einzugsgebietes des Grundwasserleiters, nur

sehr geringen Ausdehnung der Neubauf Flächen keine Auswirkungen auf das nutzbare Grundwasserdargebot haben und auch keine vom Grundwasser abhängige Biotope beeinträchtigen, zumal für die erweiterte Stellplatzanlage die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG ortsnah einzuleiten.

### ***Geplante Maßnahmen***

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.**

## **4.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### ***Umweltzustand***

Der im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld ausgebildete Klimatotyp ist als dörfliches oder als Siedlungsrandklima zu bezeichnen, das gegenüber dem Freiland zwar eine geringfügige Veränderung vor allem in Hinblick auf den Temperaturgang und die Höhe von Emissionen aufweist, aber keinen planerischen Handlungsbedarf begründet.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe aber auch wegen des hohen Versiegelungsgrades auszuschließen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aufgrund der Siedlungsrandlage und des Fehlens größerer Emittenten in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung im Wesentlichen der regionalen Hintergrundbelastung entspricht und die einschlägigen Grenz- und Richtwerte nicht erreicht werden. Insbesondere ist keine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) zu erwarten.

### ***Auswirkungen***

Durch die Bebauung wird allenfalls eine geringfügige und sehr kleinräumige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es zu einer temporären Lärm- und Staubeentwicklung, gegen die erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigungen getroffen werden.

### **Geplante Maßnahmen**

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luftthygiene als nicht erheblich anzusehen.**

## **4.7. Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)**

### **Umweltzustand**

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die bestehende Gewerbebebauung und deren Insellage innerhalb von weit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Innerhalb dieser Landwirtschaftsflächen befinden sich verstreut Kleinsiedlungsflächen mit in der Regel weniger als 10 bebauten Grundstücken.

Blickbeziehungen bestehen wegen der sehr geringen Reliefenergie auch auf weite Distanzen.

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht und seinem unmittelbaren Umfeld allenfalls untergeordnet statt.

### **Auswirkungen**

Wesentliche Beeinträchtigungen von Flächen, die explizit der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Da das Hochregallager mit ca. 25 m eine Höhe erreichen wird, die etwa der dreifachen Höhe der bisher höchsten Gewerbegebäude entspricht, werden sich deutliche Veränderungen des Landschaftsbildes einstellen. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wurde eine gutachterliche Einschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Herleitung möglicher Maßnahmen erarbeitet (umweltbüro essen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kordel – Änderung und Erweiterung“ - Gutachterliche Einschätzung zum Eingriff in das Landschaftsbild). Demzufolge sind in einem Radius von 1.500 m, unter Abzug der sichtverschatteten Flächen, um die Vorhabenfläche herum etwa 520 ha meist landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Methodisch bedingt werden bei dieser Flächenermittlung nicht die zahlreichen kleinen sichtverschattenden, vor allem aber Sichtbeziehungen unterbrechenden Elemente wie Baumreihen, Kleingehölze, topographische Veränderungen etc., die für das Erleben des Raumes entscheidend sind, berücksichtigt. Die Beeinträchtigung insbesondere auf kurze Distanzen ist daher in weiten Teilen und aus vielen Blickrichtungen weniger gravierend als die Gebäudehöhe erwarten lässt, zumal bereits eine deutliche Vorprägung durch das bestehende Gewerbegebiet vorhanden ist.

Unzweifelhaft wird die geplante Bauhöhe jedoch weit in die offene Landschaft hinein wirksam werden, so dass Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffserheblichkeit auf das Landschaftsbild geprüft worden sind. Als prinzipiell mögliche Maßnahmen kommen in Frage:

1. Reduzierung der Gebäudehöhe
2. Realisierung landschaftsbildverträglicher, hoher und sichtverschattender Elemente
3. Weitergehende Gliederung der Landschaft (v.a. im Bereich öffentlich zugänglicher Wege mit Blickbeziehung zum Bauwerk)

zu 1.

Eine Reduzierung der Höhe des Baukörpers kommt aus Gründen des Betriebsablaufes und der Funktionalität des Hochregallagers nicht in Betracht.

zu 2.

