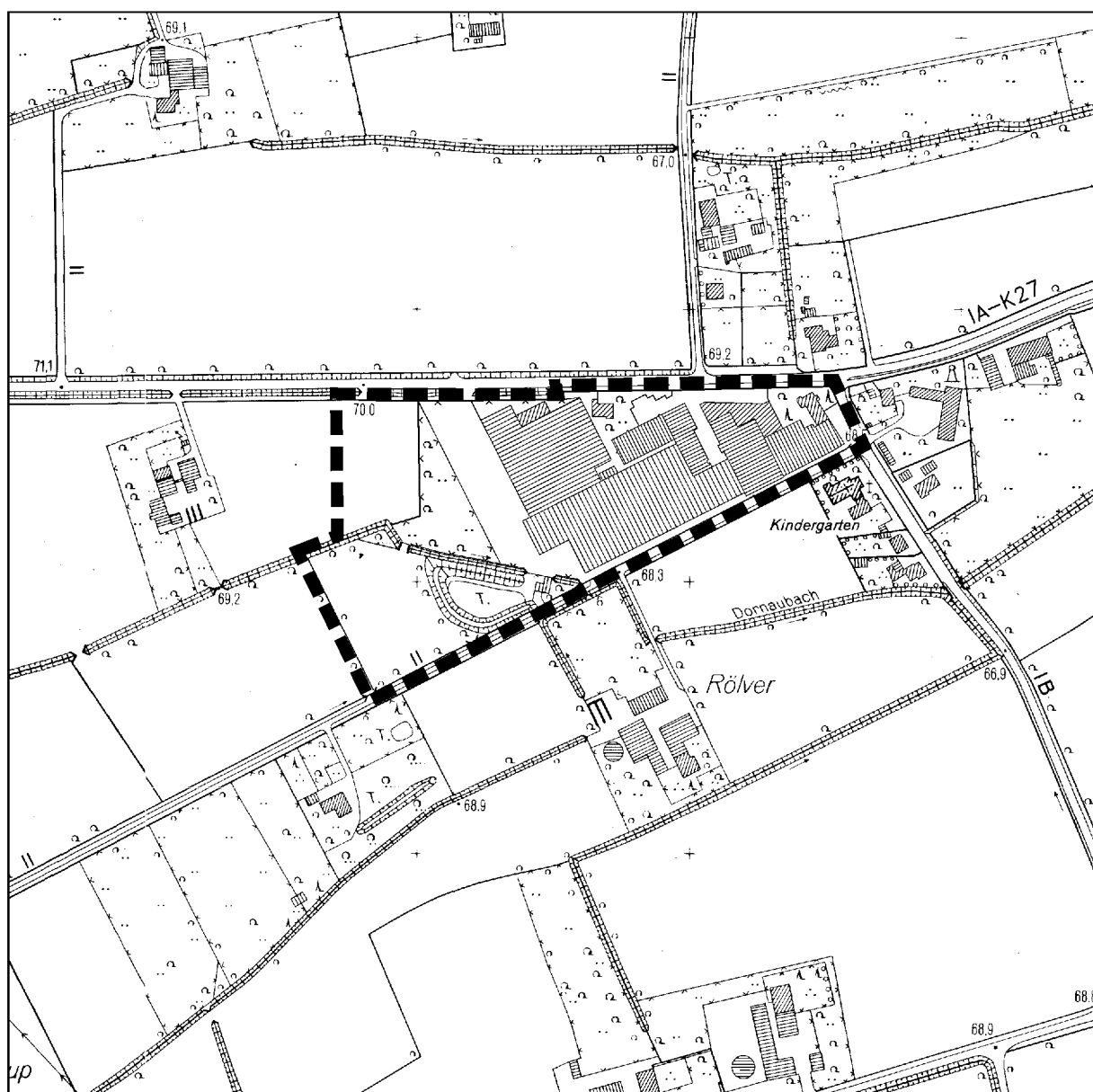


STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan 04/3 „Kordel“

Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Fluren 43 und 50



Inhalt:

	Seite
1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	3
3. Bestehendes Planungsrecht	3
4. Anlass und Ziele und Zwecke der Planung	4
5. Art der baulichen Nutzung	5
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
7. Verkehrliche Erschließung	7
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Umweltbericht	8
9.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	
9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	
9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
9.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen – Eingriffsregelung	
9.5 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	
9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	
9.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts	
9.8 Zusammenfassung	
10. Immissionsschutz	17
11. Maßnahmen zur Bodenordnung	20
12. Altlasten	20
13. Denkmalschutz	20
14. Flächenbilanz	20
15. Kosten	20

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich wird durch

- die K 27 im Norden,
 - den Heidbrinksweg im Osten,
 - den Markenweg im Süden sowie
 - die westliche Grenze der Flurstücke 5 (Flur 50) und 275 (Flur 43) im Westen
- begrenzt. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 5,1 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.

Im Nordosten des Plangebiets, im Kreuzungsbereich K 27/ Heidbrinksweg besteht ein Betriebsleiterwohnhaus. Ein weiteres dem Betrieb zugehöriges Wohnhaus liegt an der K 27 den Hallen vorgelagert.

Westlich der bestehenden zentralen Stellplatzanlage und der Hauptzu- und abfahrt des Betriebes liegen innerhalb des Geltungsbereiches im Südwesten der derzeitige Feuerlöschteich und nördlich sowie im westlichen Anschluss daran landwirtschaftliche Flächen, die zur Zeit noch als Acker oder Grünland genutzt und in den Randbereichen teilweise von Gehölzstrukturen gesäumt werden.

