

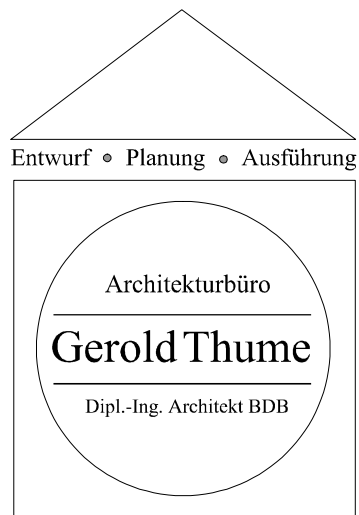
Stadt Dülmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "1. Änderung Ausstellungspark Holz Mesem"

Begründung

- Entwurf -

Stand 03.03.2006



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "1. Änderung Ausstellungspark Holz Mesem"

Begründung – Entwurf -

Inhalt

Teil I – Allgemeine städtebauliche Begründung

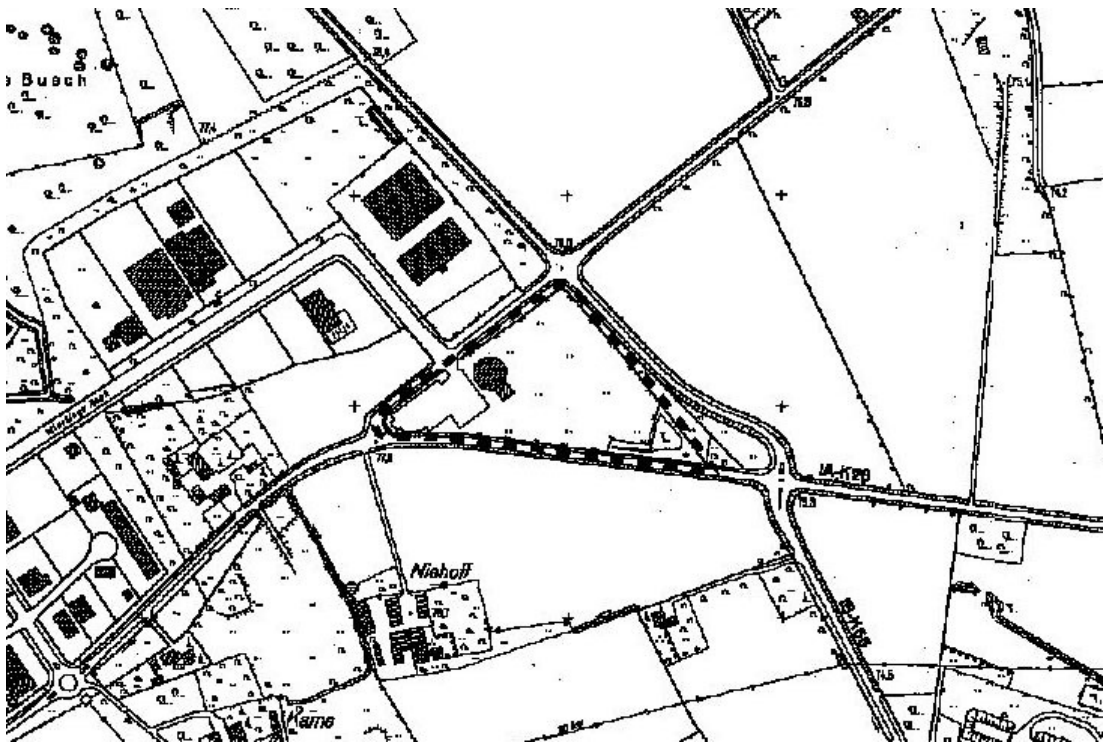
1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	1
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche	1
3. Bestehendes Planungsrecht	2
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
5. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	3
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7. Verkehrliche Erschließung	6
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Immissionsschutz	8
10. Maßnahmen zur Bodenordnung	9
11. Altlasten	9
12. Denkmalschutz	9
13. Eingriffe in Natur und Landschaft	9
14. Realisierung und Kosten	11

Teil II – Umweltbericht

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch vorhandene und geplante Verkehrswege bestimmt. Im Osten wird der räumliche Geltungsbereich durch den künftigen Verlauf der planfestgestellten Bundesstraße 474 n begrenzt, im Nordwesten bildet der vorhandene Markenweg als Bindeglied zwischen heutiger K 28 und K 55 und im Süden der Verlauf der K 28 (Hiddingseler Straße) die räumliche Begrenzung des Plangebietes.