Die ebene und weithin einsehbare Landschaft macht es nahezu unmöglich, hohe Baukörper „unsichtbar“ zu machen. Zwar würde ein Laubwald über lange Zeiträume hinweg auch die geplante Gebäudehöhe von 25 m erreichen, dazu wären aber Flächen erforderlich, die nicht zur Verfügung stehen. Diese Möglichkeit wird daher nicht weiter verfolgt.

zu 3.

Für die Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbleiben daher nur Maßnahmen im näheren und weiteren Umfeld, die dazu beitragen, eine Dominanz des Baukörpers im Landschaftsraum zu verhindern. Am besten geeignet sind dazu Baumpflanzungen längs der wichtigen Sichtachsen (längs von Wegen und Straßen), die geeignet sind, Blickbeziehungen jeweils auf kurze Distanz zu unterbrechen ohne sie zu unterbinden.

Im Zuge der gutachterlichen Einschätzung sind daher verschiedene Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und konkreten Wirksamkeit der Maßnahme geprüft und ausgewertet worden. Hierzu gehören Pflanzmaßnahmen auf Ackerflächen entlang des Markenweges, die allerdings aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden können. Weiterhin geprüft wurden Baumpflanzungen entlang des Dornaubaches, die aber nicht ohne ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden können, dessen Ergebnis derzeit weder zeitlich noch inhaltlich absehbar ist. Ebenfalls geprüft wurde die Pflanzung einer Baumreihe an der Südseite der K 27. Hier wurde von Seiten der Straßenbaubehörden aus Gründen des Unfallschutzes und den möglichen Beeinträchtigungen des Radwegs durch Wurzelwerk keine Zustimmung erteilt. Weiterhin wurden Maßnahmen auf einer Eigentumsfläche der Firma Kordel östlich des Heidbrinkwegs (nördlich an den Dornaubach angrenzend) in Betracht genommen. Diese wurden aber aufgrund der fehlenden Wirksamkeit für das Landschaftsbild verworfen.

Die Umsetzung einer den Eingriff in das Landschaftsbild minimierenden Maßnahme ist daher insgesamt im Umfeld des Vorhabens nicht möglich. Daher wird im vorliegenden Fall auf die Durchführung von Minderungsmaßnahmen zur Verringerung der Eingriffserheblichkeit verzichtet und insofern dem Belang des Wirtschaftsunternehmens der Vorrang gegenüber den Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingeräumt.

### **Geplante Maßnahmen**

Als eine zum Schutzgut Landschaft zu zählende Maßnahme ist die Festsetzung einer die geplante Stellplatzanlage abschirmenden Gehölzpflanzung an der westlichen Grenze des Plangebietes zu nennen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als erheblich anzusehen.**

## **4.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Umweltzustand**

Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen, sind nicht bekannt.

Als schützenswertes und potenziell negativ betroffenes Kulturgut ist unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Kapelle St. Michael zu nennen. Die Kapelle erreicht eine deutlich größere Höhe als die vorhandene gewerbliche Bebauung. Durch den geringen Abstand zum Gewerbegebiet und zur östlich angrenzenden Mischbebauung (Bauerschaft Rödder) ist die Kapelle allerdings schon derzeit in fast alle Richtung stark sichtverschattet. Die Kapelle hat deshalb keine das Landschaftsbild prägende Bedeutung. Zudem ist sie als kirchliches Gebäude wegen ihres eher untypischen Erscheinungsbildes nur aus nächster Nähe zu identifizieren.

### **Auswirkungen**

Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu erwarten.

Die bereits bestehende Sichtverschattung der Kapelle wird durch die Realisierung des Hochregallagers weiter zunehmen.

### **Geplante Maßnahmen**

Es wird folgender bodendenkmalrechtlicher Hinweis aufgenommen:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk-Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Speichern 7 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).*

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter als nicht erheblich anzusehen.**

#### **4.9. Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch den ansteigenden Grad der Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

### **5. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **5.1. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Die planerische Konzeption sieht eine nahezu vollständige Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet (einschließlich betrieblicher Verkehrsflächen) vor.

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden unter anderem Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes und zur Begrünung der Stellplatzanlagen getroffen.

Vorgesehen ist zudem eine Regelung zur Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

#### **5.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das vereinfachte Verfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) zugrunde gelegt. Die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens ergibt sich daraus, dass keine "besonders hochwertigen Flächen und Objekte" unmittelbar betroffen sind.