Der Dornaubach durchfließt hier als begradigtes Gewässer, z.T. unmittelbar benachbart zur Böschung des Feuerlöschteichs, das Plangebiet.

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 ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Hofstellen. Darüber hinaus befindet sich im Südwesten am Markenweg ein eigenständiges Wohnhaus.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Betriebsgrundstück liegt mit seinem baulichen Bestand heute in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die umliegenden Flächen und damit auch die westlich angrenzenden Erweiterungsflächen sind dagegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits 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 Ent-

wicklung“ 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.

Lediglich die im Westen gelegenen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung erfolgt im parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes laufenden Verfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die landesplanerische Zustimmung wurde mit Schreiben vom 17.05.2004 erteilt.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 13.05.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kordel“ beschlossen.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt in den Erweiterungsabsichten der Firma Kordel, deren Erforderlichkeit in einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Firma Kordel im Vorfeld deutlich gemacht wurde und auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts nicht mehr möglich ist.

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 dem 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 mit mehr als 300 Beschäftigten langfristig zu sichern.

Ziel ist es in einem ersten Schritt zunächst, durch die Erweiterung der Maschinenhalle und der Lagerhallen im Südwesten die innerbetrieblichen Arbeitsabläufe zu entzerren und damit zu optimieren sowie aktuellen gesetzlichen Vorgaben z.B. in Bezug auf den Brandschutz gerecht zu werden. In einem zweiten Schritt soll innerhalb des baulichen Bestandes im Osten des Betriebsgeländes an der K 27 ein dreigeschossiges Bürogebäude errichtet werden, welches sich in seiner Höhenentwicklung insgesamt an der umliegenden Bebauung orientiert. In einem weiteren mittel- bis langfristig angelegten Schritt ist dann die Erweiterung der Montagehallen im Nordwesten und damit verbunden die vollständige Verlegung der derzeitigen Stellplatzanlage vorgesehen.

Die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen machen die Verlegung des, das Plangebiet durchfließenden, Dornaubaches erforderlich, wobei die Verlegung dazu genutzt werden soll, das heute geradlinig und technisch ausgebaute Gewässer in seinem zukünftigen Verlauf naturnah zu gestalten. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Gewässers läuft parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Da die Betriebsflächen in einem landwirtschaftlichen Umfeld liegen, welches durch Acker- und Grünlandflächen, lineare und flächige Gehölzstrukturen sowie Hofstellen

geprägt ist, besteht ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes darin, das Gebiet ökologisch verträglich in dieses Umfeld einzubinden und auch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist am westlichen Rand des Plangebietes eine intensive Eingrünung vorgesehen, die den Übergang zu den angrenzenden weitreichenden landwirtschaftlichen Flächen und damit zur freien Landschaft gestalten soll. Darüber hinaus sind Eingrünungsmaßnahmen sowohl zum Markenweg als auch zur K 27 vorgesehen, die auf eine bessere Einbindung der baulichen Strukturen in das Umfeld abzielen.

Insgesamt gilt es, mögliche Immissionskonflikte zwischen der erweiterten gewerblichen Nutzung und den im Umfeld existierenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, auszuschließen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Dülmen getroffen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens beinhalten.

Für das vorliegende Planverfahren wurde durch ein qualifiziertes Planungsbüro ein Umweltbericht verfasst. Da der Einleitungsbeschluss für das Planverfahren vor der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24.06.2004 gefasst wurde und hier grundsätzlich das Verfahren nach den bis zur Änderung des BauGB geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden könnte, wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) zunächst ausreichend gewesen. Aufgrund der zeitlichen Nähe des Einleitungsbeschlusses zum Inkrafttreten des geänderten BauGB am 24. Juni 2004 und im Hinblick auf die Inhalte des Bebauungsplanes wird jedoch eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der bisherigen Rechtslage durchgeführt und in Form eines Umweltberichtes dokumentiert.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den benannten Planungszielen und ausgehend von dem konkreten Betriebsbezug wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, welches hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit auf bauliche und sonstige Anlagen eines Maschinenbaubetriebes sowie die zugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt wird.

Vor demselben Hintergrund 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 der bestehenden dem Betrieb zugehörigen Wohnhäuser 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 störempfindlichen Wohnnutzung im

* „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (VB 5 – 8804.25.1)

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 des Baugebietes GE1, die Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden innerhalb des GE2 auch Betriebsanlagen der Abstandsklasse VII und innerhalb des GE1 die der Abstandsklasse VI zugelassen, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist (siehe dazu auch Pkt.10 „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.

6. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

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, also 0,8, festgesetzt. Zusätzlich kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Größe von 1,0 zugelassen werden, 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.

Die zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzten maximal zulässigen Maße orientierten sich weitgehend am Gebäudebestand.

So wird im östlichsten Abschnitt des Gewerbegebietes am Heidbrinksweg und im Einmündungsbereich Marktweg, wo die ältesten Betriebsgebäude stehen, die Höhe auf 75,00 m.ü.NN. (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 dagegen eine Höhe von 77,50 m.ü.NN. (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m) zugelassen, um zum einen die seit den 1980er Jahren entstandenen Hallen in ihrem Bestand zu sichern und zum anderen ausreichend Spielraum für die Errichtung neuer Hallen, die den heutigen technischen Anforderungen gerecht werden, zu schaffen.