Der Verlauf der vorbeschriebenen Verkehrswege führt zu einem dreiecksförmigen Zuschnitt des ca. 2,5 ha großen Plangebietes.



2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet wird seit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 00/3 „Ausstellungspark Holz Mesem“ gewerblich zur Ausstellung und zum Verkauf von Holzprodukten zur Gartennutzung und –gestaltung genutzt. Westlich der Zufahrt vom Markenweg sind Besucherparkplätze hergestellt, östlich von dieser Zufahrt bestehen ein Ausstellungsgebäude und eine gegliederte Außenanlagenfläche zur Unterbringung von baulichen Anlagen für die Gartengestaltung und -nutzung als Ausstellungsobjekte (Gartenhäuser, Pavillions etc.), die mit Wegen und Plätzen verbunden sind.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Nordwesten durch das Gewerbe- und Industriegebiet Dernekamp, Teil VII bestimmt. Unmittelbar nordwestlich des Markenweges schließt das Betriebsgelände des Vorhabenträgers, der Firma Holz-Zentrum Mesem, an. In nordöstliche, östliche und südliche Richtung hingegen schließen Außenbereichsflächen mit den für das Münsterland charakteristischen Einzelhoflagen an, so die Hofstelle Niehoff südöstlich des Plangebietes.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Bebauungsplangebiet insgesamt als Sonderbaufläche „Ausstellungspark“ dar. Entsprechend der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Ausstellungsfläche im Sinne eines sonstigen Sondergebietes "Ausstellungspark Holz Mesem" genutzt.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 00/3 „Ausstellungspark Holz Mesem“.

Wie bereits oben dargelegt, wird das Plangebiet im nordöstlichen Bereich vom künftigen Verlauf der B 474 n bestimmt. Der im Planfeststellungsverfahren enthaltene Trassenverlauf der B 474 n wird daher bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes weiterhin beachtet. (Baubeginn in 2005- Fertigstellung bis 2007)

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages der Firma Andreas und Fritz Mesem GbR gem. § 12, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Auf der Grundlage dieses Antrages hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen in ihrer Sitzung am 17.11.2005 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „1. Änderung Ausstellungspark Holz Mesem“ beschlossen.

Die Firma Holz-Zentrum Mesem siedelte 1996 von dem alten Betriebsgelände in der Dülmener Innenstadt auf den neuen Standort Wierlings Hook im Industrie- und Gewerbegebiet Dernekamp VII um. Der Holzfachmarkt ist sowohl als Groß- als auch als Einzelhändler aktiv.

Die Firma Holz-Zentrum Mesem hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Gartenprodukte mit dem Schwerpunkt Gestaltungselemente aus Holz (Gartenpavillons, Pergolen, Carports, Wintergärten etc.) die Position in diesem Marktsegment ausgebaut. Der Aufbau eines Ausstellungsgeländes in Form eines Gartenparks auf der beschriebenen dreiecksförmigen Fläche und die Realisierung einer Ausstellungs- und Verkaufshalle incl. Besucherparkplätze sind nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 00/3 erfolgt und seit 8/2000 in Betrieb genommen worden.

