

**Flächennutzungsplan  
„60. Änderung“**

**Begründung  
– Vorentwurf –**

---

Stadt Coesfeld

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass der Planung	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>4</b>	
3.1	Erschließung	4	
3.2	Belange des Freiraumes	4	
3.3	Ver- und Entsorgung	5	
3.4	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	5	
3.5	Denkmalschutz	5	
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>5</b>	
4.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	6	
4.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	6	
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	8	
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
4.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	9	
4.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10	
4.7	Zusätzliche Angaben	10	
4.8	Zusammenfassung	10	
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>11</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am .... beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld für eine Teilfläche an der Dülmener Straße im Süden Coesfelds zu ändern.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch

- die Auffahrt zur B 525 im Norden,
- die Dülmener Straße im Westen,
- die B 525 im Süden sowie
- Flächen für die Regenrückhaltung im Osten.

### **1.2 Anlass der Planung**

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2002 verschiedene Beschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gefasst. Unter anderem wurde die Verwaltung beauftragt, für bestehende Standorte mit großflächigem Einzelhandel, deren Nutzung bis jetzt nicht durch verbindliche Bauleitpläne abgesichert ist, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Planungssicherheit zu schaffen. Ebenfalls 2002 wurde im Änderungsbereich ein Fahrradfachmarkt auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet 2005 hat die Stadt Coesfeld den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ gefasst, dessen Geltungsbereich den Bereich der 60. Änderung einschließt, um die bereits realisierte bauliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und im Bezug auf die zulässigen Sortimente zu steuern.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher auch erforderlich den Flächennutzungsplan im Hinblick auf die bereits realisierte Nutzung zu ändern.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich wird bereits heute durch einen Fahrradhandel genutzt. Im Norden und Süden wird der Änderungsbereich durch die Auffahrt zur B 525 bzw. die dort in Dammlage verlaufende B 525 begrenzt. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken der B 525.

Die Erschließung des Fahrradhandels erfolgt über die Dülmener Straße im Südwesten des Änderungsbereichs.

Zu den im Änderungsbereich und seiner Umgebung vorliegenden Biotopstrukturen wird auf den Umweltbericht in Pkt. 7 verwiesen.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Änderungsbereich Grünflächen dar.

Nördlich der Zufahrt zur B 525 stellt der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Möbel, Farben-Lacke-Tapeten-Teppiche sowie Kraftfahrzeuge“ dar. Auf der westlichen Seite der Dülmener Straße sind ebenfalls Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für Baustoffmarkt und Gartenfachmarkt dargestellt.

Die Darstellung des Regionalplans (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) weist für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus und steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

## **2      Änderungspunkte**

*Änderung von „Grünfläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Fahrradhandel“*

Entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Coesfeld aus dem Jahre 2001 und des Rahmenplanes Dülmener Straße aus dem Jahre 1999 ist der südliche Teil der Dülmener Straße als Bereich zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Form von Fachmärkten vorgesehen, die mit ihrer Sortimentsstruktur eine Ergänzung und Abrundung des Warenangebotes der Innenstadt darstellen und damit insgesamt zur Stärkung des Handelsstandortes Coesfeld beitragen.

Mit den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes im direkten Umfeld des Änderungsbereichs wurden die grundlegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des südlichen Teils der Dülmener Straße bereits festgelegt. In Ergänzung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wurde 2002 im Änderungsbereich ein Fahrradfachmarkt angesiedelt.

Mit o.g. Änderungspunkt wird somit lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplanes die bereits eingetretene bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches nachvollzogen.

## **3      Sonstige Belange**

### **3.1    Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Dülmener Straße. Über die auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs und die Coesfelder Innenstadt angebunden.

### **3.2    Belange des Freiraumes**

Belange von Natur und Landschaft sind durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich eine bereits realisierte Bebauung nachvoll-

zogen wird. Im Rahmen eines zur Baugenehmigung des Fahrradfachmarktes abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages wurden bereits die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff festgelegt.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

- **Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das öffentliche Trinkwassernetz (192 cbm/h) sichergestellt werden.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz.

### **3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen bekannt.

### **3.5 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht betroffen. Da der Änderungsbereich bereits weitestgehend bebaut ist, ist bei Baumaßnahmen nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

## **4 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Im nachfolgenden werden die schutzgutbezogenen Funktionen der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche beschrie-

ben – wissend, dass dieser Zustand aufgrund der baurechtlichen Genehmigung und Realisierung des Einzelhandelmarkts bereits nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die Ausführungen im Umweltbericht bewegen sich daher nahezu ausschließlich auf der planungsrechtlichen Ebene.