Lediglich innerhalb des Baugebiets an der K 27, welches bereits heute den Verwaltungs-, bzw. Büroteil der Firma umfasst, wird über die vorhandenen Gebäudehöhen hinaus eine Höhe von bis zu 81,00 m.ü.NN. (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m) zugelassen. Gleichzeitig besteht hier die Möglichkeit, ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen zu errichten. Diese Festsetzungen berücksichtigen den Erweiterungsbedarf der Firma Kordel im Verwaltungsbereich, der durch eine Aufstockung des hier bestehenden Gebäudes abgedeckt werden soll.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über alle drei umliegenden Straßen, die K 27, den Heidbrinksweg und den Markenweg.

Die Hapterschließung, die sowohl den Mitarbeiterstellplatz als auch die Verladehalle anbindet, erfolgt über die K 27 und führt heute westlich an den bestehenden Hallen vorbei zur Ausfahrt am Markenweg. Da auf dem Betriebsgelände derzeit keine Wendemöglichkeit für LKW besteht, verlassen insbesondere diese das Grundstück über den Markenweg und fahren von dort über den Markenweg Richtung Osten und über den Heidbrinksweg wieder auf die K 27. Im Zuge der geplanten Erweiterung wird auf dem Betriebsgelände ein Wendehammer angelegt, so dass zukünftig sowohl An- als auch Abfahrt über die K 27 erfolgen. Aufgrund der geringen Frequenz des LKW-Verkehrs (ca. 15 LKW /Tag) ist durch diese Maßnahme mit einer Beeinträchtigung des Verkehrs auf der K 27 nicht zu rechnen.

Neben der Hauptzufahrt existieren ausgehend von der K 27 noch drei untergeordnete Zufahrten zur direkten Erschließung des bestehenden Betriebswohnhauses sowie des Verwaltungsgebäudes und der Materialanlieferung .

Das im Einmündungsbereich K 27/ Heidbrinksweg gelegene zweite betriebsbezogene Wohnhaus wird vom Heidbrinksweg aus erschlossen.

Über den Markenweg werden ca. 40 Stellplätze direkt angefahren. Des weiteren existiert eine Hallenausfahrt, die insbesondere für den An- und Abtransport von Produktionsmaschinen erforderlich ist und als Ausfahrt für materialanliefernde LKW dient.

Mit Ausnahme der Änderung der Hapterschließung bleiben diese Zufahrten erhalten. Im Bebauungsplan wird die Erschließungssituation durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und von Zufahrtsbereichen geregelt. Darüber hinaus werden Maßnahmen getroffen um eine Verkehrsbelastung der Wirtschaftswege durch betrieblichen Verkehr zu verhindern.

Die Mitarbeiterstellplätze befinden sich derzeit auf einer westlich der Gebäude gelegenen Stellplatzanlage sowie südlich der Hallen entlang des Markenweges. Daneben sind vor dem Verwaltungsgebäude Besucherstellplätze angeordnet. Die Stellplatzsituation bleibt auch in Zukunft weitgehend unverändert.

Es ist lediglich beabsichtigt, im Zuge der mittel- bis langfristigen Hallenerweiterungen im Nordwesten die zentrale Stellplatzanlage vollständig weiter nach Westen innerhalb des Plangebiets zu verlegen. Mit der ersten, kurzfristig angelegten Ausbaustufe, der Erweiterung der Hallen im südlichen Teil des Plangebiets, wird nur eine teilweise Verlegung von Stellplätzen erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

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

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

Für die Regenwasserentwässerung besteht für den Gebäudebestand und die vorhandenen versiegelten Flächen eine bis zum Jahr 2014 befristete wasserrechtliche Genehmigung, die die Ableitung des Regenwassers direkt und indirekt über öffentliche Kanäle in den Dornaubach zulässt.

Für die Erweiterungsflächen ist ein Regenrückhaltebecken geplant, welches im Südwesten des Plangebietes liegt und gleichzeitig der Löschwasserbereitstellung dienen

soll. Vom Regenrückhaltebecken ausgehend ist beabsichtigt, das Regenwasser gedrosselt in den Dornaubach zu leiten.

Für die Entwässerung liegt eine mit den Fachbehörden abgestimmte Planung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro vor.

9. Umweltbericht*

Für das vorliegende Planverfahren, dessen Aufstellungsbeschluss am 13.05.2004 gefasst wurde, wäre entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (UVPg, Anlage 1, Pkt. 18.5.2) aufgrund der Größe von rund 21.000 qm die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung (20.000 qm bis weniger 100.000 qm) erforderlich.

Da bei städtebaulichen Plänen und Projekten, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet werden, ein Umweltbericht in die Begründung zu integrieren ist, wurde aufgrund der zeitlichen Nähe entschieden, unabhängig vom Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung, für den vorliegenden Bebauungsplan gem. §2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen, der sich inhaltlich an den Vorgaben gem. §2a BauGB (Anhang) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 orientiert.

Die Daten des Umweltberichts basieren auf dem in diesem Rahmen erstellten ökologischen Fachbeitrag¹. Neben der Analyse und Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet erfolgt eine Prognose über die schutzgutbezogenen Auswirkungen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Abschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen beschrieben.

9.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der zwischen Dülmen und Hiddingsel in der Bauerschaft Rödder an der K 27 gelegene Gewerbebetrieb Kordel planungsrechtlich gesichert werden und langfristige Planungssicherheit für weitere Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Da der Bebauungsplan lediglich der Entwicklung des vorhandenen Betriebes dienen soll, werden sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für den Betriebsleiter und für Aufsichtspersonal.