Im Hinblick auf die positive betriebliche Entwicklung beabsichtigt die Firma Holzzentrum Mesem die bestehende Halle zu vergrößern. Vorgesehen ist die Errichtung eines baulichen Pendants zum bestehenden Gebäude, wobei die beiden im Grundriss achteckigen Hallen durch einen Mitteltrakt verbunden werden sollen. Insgesamt entsteht so ein Gebäude mit einer Grundfläche von knapp 2.000 m². Die derzeit im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insgesamt zulässige Grundfläche von 1.800 m² im SO 1, sowie die Begrenzung der Einzelbaukörper auf eine Grundfläche von 1.000 m² wird durch die beabsichtigte Planung überschritten, so dass es hier einer Änderung bedarf.

Darüber hinaus beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit eines Betriebsleiterwohnhauses im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Betriebswohnhaus soll im südöstlichen Teil des Plangebietes mit einer separaten Erschließung von der Hiddingseler Straße aus errichtet werden.

Gleichzeitig werden die Ausstellungsflächen SO 3 und SO 4 neu geordnet. Die kleinräumige Abgrenzung des SO 4 durch einen Gehölzstreifen hat sich im Hinblick auf die Nutzung zu Ausstellungszwecken nicht bewährt. Entsprechend ist beabsichtigt die bisherigen Sondergebiete SO 3 und SO 4 zu vereinen. Der bestehende und als Ausgleichsmaßnahme dienende Gehölzstreifen wird an den westlichen Rand des Regenrückhaltebeckens verpflanzt. In der neu entstehenden Ausstellungsfläche SO 3 wird die Teilfläche für das Betriebsleiterwohnhaus vor dem Hintergrund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als SO 4 abgegrenzt.

Insgesamt führen die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen in der Summe zu keiner Vergrößerung der bisher maximal zulässigen Grundfläche. Diese bleibt mit 5.000 m² erhalten. Es werden lediglich Verschiebungen zwischen den einzelnen Baugebieten SO 1 bis SO 4 vorgenommen. Auch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen bleiben in der Summe erhalten. Der ehemals zwischen den Gebieten SO 3 und SO 4 festgesetzte Gehölzstreifen wird vollständig nach Osten versetzt. Darüber hinaus sind kleinere Anpassungen der Festsetzungen an die real durchgeführten Maßnahmen vorgesehen. Dies betrifft die Anpflanzung von Einzelbäumen, die aus unterschiedlichen Gründen an dem festgesetzten Standort nicht erfolgen konnte.

Neben diesen baulichen Maßnahmen zielt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch auf differenziertere Festsetzungen zur Art der Nutzung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Dabei gilt es auch weiterhin sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtzentrums vermieden werden.

5. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Die Schaffung eines parkähnlichen Geländes mit hoher Aufenthaltsqualität für die Besucher, in welches die Ausstellungsobjekte integriert wurden, ist mit der

Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt worden. Auch ist das Ausstellungsgelände im Übergangsbereich zur freien Landschaft landschaftsbildverträglich in den Raum eingebunden.

Hierzu wurde das Ausstellungsgelände durch Baumreihen und Hecken in überschaubare Einzelflächen gliedert. Diese landschaftsräumliche Gliederung dient der Orientierungs- und Aufenthaltsqualität des Ausstellungsparks und leistet gleichzeitig den angestrebten Beitrag zur landschaftsräumlichen Integration. Durch die Änderung der Flächenzuschnitte – Zusammenführung von SO 3 und SO 4 und die Verlegung des gliedernden Heckenstreifens in gleicher Größe – wird der äußere Gesamteindruck des Geländes nicht verändert.

