

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

50.24 Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz

60.01 Stadtplanung

Datum:

09.04.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	20.04.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	21.04.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	06.05.2021	Entscheidung

**89. Änderung des Flächennutzungsplans - Standort Feuerwehr West  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger:innen öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1)  
BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“.

Der Bereich umfasst Teile des Grundstücks Gemarkung Coesfeld, Flur 36 Flurstück 320 und ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt (s. Anlage 1).

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

**Sachverhalt:**

**A) Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes können dem Beschlussvorschlag Nr. 1 sowie der Anlage 1 entnommen werden.

**B) Planungsanlass / Zielsetzung**

Die Feuerwehr der Stadt Coesfeld muss zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfristen neben der Hauptfeuerwache/Löschzug 1+2 im Gewerbegebiet Dreischkamp, dem Standort an der Münsterstraße und dem im Ortsteil Lette angesiedeltem Löschzug 3 ergänzend für das nördliche Stadtgebiet einen weiteren Standort mit 3 Einsatzfahrzeugen bereitstellen.

Zwei Fahrzeuge sind heute in einer angepachteten Gewerbehalle an der Borkener Straße unterbracht. Seit Jahren wird nach einem passend bebauten oder unbebautem Grundstück im Umfeld der Borkener Straße gesucht, um eine stadteigene Immobilie für diese wichtige Funktion zu errichten. Insbesondere wurden Standorte entlang der Borkener Straße westlich des B 474 Konrad-Adenauer-Rings geprüft und mit Eigentümern über einen Erwerb gesprochen und verhandelt, allerdings ohne positives Ergebnis. Ziel war es, möglichst eine heute schon genutzte oder brachliegende Fläche zu nutzen, um weitere Eingriffe in den bisher unbebauten Außenbereich zu vermeiden. Es konnte jedoch nur mit der bischöflichen Stiftung Haus Hall und dem Bistum Münster Einvernehmen über die Nutzung einer Fläche im Bereich der Wiese vor der Marienburg, also im Außenbereich erzielt werden. Im Umfeld der sich nördlich anschließenden Wohngebiete bis zur Holtwicker - bzw. Osterwicker Straße konnten wegen der empfindlichen Wohnnutzung und zu geringer Grundstücksgröße und fehlender Gewerbe- oder Mischgebietsgrundstücke kein Standort gefunden werden.

Der Pachtvertrag der jetzt genutzten Hallen läuft zum Jahresende 2021 aus. Der Verpächter kann keine Verlängerung in Aussicht stellen, da er das Grundstück selber nutzen will. Denkbare Ersatzflächen auf dem Grundstück des Verpächters haben sich nach Ortsbegehung als nicht geeignet herausgestellt. Daher muss über den Sommer und Herbst 2021 zwingend die Schaffung von Planungsrecht für einen verfügbaren Standort im bisher unbeplanten Freiraum forciert werden.

Seit 2020 steht die Verwaltung auch im Gespräch mit dem Bischöflichen Stuhl, der im Einmündungsbereich B 474 Konrad-Adenauer-Ring / Borkener Straße stadtauswärts über Wiesenbereiche vor dem Gebäudekomplex der Marienburg besitzt, die teilweise für die Ansiedlung der kleinen Feuerwache in Anspruch genommen werden können.

Feuerwehrtechnisch gesehen ist der Standort unmittelbar am Konrad-Adenauer-Ring ideal für das zu versorgende Einsatzgebiet, Coesfelds Nord-Westen bis Nord-Osten. Ebenso spricht die gute Erreichbarkeit für die ehrenamtlichen Feuerwehrleute für diesen Standort. Städtebaulich ist der Standort unterschiedlich zu bewerten. Einerseits befinden sich keine empfindlichen Nutzungen in der Nähe. Die Marienburg liegt in ausreichendem Abstand. Andererseits ist die Nutzung der freien Fläche gestalterisch nicht ideal.

Anlage 2 zeigt eine erste Skizze, wie das geplante Grundstück der Feuerwache gegliedert sein sollte:

- Halle für 3 Feuerwehrfahrzeuge, Umkleidebereich und Nebenräume sowie Platz für knapp 30 Stellplätze der ausrückenden Ehrenamtlichen. Zufahrtsbereich Privat-PKW und Alarmausfahrt müssen getrennt angelegt sein. Mindestens 2.000 m<sup>2</sup> gut zugeschnittene Grundstücksfläche sind notwendig, um optimiert einen Standort für 3 Fahrzeuge einzurichten.

### **C) Bestandssituation und Rahmenbedingungen**

Der avisierte Standort liegt im heutigen Wiesenbereich zwischen der baumbestandenen Borkener Straße (Kreisstraße 46), der prägenden Alleezufahrt zur Marienburg, dem Waldsaum südlich und westlich der Marienburg und dem Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße. Der knapp 3 Hektar große Wiesenbereich ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der Feuchtbereiche und der geschützten Lage als naturschutzfachlich wertvoll einzuschätzen. Auch vom Stadtbild ist die jetzige Situation mit der einzigen von Bebauung freien Grünfläche an der Borkener Straße als hochwertig einzuschätzen.