Die Höhenentwicklung der geplanten Fabrikationshallen wird weitestgehend an die vorhandene Baustruktur angepasst und beträgt im Osten 6,00 m und im übrigen Bereich überwiegend 8,50 m. Lediglich an der K 27 wird aufgrund des Erweiterungsbedarfs der Firma Kordel im Verwaltungsbereich eine Baukörperhöhe bis 12,0 m zulässig.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Immissionen erfolgt im Plangebiet eine Gliederung der zulässigen gewerblichen Nutzung in Anlehnung an den Abstandserlass² und unter Berücksichtigung der bestehen Genehmigungen.

* bearbeitet durch das Büro WOLTERS PARTNER, Architekten BDA · Stadtplaner, Daruper Str.15, 48653 Coesfeld, Coesfeld, im Februar 2005

¹ „Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Kordel“. Wolters Partner. Coesfeld, Februar 2005

² Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 08.05.90, Min.BI. NW 1998, S. 504, zuletzt geändert am 2.4.1998, MBl. NW. Nr. 72, S. 744

Der zulässige Versiegelungsgrad von 80 % darf aufgrund der besonderen Gegebenheiten auf 100 % ausgedehnt werden, sofern in dem Umfang der Überschreitung die Versiegelung der Flächen (Stellplatz- und Lagerflächen und ihre Zufahrten) in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erfolgt bzw. wenn Gebäude eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Der fließende Produktionsverkehr (15 LKW/Tag), der derzeit über die K 27, den Heidbrinksweg und den Markenweg läuft, wird zukünftig mittels Anlage eines Wendehammers auf dem Betriebsgelände ausschließlich über die K 27 geführt. Fahrbewegungen im Sinne von betrieblichen Verladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) finden nicht statt.

Die im Westen gelegene Stellplatzanlage, die derzeit und zukünftig Platz für etwa 150 PKW bietet, wird weiter nach Westen verlegt.

Des weiteren wird ein Konzept zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erstellt (vgl. Pkt. 9.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen – Eingriffsregelung).

9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	
Mensch	
- Östlich an das Plangebiet grenzt die Bauerschaft Rödder und im weiteren Umfeld befinden sich Hofstellen mit Wohnfunktion, die eine mittlere Wertigkeit der Wohnfunktion aufweisen. - Das Gebiet weist eine nachrangige Bedeutung als Nah- und Fernerholungsgebiet auf.	mittel nachrangig
Vorbelastungen Vorbelastungen bestehen im Gebiet durch Emissionen entlang der K 27 sowie durch visuelle und akustische Beeinträchtigung durch den Betrieb der Firma Kordel und des südöstlich angrenzenden Schweinemastbetriebes. Der Immissionsschutz ist derzeit auf der Grundlage gesetzlicher Vorgaben gewährleistet.	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
- Das Plangebiet wird von dem hohen Anteil versiegelter und bebauter Fläche geprägt. Im potenziellen Erweiterungsbereich dominieren intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit nachrangiger ökologischer Funktion für Arten und Lebensgemeinschaften. - Zu den Biotopstrukturen mit mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger gehören ein im Südwesten gelegener gut ausgeprägter Gehölzstreifen mit teilweise altem Gehölzbestand. Diese Hecke sowie die ehemals vorhandene, heute kaum mehr ablesbare Weiterführung nach Osten bis an die heute noch bestehende Zufahrt heran, als auch die Hecke am westlichen Rand des Plangebietes, die starke Lücken aufweist, sind in der Karte der Waldeigenschaften³ als Wallhecke dargestellt und im Sinne des Forstgesetzes als Wald einzustufen.	nachrangig mittel bis hoch

³ Forstamt Münster: „Karte der Waldeigenschaften und sonstiger Landschaftselemente“, Münster 1983

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Fortsetzung)	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
- Eine mittlere ökologische Bedeutung weist ein im Nordwesten gelegenes junges Extensivgrünland mit einer Eichenreihe geringen Durchmessers auf. - Der im Trapezprofil ausgebaute Dornaubach durchfließt den Erweiterungsbereich von Westen nach Osten. Wenngleich Gewässer zu den Habitaten mit hoher Bedeutung für die Vernetzung der Landschaft gehören, kommt dem Gewässer aufgrund der Ausprägung lediglich eine mittlere Funktion als Lebensraum zu. Vorbelastungen Hoher Grad anthropogener Beeinträchtigung durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung (Versiegelung, Verrohrung, Schadstoffeintrag)	mittel mittel
Boden ^{4/5/6}	
- Vorkommen von im Naturraum häufigen Pseudogleyen mit Übergängen zu Braunerde-Pseudogleyen. Diese bestehen aus sandigen Lehm Böden, die zu Verdichtung neigen und staunasse Böden ausprägen. Sie weisen eine mittlere Qualität als Pflanzenstandort auf (30-60 Bodenwertpunkte). - Mittlere (bis hohe) Speicher- und Reglerfunktion aufgrund einer mittleren bis hohen Filtereigenschaft sowie einer hohen Sorptionsfähigkeit. - Aufgrund der intensiven Nutzung und der großflächigen Versiegelung ist nicht mit naturnah entwickelten Böden zu rechnen. Vorbelastungen Großflächige Versiegelung durch den Gewerbebetrieb, Schad- und Nährstoffeintrag durch verkehrliche Belastung entlang der K 27, Schad- und Nährstoffeinträge sowie mechanische Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung.	mittel mittel (bis hoch) nachrangig
Wasser ^{3/4/5}	
- Ein begradigtes und im Trapezprofil ausgebautes Gewässer (Dornaubach) mit anthropogen geprägtem Umfeld und Uferrand durchfließt den Erweiterungsbereich von Westen nach Osten und wird im Bereich des Marktweges verrohrt geführt. - Vorkommen eines Löschwasserteichs anthropogener Entstehung und Entwicklung mit gerader Uferlinie und durch anthropogene Nutzung beeinträchtigtem Umfeld. - Nachrangige bis mittlere Grundwasserverschmutzungsgefährdung aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands und der mittleren bis hohen Speicher- und Reglerfunktion des Bodens.	mittel nachrangig bis mittel nachrangig bis mittel