#### 4.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

##### • Vorhaben

Die Inhalte und wichtigsten Ziele der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind in Punkten 3 der vorliegenden Begründung bereits erläutert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung ist überschlägig mit einer Gesamtversiegelung von ca. 0,5 ha Boden zu rechnen. Für das vorliegende Planverfahren sind unter Berücksichtigung der Planungsebene des Flächennutzungsplanes die folgenden in Fachgesetzen aufgeführten allgemeinen Umweltschutzziele relevant.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbilds. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Es soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

#### 4.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	Die derzeitige Darstellung einer „Grünfläche“ ohne nähere Zweckbestimmung übernimmt für den Mensch lediglich eine untergeordnete Nutzungsfunktion.	Nachrangig

<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<p>Die innerörtlich gelegene Grünfläche weist aufgrund der durch die umliegenden intensiven Nutzungen und Verkehrsstraßen relativ isolierten Lage nur eine untergeordnete Bedeutung für Tier und Pflanze auf. Es ist mit den ubiquitären Arten des Siedlungsraums (Kulturfolger) zu rechnen. Die Grünfläche kann allerdings zu einer strukturellen Ergänzung des östlich des Änderungsbereichs gelegenen Regenrückhaltebeckens beitragen.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Änderungsbereich und seinem Umfeld als relativ artenarm einzustufen.</p> <p>Ein Biotopverbund zur südöstlich angrenzenden freien Landschaft ist aufgrund der isolierenden Wirkung der vielbefahrenen B 525 lediglich in geringer Funktion allenfalls für flugfähige Arten gegeben.</p>	<p>Nachrangig bis mittel</p> <p>Nachrangig bis mittel</p> <p>Nachrangig</p>
<b>Boden</b>	<p>Ursprünglich unterliegt dem Änderungsbereich ein Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit. Eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 4108 Coesfeld und Karte der schutzwürdigen Böden). Aufgrund der intensiven Nutzungen der Vergangenheit im Umfeld (Straßenbau und Gewerbebauten) sind jedoch Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenverhältnissen wahrscheinlich. Beimengungen von allochthonem und anthropogenem Material im Zuge von Auffüllungen, Baumaßnahmen etc. sind wahrscheinlich. Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor.</p>	<p>Nachrangig bis mittel</p>
<b>Wasser</b>	<p>Grundwasser: Nach Angabe der Bodenkarte sind die Böden nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. im Änderungsbereich ist von niedrigeren Grundwasserständen auszugehen. Bezüglich der Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers befindet sich der Änderungsbereich im Grenzbereich von hoher Gefährdung (Geringe Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen und sich schnell ausbreiten, verschmutztes Grundwasser unterliegt einer geringen Selbstreinigung, eine Überdeckung durch bindiges Verwitterungsmaterial erhöht die Filterwirkung) und mittlerer bis geringer Gefährdung (Gute Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus, verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung) (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen).</p> <p>Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Östlich angrenzend liegen zwei Regenrückhaltebecken, von denen das östliche im Bereich der Auffahrt zur B 525 vom Tüskenbach durchflossen wird (zur ökologischen Wertigkeit s. Pkt. Biotoptypen).</p>	<p>Mittel</p> <p>Mittel</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Das vorhandene Lokalklima ist geprägt von einem Übergangsklima des besiedelten Bereichs (große Temperaturschwankungen) in die freie Landschaft. Eine klimatische Barriere insbesondere für südöstlich anströmende Kaltluft aus der freien Landschaft stellt die in Dammlage verlaufende B 525 dar.</p> <p>Die Luftqualität entspricht weitgehend der siedlungsraumtypischen Belastung Coesfelds, wobei jedoch an dieser Stelle die Emissionen aus dem motorisierten Verkehr auf der Dülmener Straße und der B 525 als Vorbelastungen zu nennen sind. Positiv wirken die Grünflächen im Änderungsbereich und das angrenzende Rückhaltebecken in ihrer Funktion als Schadstofffilter und Sauerstoffproduzent.</p>	<p>Nachrangig bis mittel</p> <p>Nachrangig bis mittel</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Angaben hierzu liegen nicht vor, derartige Vorkommen sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten.</p>	<p>–</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Siedlungsgefüges entlang der Dülmener Straße, prägend wirken insbesondere die gewerblichen Baukörper und die Verkehrsbewegungen. Eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der B 525 nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist daher von untergeordneter Bedeutung.</p>	<p>Nachrangig</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Derartige Schutzgüter kommen im Änderungsbereich nicht vor.</p>	<p>–</p>

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs. Mit der Grünfläche liegt im Änderungsbereich kein Biotoptyp vor, der auf besondere Standortbedingungen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) angewiesen ist.	–
---	---	---

#### 4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Beibehaltung der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Null-Variante) ist nicht von grundlegenden Nutzungsänderungen im Änderungsbereich auszugehen. Eine Umsetzung des bisher dargestellten Planungsziels „Grünfläche“ ist aufgrund der mittlerweile realisierten baulichen Nutzung wenig wahrscheinlich. Falls erforderlich böte sich auf der Grünfläche die Erweiterung des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens an.