Durch eine niedrige bauliche Ausnutzung des Geländes, die bei einem maximalen Überbauungsgrad von ca. 20 % liegt, und –wiederum im Hinblick auf die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft– durch eine Beschränkung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, bleibt der durchgrünte Charakter erhalten. Das Betriebsleiterwohnhaus wird in verträglicher Bauweise errichtet und passt sich mit einer Traufhöhe von ca. 4 m und einer Firsthöhe von max. 10 m sowie dem zulässigen Satteldach mit einer Dachneigung von 40-50° maßstäblich in den Charakter der umliegenden Bebauung ein.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben beschriebenen Planungsziel, ist die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Bebauungsplangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11, Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausstellungspark“ festgesetzt.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes war die Gesamtverkaufsfläche nicht begrenzt. Nebensortimente sind dort mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine genaue Festlegung der zulässigen Sortimentsstruktur. Das festgesetzte Sondergebiet „Ausstellungspark Holz Mesem“ dient der Ausstellung und dem Verkauf von Holzfertigteilen und –bauelementen, die typischerweise in der Gartengestaltung und –nutzung Verwendung finden. Das Hauptsortiment wird auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² begrenzt. Rand- und Nebensortimente sind zukünftig nur ausnahmsweise zulässig, sofern die je Warengruppe festgesetzte max. zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten wird und diese im übrigen räumlich abgegrenzt ist. Insgesamt darf die Verkaufsfläche der Rand- und Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 240 m² nicht überschreiten. Mit der genauen Festlegung der Sortimentsstruktur wird insbesondere der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung entsprochen, die Funktion und Entwicklung der Innenstadt nicht durch zusätzliche Verkaufsflächenangebote mit innenstadtrelevanten Sortimentsstruktur an peripheren Standorten zu gefährden.

Ausgehend von einer sortimentsspezifischen Auflistung der Verkaufsflächen für den Hauptgeschäftsbereich der Dülmener Innenstadt, die Bestandteil einer Verträglichkeitsuntersuchung des Büro Junker und Kruse, Dortmund, aus Februar 2004 ist, sind die nach den Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfes zulässigen Hauptsortimente als nicht zentrenrelevant zu beurteilen.

Ebenso zeigt ein Vergleich mit den im Einzelhandelserlass des Landes NW aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimenten, dass innerhalb der festgesetzten Hauptsortimentsstruktur keinerlei innenstadtrelevante Sortimente enthalten sind.

Bei der Festsetzung der Nebensortimente mit einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten werden durch eine enge Definition der Warengruppen ebenfalls mögliche negative Auswirkungen i.S. des Einzelhandelserlasses unterbunden.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sichert somit den öffentlichen Belang, durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsmöglichkeit des Innenstadtbereiches auszulösen, läßt jedoch dem Vorhabenträger einen ausreichenden Handlungsspielraum zur Ausgestaltung und Sicherung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes.

Die im Sondergebiet SO 1 bisher auf 300 m² zulässige Nutzung als „gastronomische Einrichtung“ zur Versorgung der Besucher des Ausstellungsparks wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine Größe von 200 m² Nutzfläche reduziert und gleichzeitig über die Festsetzung eine räumliche Abgrenzung gegenüber der Ausstellungs- und Verkaufsfläche gefordert. Mit dieser Regelung soll sicher gestellt werden, dass sich die gastronomische Nutzung der Hauptnutzung gegenüber deutlich unterordnet.

Wie bereits unter Pkt. 5 dargelegt, wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Ziel verfolgt, den Parkcharakter durch einen hohen Anteil nicht überbauter Flächen zu unterstreichen. Für die insgesamt vier neu strukturierten Teilflächen des Ausstellungsparks wird daher gem. § 19, Abs. 2 BauNVO jeweils die max. zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, festgesetzt. Mit weiterhin insgesamt 5.000 m² überbaubarer Grundfläche wird weiterhin –bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 2,5 ha– nur eine Überbauung von ca. 20 % eröffnet. Diese maximale Grundfläche in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 kann wie nach bisheriger Festsetzung auch gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Wegen, befestigten Ausstellungsflächen und Stellplätzen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ergänzend werden jetzt auch die in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise erstellten Flächen in Anrechnung gebracht, um den Versiegelungsgrad insgesamt zu begrenzen. Die Grundfläche darf durch solche Flächen um weitere 50 % überschritten werden. Die übrigen Flächen sind gärt-nerisch anzulegen.

Eine weitere Differenzierung des Überbauungsgrades erfolgt durch die differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der Einzelbaukörper, die auf max.