⁴ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Geologische Karte von NRW 1:100.000 Blatt C4310 Münster. Krefeld, 1990

⁵ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000. Blatt L4110 Krefeld, 1987

⁶ Börding: Ingenieurgeologisches Kurzgutachten Nr. 040402. Bodenerkundung für die geplante Gewässerumlegung der Fa. Kordel Antriebstechnik, Stadt Dülmen. Nottuln, 2004

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Fortsetzung)	
Wasser^{3/4/5}	
Vorbelastungen Einträge von Schadstoffen (u.a. Streusalze, Reifenabrieb) entlang der K 27, Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen sowie Verrohrung und Unterbrechung der Uferlinie des Fließgewässers.	
Luft und Klima	
- Das Plangebiet gehört aufgrund des hohen Versiegelungsgrads zu einem klimatisch deutlich vorbelasteten Bereich. Kennzeichnend sind z.B. hohe Tag-Nacht-Temperaturunterschiede sowie ein erhöhter Anteil an Luftschadstoffen und Staubeentwicklung. - Im Erweiterungsbereich dominieren Ackerflächen mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die ganzjährig mit Vegetation bedeckten Grünländer sowie die Wasserflächen weisen eine höhere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete auf, die aber aufgrund der geringen Größe lediglich geringfügig ist. Die im Südwesten stockende Hecke fungiert als Frischluftentstehungsgebiet mittlerer ökologischer Bedeutung.	nachrangig mittel
Vorbelastungen Emissionen entlang der K 27 sowie durch den Gewerbebetrieb.	
Arten-, Biotopschutz	
- Im Untersuchungsraum und im gem. Verwaltungsvorschrift ⁷ relevanten Umgebungsschutzraum befinden sich keine FFH- bzw. VS-Gebiete - Keine Vorkommen von Biotopen, die nach Landschaftsgesetz schützenswert sind oder im LÖBF-Biotopkataster geführt werden.	-- --
Vorbelastungen --	
Landschaft	
- Das an der K 27 gelegene Gebiet wird durch die Gebäude und versiegelten Flächen des Gewerbebetriebes geprägt. Grünstrukturen kommen lediglich in den Randbereichen und im westlichen Erweiterungsgebiet vor. Die Ausprägung dieser Strukturen weist einen hohen Einfluss anthropogener Nutzung auf (Landwirtschaft, Gehölzfällung). Das flachwellige Umfeld wird durch die Gebäudestrukturen der Bauerschaft Rödder und einige gewässerbegleitende Heckenzüge strukturiert und von ackerbaulich genutzten Flächen dominiert.	mittel
Vorbelastungen Visuelle und auditive Beeinträchtigung durch verkehrliche Nutzung der K 27 und gewerbliche Nutzung sowie Lärm- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	

⁷ RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH)

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Fortsetzung)	
Kulturgüter und Sachgüter	
- Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes erstreckten sich ehemals Wallhecken, die ein Relikt bäuerlicher Kulturlandschaft darstellen. Derzeit sind diese allerdings nur noch abschnittsweise erkennbar. Vorbelastungen Die Wallhecken sind durch angrenzende, insbesondere landwirtschaftliche Nutzung deutlich degradiert, abschnittsweise auch vollständig entfernt.	mittel
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirken die menschlichen Einflüsse, insbesondere die großflächige Versiegelung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt, die zu einer speziellen Zusammensetzung der Artenvielfalt beiträgt. Vorbelastungen --	--

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose bei Null-Variante

Die Beschreibung der mittelfristig anzunehmenden Entwicklung im Plangebiet erfolgt unter der Annahme der konstanten Beibehaltung der derzeitigen Nutzung.

So würde der überwiegende Teil des Plangebiets auch zukünftig von den Gebäuden und Anlagen des Gewerbebetriebes bestanden sein und der gewerblichen Nutzung unterliegen.

An- und Abfahrtverkehr würden nicht wie zukünftig festgesetzt über einen Wendehammer im westlichen Bereich des Betriebsgeländes ausschließlich über die K 27, sondern weiterhin auch über Marken- und Heidbrinksweg erfolgen. Mögliche Lärm- und Lichtemissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs würden daher und aufgrund der überwiegend offenen Lage von Stellplätzen und Ladezone weiterhin ungehemmt in die angrenzende Umgebung abstrahlen.