- **Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Mit der Änderung der Grünfläche in eine Sonderbaufläche für Fahrradhandel sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen für den Mensch verbunden. Vielmehr wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption der Stadt Coesfeld einem attraktiven Standort ein weiteres Angebot an Gütern geschaffen.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	Mit der Planänderung wird der bereits eingetretene Verlust eines Lebensraums von nachrangiger bis mittlerer Wertigkeit für Arten des Siedlungsraums planungsrechtlich nachvollzogen. Negative Auswirkungen auf das östlich gelegene Regenrückhaltebecken können nicht ausgeschlossen werden, sind aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen möglich. Entsprechend ist die biologische Vielfalt von der Planung betroffen.
<b>Boden</b>	Die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sowie die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) werden mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beachtet, da eine baulich in der Umgebung vorgeprägte Fläche umgenutzt wird.
<b>Wasser</b>	Mit der Änderung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden – die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist unter Beachtung der im Umfeld bereits bestehenden großflächigen Versiegelungen nicht spürbar. Das östlich gelegene Oberflächengewässer des Regenrückhaltebeckens ist von der Planung nicht betroffen, störende Wirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verhindert werden.
<b>Luft und Klima</b>	Aufgrund der geringen Größe der Grünfläche und der umliegenden dominierenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.



<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Negative Auswirkungen sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Änderungsbereich nicht gegeben. Das östlich gelegene Oberflächengewässer als potentieller Lebensraum ist von der Planung nicht betroffen bzw. kann vor Beeinträchtigungen geschützt werden (s.a. Biotoptypen).
<b>Landschaft</b>	Änderungen des Landschaftsbilds sind mit der Planung nicht verbunden. Es dominieren weiterhin die gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Da derartige Schutzgüter im Änderungsbereich nicht vorkommen, sind diese nicht betroffen.
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern vorbereitet.

#### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- **Eingriffsregelung und NATURA 2000**

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (Eingriffsregelung gem. BNatSchG).

Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung wurde die Eingriffintensität ermittelt und ein erforderlicher externer Ausgleich in der Berkelaue festgesetzt. Zudem wurden die im östlichen Randbereich stockenden Gehölze als zu erhalten aufgelegt, so dass auch potentielle Beeinträchtigungen des Regenrückhaltebeckens vermieden werden.

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planänderung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4009-301 „Roruper Holz mit Kestenbusch“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 14 km südöstlich des Änderungsbereichs.

- **Sonstige Maßnahmen**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht werden.

#### **4.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach Abschluss der Planung verbleiben unter Berücksichtigung der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegenden bzw. im Rahmen der Baugenehmigung bereits auferlegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

#### 4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung soll eine bereits baurechtlich gesicherte Situation planungsrechtlich nachvollzogen werden. Räumliche Alternativen bestehen daher nicht, da sich die Änderung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Inhaltliche Alternativen bezüglich der getroffenen Darstellungen bestehen unter Berücksichtigung der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption der Stadt Coesfeld für die Entwicklung der südlichen Dülmener Straße und der umliegenden Nutzungsdarstellungen ebenfalls nicht.

#### 4.7 Zusätzliche Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts auf. Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Welche konkreten Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB im Änderungsbereich erforderlich werden, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Maßnahmen zum Monitoring werden im konkreten Fall auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

#### 4.8 Zusammenfassung

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt in einer 60. Änderung ihres Flächennutzungsplans die Änderung einer Grünfläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Fahrradhandel“. Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Dülmener Straße im „Auffahrtsohr“ zur B 525.

Die Änderung wird erforderlich, um die Einzelhandelssituation in diesem Bereich nachfolgende planungsrechtlich steuern zu können (Innenstadtrelevanz) und ein bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb nachträglich bauleitplanerisch abzusichern.

Die Prüfung der Schutzgüter Mensch, Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten- und Biotopschutz, Landschaft, Kultur- und Sachgüter lässt keine mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits durch externe Maßnahmen in der Berkelaue kompensiert.

Planungsalternativen bestehen nicht, da sich die Änderung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Inhaltliche Alternativen bezüglich der getroffenen Darstellungen bestehen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption der Stadt Coesfeld für diesen Stadtbereich ebenfalls nicht.

Mit der beabsichtigten 60. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **5      **Verfahrensvermerke****

Mit Wirksamkeit der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im August 2006

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