Für die Ermittlung der Größe notwendiger Kompensationsflächen werden folgende Bezugsgrößen ermittelt:

- Bewertung des Ausgangszustandes der betroffenen Flächen
- Bewertung des Zustandes der betroffenen Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Aus der Gegenüberstellung des aktuellen Wertes und des sich zukünftig ergebenden Wertes der Flächen wird in einer Gesamtbilanz das maximale Kompensationserfordernis - unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Eingriffsreduzierung oder der Entwicklung weiterer Kompensationsmaßnahmen - errechnet.

In die Bilanz eingestellt wird neben den Flächen, die bislang noch nicht in einem Bebauungsplan erfasst waren, auch die Pflanzgebotsfläche westlich der bestehenden Stellplatzanlage, da diese Pflanzgebotsfläche aufgegeben werden muss, dort also neu-

es Baurecht entsteht. In allen andern Teilen des Plangebietes werden keine neuen Planungsrechte etabliert, eine Einbeziehung in die Bilanz kann daher vorbehaltlich der noch ausstehenden Abstimmung zum Landschaftsbild unterbleiben.

Daraus errechnet sich gemäß der Angaben in der folgenden Tabelle eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 7.180 Punkten. Bei einer maximalen Wertsteigerung von 4 Punkten entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von 1.795 m<sup>2</sup>.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Plangebiet

Biototyp	Biotopwert	Vor Eingriff		Nach Eingriff	
		Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Fläche x Biotopwert	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Fläche x Biotopwert
Gehölzstreifen (Pflanzgebotsfläche aus dem rechtskräftigen B-Plan)	5	625	3125	0	0
Acker	2	2190	4380	0	0
Grünlandfläche	4	975	3900	0	0
Stellplatzanlage (Pflaster)	0	0	0	2945	0
Gehölzstreifen (Pflanzgebotsfläche im neuen B-Plan)	5	0	0	845	4225
<b>Gesamt</b>		3790	<b>11405</b>	3790	<b>4225</b>
<b>Eingriffswert (Defizit)</b>					<b>-7180</b>

Der Ausgleich erfolgt über das mit dem Kreis Coesfeld abgestimmte Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Coesfeld. Konkret vorgesehen ist eine Maßnahme in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 30, Flurstück 45.

## 6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt, die sich jedoch in Hinblick auf die Umweltbelange nur geringfügig unterschieden.

Grundsätzlich andere Standorte oder Lösung mit einem größeren Flächenanspruch waren nicht Gegenstand der Überlegungen.

## 7. Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle

der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Monitoring-Maßnahme vorgesehen:

*Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen.*

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Es traten keine grundsätzlichen Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen auf.

## **8. Zusammenfassung**

Es ist die Erweiterung eines Gewerbestandortes geplant. Die Erweiterungsflächen, für die noch kein Planungsrecht vorliegt, sind derzeit weit überwiegend als Acker oder Grünlandfläche genutzt und grenzen unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der meisten Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind weit überwiegend massiv überformte Böden bzw. versiegelte Flächen betroffen. Potentiell schutzwürdige Böden sind allenfalls stark untergeordnet (3 % des Plangebietes) betroffen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
4. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
5. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen im umgebenden Wohngebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand unterschritten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind weit überwiegend Flächen mit einer sehr geringen, untergeordnet auch solche mit einer geringen ökologischen Bedeutung betroffen. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Besonders wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen. Insbesondere wer-

den keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

7. Unmittelbar für die Erholung bedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

8. Die Umsetzung einer den Eingriff in das Landschaftsbild minimierenden Maßnahme ist im Umfeld des Vorhabens nicht möglich, so dass auf die Durchführung von Minderungsmaßnahmen verzichtet wird.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale im Naturhaushalt - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Die für eine Kompensation erforderlichen Maßnahmen werden auf Flächen aus dem mit dem Kreis Coesfeld abgestimmten Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Coesfeld (WBC) umgesetzt und durch vertragliche Regelungen verbindlich gemacht.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bebauungsplanänderung würden sich voraussichtlich an der derzeitigen Nutzungsstruktur auf der Erweiterungsfläche nichts grundlegend ändern.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen.

umweltbüro essen

Bearbeitung: Andreas Bolle

gez. i. A. Mario del Vecchio