Der Gewerbebetrieb würde lediglich durch die im Westen stockenden Eichen, vereinzelte Gehölze im nahen Umfeld des Gewerbegebietes eingegrünt sein und nicht wie zukünftig festgesetzt durch dichte Heckenabpflanzungen im Westen sowie durch Gehölzpflanzungen im Norden und im Südosten. Die positiven Effekte der Einbindung des Betriebes in das Landschaftsbild und die Reduzierung von Immissionen in die Umgebung würden bei Beibehaltung des derzeitigen Zustands nicht erzielt werden.

Der westliche Erweiterungsbereich würde auch künftig überwiegend einer, der guten fachlichen Praxis entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Das vor kurzem entwickelte Extensivgrünland mit der Eichenreihe im Westen würde sich weiter in Richtung eines verinselten aber hochwertigen Biotops mit Trittsteinfunktion entwickeln.

Prognose bei Planrealisierung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Mensch
- Keine Inanspruchnahme von Bereichen mit hoher Wohnfunktion - Gewährleistung des Immissionsschutzes auf Grundlage planungsrechtlicher Vorgaben - Verminderung der verkehrlichen Nutzung des Markenweges durch Realisierung eines Wendehammers im Bereich des Plangebietes
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
- Verlust von (Teil-)Lebensräumen mittlerer (Fettweiden) bis hoher (Gehölzstrukturen / Wallhecken) Wertigkeit, dadurch Inanspruchnahme von Brut- und Nahrungshabitaten - Belastung durch Verlärmung und Stoffeinträge sowie hieraus resultierende Effekte möglicher Artenverschiebung - Entwicklung eines Fließgewässer-Brache-Komplexes im Westen des Plangebietes - Erhaltung und Wiederherstellung hochwertiger Gehölzstrukturen (Wallhecken) am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes
Boden
- Inanspruchnahme von Flächen mit bisher überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung - Überbauung, Versiegelung von Böden überwiegend mittlerer bis hoher Speicher- und Reglerfunktion sowie mittlerer Qualität als Pflanzenstandort - Beseitigung oder Aufschüttung von Oberboden: Verlust als Lebensraum und Lebensgrundlage für Organismen der Fauna und Flora, damit einhergehend verringerte bzw. unterbundene Sauerstoffproduktion der Bodenorganismen, Verlust der Schadstoffadsorptionsfähigkeit - Geringe Erhöhung der Schad- und Nährstoffeinträge aus angrenzender verkehrlicher Nutzung sowie Störung des pH-Werts des Bodens und Veränderung des Bodenmilieus
Wasser
- Geringe Veränderung von Grundwasserneubildung und -flurabstand durch Versiegelung - Erhöhung der Einschränkung von Verdunstungs- bzw. Versickerungsrate - Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis mittlerer Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit - Ggf. Verbrauch von Frischwasser bei Produktionsprozessen - Umlegung und überwiegend naturnahe Gestaltung des Dornaubachs gem. Wasser-rahmenrichtlinie

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Forstsetzung)
Luft und Klima
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen geringer bis mittlerer Bedeutung - Verlust von Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung als Frischluftproduzenten - Geringfügige Erweiterung des Klimas besiedelter Bereiche mit erhöhter Tag-Nacht-Temperaturunterschieden und erhöhter Belastung durch Luftschadstoffe - Erhalt und Wiederherstellung von Wallhecken mit Windschutzfunktion am westlichen und südlichen Plangebietsrand
Arten- und Biotopschutz
- Kein Vorkommen und daher keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von schutzwürdigen Bereichen
Landschaft
- Erweiterung eines Gewerbebetriebes in einem bereits vorbelasteten Landschaftsraum - Dichte Eingrünung des Gewerbebetriebes und dadurch Verringerung der visuellen Auswirkungen in die angrenzende Landschaft
Kulturgüter und Sachgüter
- Keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern oder Bereichen mit Erholungsfunktion - Erhalt und Wiederherstellung einer Wallhecke am westlichen Plangebietsrand
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern
- Erweiterung und Intensivierung der Nutzung und der daraus resultierenden ökologisch nachrangigen Bedeutung des Gebietes und der Schutzgüter - Durch die naturnahe Ausgestaltung des Abschnitts des Dornaubachs wird eine im Biotopverbund wichtige Biotopstruktur ökologisch aufgewertet, die sich positiv auf die Artenzusammensetzung von Flora und Fauna auswirken wird.

9.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Eingriffsregelung

Plangebietsinterne Maßnahmen

• **Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsintensität sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Erhalt der Wallhecke am westlichen und südlichen Plangebietsrand

• Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verminderung der Eingriffsintensität durch das geplante Gewerbegebiet können folgende Maßnahmen beitragen:

- Verminderung von Emissionen durch Einschränkung der zulässigen Betriebsarten
- Verminderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung mit wasserdurchlässigem Belag und lockere Gehölzpflanzung im Bereich der Stellplatzanlage

Zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsintensität durch das geplante Gewerbegebiet können folgende Maßnahmen beitragen:

- Verminderung visueller Beeinträchtigung durch lockere Gehölzanpflanzung (B2)
- Verminderung visueller Beeinträchtigung durch dichte Gehölzanpflanzung (B1)
- Verminderung der Gewässerbeeinträchtigung durch naturnahe Gestaltung
- Verminderung visueller Beeinträchtigung durch Fassadenbegrünung der Betriebsgebäude (B3)
- Ergänzung der lückigen Wallhecke am westlichen Plangebietsrand

Plangebietsexterne Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18 ff. BNatSchG vorbereitet, für den gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG ein Ausgleich erforderlich wird. Mit den o.g. Maßnahmen ist ein Ausgleich des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs nicht möglich (vgl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Ökologischen Fachbeitrag⁸). Es verbleibt ein Defizit von –38.525 Biotopwertpunkten, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich erfolgt im Ausgleichsflächenpool der Stadt Dülmen in der Gemarkung Merfeld, Flur 18, Flurstück 81. Die auf dieser Fläche bereits durchgeführten Maßnahmen (Anlage von Grünland mit Blänken) werden anteilmäßig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird vollständig realisiert.