Daher hat die Verwaltung zum einen die Erarbeitung der Artenschutzprüfung Stufe I und auch Stufe II bereits in Auftrag gegeben, um bis zum Sommer Erkenntnisse über eventuell zu beachtende umweltbezogene Schutzgüter im Bereich Flora und insbesondere Fauna (Fledermäuse, Wiesenbrüter, Amphibien) vorliegen zu haben.

Zum anderen sind beim Eingriff in diesen sensiblen Raum hohe Anforderungen an die landschaftsplanerisch-architektonisch Ausarbeitung der Gebäude sowie Erschließungs- und Außenanlagen zu stellen. Dies ist nur über einen Vergleich mehrerer Entwurfsvarianten zu

gewährleisten. Der Umgebungsschutz des Denkmals Marienburg ist zu beachten. Das wird zu erhöhten Kosten an diesem Standort führen.

Da die Alarmausfahrt nicht unmittelbar am Kreuzungspunkt liegen kann, sondern sich ggf. eine Ausfahrt gegenüber der Straße Am Berkelbogen anbietet, andererseits das Gebäude statt mitten in der Wiese besser im Schatten der Lärmschutzwand platziert sein könnte, sollte die optionale Grundstücksfläche zum Beginn des Verfahrens größer ausgelegt werden, um sie dann am Ende des Entwurfsprozesses den tatsächlichen Erfordernissen anzupassen. Daher umfasst der Aufstellungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) knapp 4.000 m<sup>2</sup> Fläche. Da die Darstellungen auf der Ebene des FNP nicht parzellenscharf sein müssen, bieten sich hier noch Spielräume für die abschließende Bauantragstellung.

Feuerwehrstandorte dieser Kategorie, die nicht als Hauptwache eingestuft werden, sind in der Regel in Mischgebieten oder Gewerbegebieten untergebracht, können aber unter Auflagen sogar in Allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO errichtet werden. Nach jetzigen Erkenntnissen ist eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung der Stiftung Haus Hall wie im Erweiterungsgebiet Baakenesch gegeben. Gegenüber an der Borkener Straße befindet sich ein störungsempfindliches Gewerbegebiet.

## **D) Planverfahren**

Das Plangebiet stellt im Stadtgebiet Coesfelds eine Besonderheit dar: mit seiner Ausdehnung von bis zu 200 m in Ost-West- und 120 m in Nord-Südrichtung sowie des umgebenden Freiraums rund um die Marienburg ist die geplante Fläche der Feuerwehr nicht als Baulücke im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten, sondern als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ und unterliegt damit dem Baurecht des Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher gilt auf der heute ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ im FNP zunächst ein Bauverbot (Anlage 3). Soll die Feuerwache als Gemeinbedarfseinrichtung aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an diesem Standort errichtet werden, muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich konkret in „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr“ geändert werden. Dann entstehen Baurechte nach § 35 (2) und (3) BauGB, das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widerspricht, allerdings unter der Voraussetzung, dass keine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange mehr vorliegt.

Das nachfolgend kursiv dargestellte Prüfschema des § 35 (3) BauGB im späteren Baugenehmigungsverfahren wird in wesentlichen Belangen bereits bei der 89. FNP-Änderung berücksichtigt:

*Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben*

- 1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,*
- 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,*
- 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,*
- 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,*
- 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,*
- 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,*
- 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder*
- 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.*

*Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen*

*worden sind. <sup>3</sup>Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.*

Das hohe öffentliche Interesse an einer Entwicklung dieser Fläche für einen Gemeinbedarfseinrichtung liegt in der bisherigen Erkenntnis begründet, dass trotz langer Recherche und Bemühungen bisher kein Grundstück für den zwingend erforderlichen Feuerwehrstandort im Bestand gefunden werden konnte und die Hilfsfristenregelung nur einen beschränkten Ansiedlungsraum für die Feuerwache zulässt.

Übergeordnet muss im ersten Schritt geprüft werden, dass gem. § 1 (4) BauGB Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Im Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster ist der Bereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgesetzt. Damit ist das Planvorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst und steht auf dieser Ebene der FNP-Änderung nicht entgegen.

Das Bauleitplanverfahren der FNP-Änderung soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) durchgeführt wird. Danach erfolgt auf Grundlage der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken die öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB, womit erneut die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben ist.

Das Grundstück wird voraussichtlich als Erbpachtgrundstücke an die Stadt vergeben.

#### **E) Umsetzungszeitraum – Prioritätenliste**

Dem Projekt Feuerwehrstandort West muss durch die Nichtverlängerung des Pachtvertrages der heutigen Gewerbehalle ab sofort höchste Priorität eingeräumt werden und damit in der Bearbeitungsliste des FB 60 höhergestuft werden. Durch den 2-stufigen Verfahrensablauf wird einschl. der 3-monatigen Genehmigungsfrist der Bezirksregierung Münster über die FNP-Änderung von einem Zeitraum von 12 Monaten auszugehen sein. In der Konsequenz werden andere Projekte zurückgestellt müssen. Eine Korrektur erfolgt mit der Prioritätenlisten vor den Sommerferien.

#### **Anlagen:**

Anlage 1\_ Geltungsbereich 89. Änderung

Anlage 2\_ Übersicht Feuerwehrstandort West

Anlage 3\_ Auszug FNP