30 m² bzw. 50 m² je Einzelbaukörper begrenzt wird. Hiervon ausgenommen ist die Teilfläche SO 1 mit der hier vorgesehenen baulichen Erweiterung einer Ausstellungs- und Verkaufshalle auf max. 2.000 m².

Nach wie vor ist im Gebiet SO 3 ein Sonderbaukörper mit einer max. überbaubaren Grundfläche von 100 m² zugelassen.

Darüber hinaus darf in dem SO 4-Gebiet ein Einzelbaukörper als Betriebsleiterwohnhaus mit einer Grundfläche bis max. 300 m² errichtet werden. Hierin eingeschlossen sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die max. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Wie bisher erfolgt eine Begrenzung auf etwa 5,0 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Hiervon ausgenommen ist wiederum die Teilfläche SO 1 mit der Ausstellungs- und Verkaufshalle und einer max. Gebäudehöhe von 9 m. Ebenso bleibt die Möglichkeit zur Errichtung eines Sonderbauwerkes mit einer Höhe von ca. 13 m über vorhandenem Gelände im Teilgebiet SO3 erhalten.

In der Teilfläche SO 4 wird die Höhe des geplanten Betriebsleiterwohnhauses mit einer maximalen Firsthöhe von ca. 10 m und einer maximalen Traufhöhe von ca. 4 m über Gelände zugelassen.

Alle Höhenbeschränkungen werden mit Angabe eines NN-Bezuges im Plan festgesetzt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die oben aufgezeigten Zielsetzungen, den durchgrünten Charakter und die Einbindung in den Landschaftsraum zu gewährleisten, planungsrechtlich gesichert.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Ausstellungsparks erfolgt unter Beachtung der sich aus dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der B 474 n ergebenden Rahmenbedingungen. Danach wird zukünftig die B 474 n nordöstlich am Plangebiet vorbeiführen und mit der Hiddingseler Straße / Markenweg in Form einer niveaugleichen Kreuzung verknüpft werden. Dieser geplante Neubau der B 474 n und der hiermit verbundene Kreuzungsausbau sind entsprechend den Planfeststellungsunterlagen in den Plan nachrichtlich übernommen worden. Sie bestimmen gleichzeitig die Plangebietsgrenze im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich des Ausstellungsparks.

Die Erschließung des Ausstellungsparks bleibt durch die 1. Änderung unverändert. Lediglich das Betriebsleiterwohnhaus wird durch eine neue separate Zufahrt von der Hiddingseler Straße (K 28) aus erschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Ausstellungspark Holz Mesem“ wurde das Erschließungskonzept in einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes Markenweg / Wierlings Hook / Planstraße Ausstellungspark als auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktes Hiddingseler Straße bzw. Markenweg / B 474 n überprüft.¹

Hierbei wurde bereits die nunmehr beabsichtigte Erweiterung berücksichtigt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten dabei zu folgender Bewertung:

- Die Leistungsfähigkeit einer Anbindung des Ausstellungsgeländes sowohl für die erste Realisierungsstufe auf der Basis des derzeitigen Straßennetzes als auch für die zweite Stufe nach Ausbau der B 474 n ist gegeben.
- Die Berechnungsergebnisse weisen im Bereich des Markenweges (künftige K 28) im Mittel weniger als eine Fahrzeuglänge auf. Befürchtungen eines Rückstaus bis zur Bundesstraße B 474 n können demnach eindeutig entkräftet werden.
- Die Verkehrsführung über jeweils kombinierte Fahrspuren in allen Zufahrten ist auf der Basis der prognostizierten Verkehrsbelastungen ausreichend leistungsfähig.
- Die zusätzliche Ausbildung kurzer Linksabbiegespuren (Aufstelllänge für 1 bis 2 Fahrzeuge und einer Breite von 3 m) im Zuge des Markenweges (künftige K 28) in westlicher und/oder östlicher Fahrtrichtung trägt zwar zu einer generellen Verbesserung des Verkehrsablaufes bei; sie ist jedoch zur Erschließung des Ausstellungsgeländes der Firma Mesem nicht erforderlich, sondern begründet sich allenfalls auf Zunahmen des allgemeinen Verkehrsaufkommens über die ermittelten Prognosewerte für das Jahr 2020 hinaus.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation des Plangebietes bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend unverändert.

Die Versorgungssituation des Plangebietes mit Wasser, elektr. Energie und Telekommunikationseinrichtungen ist über das vorhandene Netz im Gewerbe- und Industriegebiet Dernekamp gesichert.

Das Niederschlagswasser wird in offenen Rinnen und Gräben zu einem am östlichen Tiefpunkt des Geländes angeordneten Teich mit Regenrückhaltefunktion geleitet.

¹ Waning Consult GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ausstellungsgelände Mesem" in Dülmen, Bochum, April 2000

Das Regenrückhaltebecken wurde entsprechend der Vorgaben des Entwässerungskonzeptes² zum ursprünglichen Planverfahren hergestellt. Bei der Dimensionierung wurde bereits die jetzt geplante bauliche Erweiterung berücksichtigt.

Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser des Ausstellungsparks wird dem im Markenweg vorhandenen Schmutzwasserkanal über eine Grundstücksanschlussleitung zugeführt. Das Schmutzwasser des Betriebsleiterwohnhauses wird über eine Druckrohrleitung zum Schacht des Ausstellungsgebäudes gepumpt.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geänderten Struktur des Plangebietes als Ausstellungsgelände für Holzbauelemente im Garten- und Freibereich sind keine Immissionen erkennbar, die auf die Nachbargebiete (Gewerbegebiet / Hofstellen im Außenbereich) negativ einwirken könnten.

Das Ausstellungsgelände selbst wird nach Realisierung der B 474n verstärkten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein. Da es sich bei dem Ausstellungsgelände jedoch um keine Nutzung handelt, die einen Schutzanspruch analog anderer Baugebiete (z.B. Wohn- oder Mischgebiete) beanspruchen könnte, werden Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Ausstellungsgelände von den Besuchern nur temporär genutzt wird.

Das geplante Betriebsleiterwohnhaus wird ausschließlich vom Betriebsleiter oder Betriebsangehörigen bewohnt. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch dieser Wohnnutzung entspricht dem eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Dies gilt auch für zeitweise landwirtschaftliche Geruchsmissionen ausgehend von den umliegenden Hofstellen. Unter Berücksichtigung der im, nördlich des Markenweges anschließenden, Gewerbe- und Industriegebiet bereits bestehenden Betriebsleiterwohnungen wird der vorhandene Rahmen des Immissionschutzes insgesamt eingehalten, so dass einerseits bezogen auf die betriebliche Wohnnutzung die Geruchsmissionen als hinnehmbar zu beurteilen sind und andererseits die künftige Entwicklung der im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht eingeschränkt wird.

Im übrigen wird das Gebäude im Hinblick auf die im Bau befindliche B 474n mit einem Abstand von mehr als 40 m zur Strassentrasse und mit einem erhöhten baulichen Schallschutz errichtet, auch wenn kein Anspruch analog anderer Baugebiete besteht.

² Ingenieurbüro Kaiser, Ausstellungspark Holz Mesem - Regenwasserbewirtschaftungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des § 51 a LWG NW, Dortmund, April 2000

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt nur um ein Flurstück (Flurst. 39 der Flur 55), welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Firma Andreas und Fritz Mesem GbR, befindet.

11. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

12. Denkmalschutz

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

Soweit jedoch aufgrund der topografischen Lage des Gebietes mit archäologischen Funden bzw. Befunden zu rechnen ist, enthält der Bebauungsplan Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an den Vorhabenträger.

13. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante 1. Änderung des Ausstellungsparks stellt gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) **keinen** Eingriff in Natur und Landschaft dar, es handelt sich um eine Änderung eines beplanten Innenbereiches.

Die 1. Änderung läßt keinen weitergehenden Eingriff zu im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Der bestehende landschaftspflegerische Begleitplan, der Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist und der den potentiellen, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darstellt³, ist mit der 1. Änderung angepasst und neu gerechnet worden. Rechtsgrundlage hierzu sind § 18 BNatSchG sowie § 1 BauGB. (Siehe Bilanzierung in der Anlage zu Teil II Umweltbericht.)

Die im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes bereits im Plangebiet durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen weichen zum Teil geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die Baumallee (Maßnahme Nr. 1) weist im Bereich des Ausstellungsgebäudes eine einseitige Lücke auf, die Allee wurde aus

³ GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA Deppe, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ausstellungspark Holz Mesem" - landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Coesfeld, April 2000

diesem Grund im Süden um 2 Bäume ergänzt, so dass die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume unverändert ist / bleibt. Nach der Neupflanzung der Baumreihe am Markenweg (Maßnahme Nr. 2) ergaben sich Anwachsprobleme aufgrund des sehr feuchten Standortes. Es erfolgten Ersatzpflanzungen an dem günstigeren Standort entlang der K 28. Dieses wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

In der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich werden diese Änderungen als Grundlage für den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes neu berechnet (siehe Teil II Umweltbericht, Tabelle A).

Die Restflächen des zu verpflanzenden Heckenstreifens der Maßnahme Nr. 4, die innerhalb der Maßnahmen Nr. 5 und 6 liegen, bleiben erhalten und werden mit ihrem Flächenanteil der angrenzenden Maßnahme zugeschlagen.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Dem Gesamtflächenwert A des Bestandes von 53.026 Punkten steht der Gesamtflächenwert B von 53.770 Punkten gegenüber, somit ergibt sich ein Überschuss von 744 Punkten. Der Umfang der Maßnahmen und ihre Wertigkeit sind in Teil II Umweltbericht tabellarisch dargestellt.

Zusammenfassung Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/3 „Ausstellungspark Holz Mesem“ umfasst die bauliche Erweiterung der bestehenden Ausstellungs- und Verkaufshalle sowie zusätzliche Festsetzungen für ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb des Bebauungsplangebietes. Von den bestehenden Gehölzstrukturen bleiben bis auf den südlichen Heckenstreifen der Maßnahme Nr. 4 alle Bäume und Sträucher erhalten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild durch den Verlust der benannten Hecke kann durch die Verpflanzung der Gehölze und Neuanlage einer gleichwertigen Hecke entlang dem Regenrückhaltebecken (Maßnahme Nr. 7) vermieden werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzuhalten, dass die von den umliegenden Hofstellen zeitweise ausgehenden Geruchsemissionen unter Berücksichtigung des verminderten Schutzstatus der Wohnnutzung als Betriebsleiterwohnhaus hier zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führen. So werden auch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die nun hinzukommende Betriebswohnung in ihrer weiteren Entwicklung nicht eingeschränkt.

Erhebliche Umweltauswirkungen infolge der geplanten Bebauungsplanänderung sind nicht zu erkennen. Mit der Ergänzung der Maßnahmen des bestehenden Bebauungsplanes um die Maßnahme Nr. 7 können die geringfügigen Umweltauswirkungen auch für den geänderten Bebauungsplan vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

14. Realisierung und Kosten

Die Realisierung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt insgesamt durch die Andreas und Fritz Mesem GbR, Wierlings Hook 1, 48249 Dülmen.

Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsmaßnahmen und Hochbaumaßnahmen sowie die Fristen für ihre Durchführung werden im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„1.Änderung Ausstellungspark Holz Mesem“

Coesfeld, im März 2006

Architekturbüro Thume
Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld
☎ 02541 / 981230 - Fax: 02541 / 981231

**Teil II: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 „1.Änderung Ausstellungspark Holz Mesem“
 des Planungsbüro Küdde, Weskerhok 3, 48734 Reken**