Durch Inanspruchnahme von 75 x 3 m einer in der Karte der Waldeigenschaften⁹ dargestellten Wallhecke wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Als Ersatz sind daher 450 m² Wallhecke an anderer Stelle anzulegen.

Die konkrete Abwicklung und Realisierung der forstlichen Ersatzmaßnahme durch den Investor wird in dem bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

⁸ „Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Kordel“. Wolters Partner. Coesfeld, September 2004

⁹ Forstamt Münster: „Karte der Waldeigenschaft und sonstiger Landschaftselemente“, Münster 1983

9.5 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Da weite Bereiche des Plangebiets der gewerblichen bzw. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, ist der überwiegende Teil des Plangebiets von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Lediglich einige Gehölzstrukturen, der Dornaubach sowie eine junge Extensivgrünlandfläche weisen höhere ökologischen Qualitäten bzw. Bedeutung im Biotopverbund auf. Da die hochwertigen Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bzw. wiederhergestellt werden, das Gewässer und das Gewässerumfeld naturnah ausgestaltet werden (Gehölzanpflanzung, naturnaher Gewässerlauf, Extensivgrünland), besteht für diese Strukturen keine erhebliche Beeinträchtigung.

Unter der Voraussetzung, dass für die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft plangebietsintern und -extern ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, verbleiben für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die planungsrechtliche Sicherung und die Option zur Erweiterung soll eine langfristige Sicherung des für Dülmen wichtigen Arbeitgebers geschaffen und eine Verlagerung des Standorts verhindert werden.

So bestand lediglich auf kleinräumiger Ebene die Option zur Abschätzung unterschiedlicher Erweiterungsmöglichkeiten. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort, die im Umfeld des Gewerbebetriebes nur geringe ökologische Unterschiede aufweisen und insbesondere vor dem Hintergrund der betriebsbedingten Arbeitsabläufe stellte die Entwicklung in westliche Richtung die einzig mögliche Variante dar.

9.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichts sind nicht aufgetreten.

9.8 Zusammenfassung

Für den östlich der Stadt Dülmen an der K 27 gelegenen Gewerbebetrieb Kordel soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung der Betriebsanlagen geschaffen werden.

Um die ökologische Bedeutung der Fläche und die Auswirkungen des Vorhabens abzuschätzen, wurde das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotoptypen, Landschaftsbild, Mensch/Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet wird von dem hohen Anteil versiegelter und bebauter Fläche mit nachrangiger ökologischer Wertigkeit dominiert. Im Erweiterungsbereich kommen neben landwirtschaftlich genutzten Acker- und (Extensiv-) Grünlandflächen auch ein das Gebiet von Westen nach Osten durchfließendes, im Regelprofil ausgebautes Gewässer, der Dornaubach, ein naturfern ausgeprägter Löschwasserteich sowie

eine im Südwesten gelegene, durch angrenzende Nutzungen degradierte, Wallhecke hochwertiger Ausprägung vor.

Die Schutzgüter sind überwiegend von mittlerer bis nachrangiger ökologischer Qualität. Lediglich einige Biotopstrukturen (Wallhecke, Extensivgrünland) sind von hoher ökologischer Wertigkeit. Zudem stellt der Gewerbebetrieb in der Region einen für den Menschen wichtigen Arbeitgeber dar.

Für das Vorhaben ist aufgrund der besonderen Gegebenheiten eine vollständige Versiegelung der Fläche zulässig, sofern für 20% der Fläche eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise oder eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Die geplanten Fabrikationshallen werden den derzeitigen Gebäudehöhen angepasst. Zum Schutz der im Umfeld gelegenen Wohnbebauung erfolgt eine Gliederung des Plangebietes und der damit zulässigen Betriebsarten auf Grundlage gesetzlicher Vorgaben.

Um die Intensität des Eingriffs gering zu halten, wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich entwickelt.

Hierzu gehört zum einen der Erhalt der Wallhecke im Süden bzw. die Wiederherstellung der Wallhecke im Westen, die naturnahe Ausgestaltung des Dornaubachs sowie die intensive Eingrünung des Vorhabens durch dichte Abpflanzung mit bodenständigen Gehölzen westlich des Plangebiets.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz weist plangebietsintern ein Defizit von –38.525 Biotopwertpunkten auf, welches auf plangebietsexternen Flächen im Öko-Pool der Stadt Dülmen ausgeglichen wird, so dass nach Realisierung der Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt. Zudem wird durch die Inanspruchnahme von 75 x 3 m Wallhecke eine Ersatzaufforstung von 450 m² an anderer Stelle erforderlich.

10. Immissionsschutz

Der im Plangebiet bestehende Maschinenbaubetrieb hat seinen Ursprung in einer Huf- und Wagenschmiede, die hier bereits 1880 ansässig war. Der jetzige Betrieb mit seinem Schwerpunkt im Bereich der Entwicklung und Produktion von Antriebstechnik existiert in dieser Form seit 1970 und hat sich seitdem in mehreren Stufen zu seiner jetzigen räumlichen Ausdehnung und der heutigen Betriebsstruktur weiterentwickelt.

Wesentliches Ziel des 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 basiert 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.

Wie bereits dargelegt, ist die bestehende und genehmigte Situation vor Ort in bezug auf den Immissionsschutz als unproblematisch zu bewerten. Nunmehr gilt es, die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebes einschließlich der beabsichtigten Erweiterungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor dem Hintergrund des Abstandserlasses, der den Abstand zwischen industrieller und gewerblicher Nutzung auf der einen und Wohngebieten auf der anderen Seite regelt, zu bewerten.

Unter typisierender Betrachtungsweise wäre die Betriebsart „Maschinenfabriken oder Härtereien“ entsprechend der Lfd.Nr. 180 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 im wesentlichen den Bereich, der einen Abstand von weniger als 100 m zu der störempfindlichen Nutzung im Umfeld hat, ab. In diesem Bereich befinden sich derzeit im wesentlichen das 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.

Neben den unmittelbar durch den Betriebsablauf bedingten Emissionen sind auch die Verkehrsabläufe auf dem Betriebsgrundstück als Emissionsquelle zu betrachten. Von Bedeutung sind dabei die zentrale Stellplatzanlage im Westen des Plangebiets mit mehr als 150 Stellplätzen als auch die Hauptzufahrt des Betriebes, über die die Produktauslieferung (15 LKW/ Tag) erfolgt.

Für die grundsätzliche Abschätzung der verkehrlich bedingten Immissionen wurde ein Schallgutachten erstellt, welches auf den Annahmen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs basiert. Es lässt damit keine abschließende Beurteilung hinsichtlich der zukünftigen Immissionssituation zu, da sowohl die Stellplatzanlage als auch die Zufahrt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes prinzipiell auch an anderer Stelle des Plangebietes möglich sind. Im Ergebnis lässt das Gutachten aber grundsätzlich erkennen, dass sich die verkehrliche Situation im Hinblick auf mögliche Immissionsauswirkungen auf die umliegende schutzwürdige Nutzung als unproblematisch darstellt.

Durch die Konzentration der Betriebszu- und -abfahrt auf die K 27 werden der Markenweg und der Kreuzungsbereich Heidbrinksweg/ K 27 deutlich von betriebsbedingten Fahrbewegungen und damit der Kern der Bauerschaft Rödder auch von Verkehrsimmissionen erheblich entlastet. Künftig werden lediglich die den Betrieb beliefernden LKW (ca. 5 - 8 / Tag) durch die Halle über den Markenweg abfahren. Dabei sind Fahrbewegungen im Sinne von betrieblichen Verladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht Bestandteil der erteilten Genehmigungen.

Darüber hinaus werden die zentrale Stellplatzanlage und die Hauptzufahrt, sowohl in ihrem derzeitigen Bestand als auch nach der im Zusammenhang mit der Erweiterung geplanten Verlagerung weiter nach Westen, bezogen auf den Kern der Bauerschaft Rödder durch die bestehenden Gebäude und später durch die Erweiterungsbauten weitgehend abgeschirmt. Für die westlich und südlich gelegenen Wohnhäuser und Hofstellen ist im Hinblick auf den Abstand und die Abschirmung durch die geplanten dichten Gehölzabpflanzungen ebenfalls keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter den oben genannten Voraussetzungen eine Erweiterung des Betriebes, wie sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, aus schalltechnischer Sicht für durchführbar gehalten wird und diese nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führt.

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

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Vor dem Hintergrund, dass sowohl das derzeitige Betriebsgrundstück der Fa. Kordel als auch die im Westen gelegenen Erweiterungsflächen im Plangebiet, die sich jeweils aus mehreren Flurstücken zusammensetzen, dem gleichen Eigentümer gehören und lediglich das Grundstück des Wohnhauses im Kreuzungsbereich K 27/ Heidbrinksweg in anderem Eigentum steht, ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundstücksverhältnisse einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, so dass Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich sind.

12. Altlasten

Im Hinblick auf die bestehende gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Vornutzung des Plangebietes liegen weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse über eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.

Eine Inanspruchnahme von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zugunsten der Belange des Bodenschutzes ist aufgrund des unmittelbaren Standort- und Vorhabenbezuges entsprechend den Ausführungen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes nicht möglich.

13. Denkmalschutz

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

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

14. Flächenbilanz

Überschlägig ergeben sich für das Plangebiet nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

Gewerbegebiete (ohne Flächen zum Anpflanzen)	ca. 44.540 m ²
Private Grünflächen als überlagernde Festsetzung	ca. 1.930 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.560 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 2.000 m ²
Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 370 m ²
Flächen zum Anpflanzen	ca. 2.380 m ²
SUMME	ca. 50.850 m ²

15. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehend er Stadt Dülmen unmittelbar keine Kosten, da alle Kosten und Folgekosten des Planverfahrens entsprechend des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dülmen und der Heinrich Kordel GmbH & Co. GbR. vom 20.07.2004 bzw. des noch abzuschließenden durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages durch die Fa. Kordel getragen werden.

Aufgestellt:
Dülmen, den 17.02.05
Dez. III / FB 611
i.V.

gez.
Leushacke
Beigeordneter

verantwortlich für den Umweltbericht:
Coesfeld, den 17.02.05

gez. i.V. C. Lang

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld