

Ø ESR

Richter, Martin

Von: martin.dahlhaus@borken.de

Gesendet: Donnerstag, 8. März 2007 14:06

An: Richter, Martin

Betreff: Stellungnahme der Stadt Borken zur 61. Änd. d. FNPu. zum BP Nr. 87

Anlagen: Stadt Coesfeld FNP 61. Änd, BP 87, 88.doc

Ihr Schreiben vom 26.01.2007 Ihr Zeichen Mein Zeichen 61.2/ Dah Datum: 08.03.2007

Stellungnahme der Stadt Borken zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 87 "Bahnhofsquartier" der Stadt Coesfeld

Sehr geehrter Herr Richter,

Sie erhalten die Stellungnahme der Stadt Borken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorab per E-Mail. Das Originalschreiben ist auf dem Postweg.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Dahlhaus

Stadt Borken
Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen
Fachabteilung Umwelt und Planung
Zimmer C-365
Im Piepershagen 17
46325 Borken
Fon 02861.939.198
Fax 02861.939.62.198
martin.dahlhaus@borken.de

- BORKEN -

STADTVERWALTUNG

Stadt Borken - Postfach 17 64 - 46322

Borken

Stadt Coesfeld
60-Planung, Bauordnung, Verkehr
Herr Richter
Markt 8
48653 Coesfeld

Rathaus
Im Piepershagen 17
46325 Borken
Telefon: 02861/939-
Telefax: 02861/939-

Internet:
<http://www.borken.d>

Ihr Schreiben vom
26.01.2007

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
61.2/ Dah

Datum
05. März 2007

61. Änderung des FNP, Aufstellung Bebauungspläne Nummern 87 u. 88

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für Sie zuständig:
Martin Dahlhaus
Stadtentwicklung,
Umwelt und bauen

Zimmer:
C-365

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Richter,

Telefon:
02861/939-198

mit Schreiben vom 26.01.2007 beteiligen Sie die Stadt Borken als benachbarte Gemeinde ausnahmsweise auf Wunsch der Bezirksregierung Münster im Rahmen o. g. Bauleitplanverfahren.

Telefax:
02861/939-62-198

E-Mail:
martin.dahlhaus@borken.de

Während wir zum Bebauungsplan Nr. 88 „Dülmener Straße/ Bahnhofstraße“ keine Stellungnahme vortragen, möchten wir zum entsprechenden Teilbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ eine Stellungnahme vorbringen. Diese bezieht sich auf die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.400 qm.

Bankverbindungen:
Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto-Nr. 51 020 279

VR-Bank Westmünsterland eG
BLZ 428 613 87
Konto-Nr. 4 960 501

In der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld“ (GMA, Dezember 2006) werden Zonen des Einzugsgebietes des Untersuchungsobjektes definiert (S. 22 ff). Diese sind aus Sicht der Stadt Borken nicht nachvollziehbar. Eine ausreichende Erläuterung unterbleibt. Wir gehen davon aus, dass eine Ansiedlung eines solchen Angebotes in Coesfeld durchaus Auswirkungen auf die Situation in Borken (Einzugsgebiet) hat, wie es im Gutachten auf S. 45 für die Städte und Gemeinden der Zonen II und III prognostiziert wird. Auf S. 45 heißt es weiter, dass

Datei-Information:

der zusätzliche Kaufkraftabfluss aus Nachbargemeinden für den Elektronikfachmarkt in einer Größenordnung liegt, bei der eine Schwächung der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden nicht auszuschließen ist.

Weiter unten im Gutachten heißt es, dass die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in einer Größenordnung von 2.400 qm Verkaufsfläche demgegenüber als kritisch zu bewerten ist.

Zusammenfassend steht die Stadt Borken dem Vorhaben „Elektronikfachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 2.400 qm in der Stadt Coesfeld daher kritisch gegenüber. Aus unserer Sicht können negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Anmerkungen:

Die Stadt Coesfeld plant, sich mit der Festsetzung von 2.400 qm Verkaufsfläche für einen Elektronikfachmarkt über die GMA-Empfehlung hinweg zu setzen. In der Begründung zum Bebauungsplan „Nr. 87 Bahnhofsquartier“ ist keine diesbezügliche Abwägung/ Begründung zu finden, die diese Größenordnung rechtfertigt.

In einem ähnlich gelagerten Fall wurde der Stadt Borken vor kurzem die Zustimmung für einen Elektronik-Fachmarkt versagt. Die gutachterlich festgestellte und maximal verträgliche Verkaufsfläche für einen Elektronikfachmarkt lag in Borken bei maximal 1.500 qm. Der Gutachter stellte weiter fest, dass diese Einschätzung aber unter regionalplanerischen Gesichtspunkten anders eingeordnet und bewertet werden kann. Da sich die Nachfrage für diese Größenordnung schwierig gestaltete, eine größere Verkaufsfläche aus regionalplanerischer Sicht für nicht verträglich angesehen wurde, hat die Stadt Borken auf Druck der Bezirksregierung und der IHK letztendlich von der Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in einer Größenordnung von bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche abgesehen.

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung erwarten wir bei einer ähnlich gelagerten Fallgestaltung daher eine Gleichbehandlung beider Mittelzentren. Über eine Übersendung der abschließenden Stellungnahme der Landes- und Regionalplanung zu o. g. Planverfahren würden wir uns freuen. Zu den Bauleitplanverfahren tragen wir die oben ausgeführten Bedenken vor.

Mit freundlichen Grüßen

Höving
Technischer Beigeordneter

Durchschrift an Bezirksregierung Münster, Dezernat 62

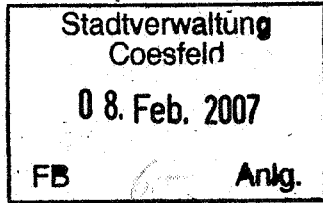


Ø 152

Bezirksregierung Münster

Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Coesfeld
Postfach 1843
48638 Coesfeld



Dienstgebäude:
Domplatz 1-3
48143 Münster
Telefon: 0251 411-0
Durchwahl: 411-1800
Telefax: 411-81800
Raum: 330
Auskunft erteilt:
Herr Lauer
E-Mail:
klaus.lauer@bezreg-muenster.nrw.de
Aktenzeichen:
62.30-

05. Februar 2007

61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 "Bahnhofsquartier" und Bebauungsplanes Nr.88 "Dülmener Straße / Bahnhofsstr."

Vorläufige landesplanerische Anpassung nach § 32 Abs. 1 LPlG

Ihre Schreiben vom 15.01 und 16.01.2007

Gemeinsame Besprechung bei der Bezirksregierung Münster am 29.01.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben bitten sie mich zu der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und der damit im Zusammenhang stehenden Bebauungspläne Nr.: 87 „Bahnhofsquartier“ und Nr.: 88 „Dülmener Str.“ aus landesplanerischer Sicht Stellung zu nehmen:

I.

Die Stadt beabsichtigt mit den o. g. Planungen, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung folgender Einzelhandelsbetriebe im Bereich des sog. "Bahnhofsquartiers" zu schaffen:

- SB-Warenhaus mit Mall und Konzessionären: 5.830 qm
(davon 450 qm für Dienstleistungsbetriebe)
- Getränkemarkt: 900 qm

E-Mail: poststelle@bezreg-muenster.nrw.de
Internet: www.bezreg-muenster.nrw.de
Grünes Umweltschutztelefon: (0251) 411 - 3300
ÖPNV - Haltestellen:
Domplatz, Linien 2, 10, 11, 12, 14, 20
Bezirksregierung II, Linie 17 (Haus N)

Konten der Landeskasse	Deutsche Bundesbank - Filiale Münster	WestLB AG Münster
BLZ:	400 000 00	400 500 00
Konto:	40 001 520	61 820
IBAN:	DE34 4000 0000 0040 0015 20	DE65 4005 0000 0000 0818 20
BIC:	MARKDEF1400	WELADE3M

1/7

NRW.

- Zoofachmarkt: 670 qm
- Elektrofachmarkt: 2.400 qm
- Lebensmittel-Discountmarkt: 1.075 qm

II.

Zu diesen Planungen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Nach derzeitigem Rechtsstand existieren für die Einzelhandelssteuerung keine Ziele der Raumordnung. Der einschlägige § 24 Abs. 3 LEPro stellt lediglich einen Grundsatz der Raumordnung dar, der von der planenden Kommune mit eigenen Zielen und Grundsätzen abgewogen werden muss.

2. Gleichwohl beabsichtigt die Landesregierung, weiterhin Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels raumordnungsverträglich zu steuern und hat dazu dem Landtag Anfang Januar einen Gesetzesentwurf vorgelegt (LT-Drucksache 14/3451 vom 11.01.2007). Danach soll § 24 Abs. 3 LEPro durch einen neuen § 24a LEPro ersetzt werden.

Mittlerweile hat eine erste Lesung im Landtag stattgefunden. Somit ist davon auszugehen, dass Ziele in Aufstellung vorliegen. Diese stellen ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung dar, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen ist (§ 4 Abs. 2 ROG).

3. Zu den vorgelegten Planungen hat die Bezirksregierung Münster **im Grundsatz keine landesplanerische Bedenken**. Die von der GMA vorgelegten Planungen sind - insbesondere bei der Verfolgung der kleineren Elektrofachmarktvariante - durchaus plausibel. Der Standort selbst wurde bereits in früheren Gesprächen mit der Stadt, den Kammern und den Investoren als landesplanerisch akzeptabel eingestuft.

Mit Blick auf das in Aufstellung befindliche Raumordnungsziel § 24a LEPro sind jedoch nachfolgende Aspekte in der weiteren Abwägung durch die Stadt Coesfeld besonders zu würdigen:

3.1 Die GMA unterstellt auch bei einer Ansiedlung eines größeren **Elektrofachmarktes von 2.400 qm Verkaufsfläche (VK) der Media-/Saturn-Gruppe** einen Einzugsbereich, der sich von der kleineren Variante nicht unterscheidet. Sie argumentiert dabei u. a. mit Erfahrungen aus früheren Analysen des Einzugsbereiches der Stadt Coesfeld.

Diese Ergebnisse sind **aus landesplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar**. Gerade ein Elektrofachmarkt der Media-/Saturn-Gruppe dürfte eine weit größere Ausstrahlung und damit einen größeren Einzugsbereich besitzen als hier unterstellt. Dass Teile der Gemeinde Reken in einer Entfernung von knapp 20 km als Bestandteil des Einzugsbereiches sind, nicht jedoch die in ähnlicher Entfernung liegenden Mittelzentren Ahaus und Dülmen, bedarf weitergehender Begründungen.

Diese sind umso mehr erforderlich, als die Wettbewerbssituation lt. Gutachten keine großflächigen Elektrofachmärkte in einem Radius von 20 km um den Ansiedlungsstandort erkennen lässt. Hier existieren eher kleinere Betriebe unterhalb der Großflächigkeit von 800 qm. Größere Elektrofachmärkte finden sich erst in Münster, im Ruhrgebiet oder in Bocholt.

In seinem Antwortschreiben vom 22.01.2007 weist der Gutachter (GMA) darauf hin, dass er ein Worst-Case-Szenario beschrieben habe. Eine rechnerische Vergrößerung des Einzugsbereichs führe nur zu geringeren Umsatzverlusten im betrachteten Raum. Diese Argumentation ist m. E. nur dann zutreffend, wenn es sich um einen Raum handelt, in dem bereits ähnliche Marktformen existieren und untereinander im Wettbewerb stehen, so dass die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, dass ein Elektrofachmarkt entsprechend seiner Größe tendenziell immer den gleichen Worst-Case-Umsatz erzielen dürfte.

Die Beschreibung des Marktgebietes lässt aber die Vermutung zu, dass dieser Ansatz so zutreffen kann. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 2.400 qm VK der Media-/Saturn-Gruppe dürfte zunächst in einem weiten Umfeld das einzig attraktive großflächige Angebot in diesem Segment sein. Aus Sicht eines **potenziellen Kunden aus Ahaus oder Dülmen**, der für Multimedia-Artikel einen bestimmten Teil seines verfügbaren Einkommens verausgabt, stellt sich dann die Frage, ob er künftig

noch die kleinflächigen Angebote in seiner Stadt oder z. B. in Münster wahrnehmen soll oder ob nicht doch Coesfeld dann für ihn zu einer attraktiven Alternative wird. Dass die Entfernung z. B. zwischen Dülmen und Coesfeld nach dem Bau der Ortsumgehung Lette genau so günstig ist wie eine Fahrt ins Ruhrgebiet oder nach Münster, liegt auf der Hand.

Sicherlich hat eine Umverteilung z. B. von bisher in Münster getätigten Ausgaben für Elektrowaren von Dülmener Bürgern nach Coesfeld für das Mittelzentrum Dülmen keine Auswirkungen. Die Kaufkraft war bereits vorher für dieses Mittelzentrum „verloren“. Insofern interessiert nur, ob es zusätzlich zu nennenswerten Umverlagerungen aus den jeweiligen Versorgungsbereichen der genannten Mittelzentren kommen wird, die zu städtebaulich negativen Auswirkungen führen könnten. In diesem Zusammenhang bitte ich zusätzlich auch den Aspekt von Koppelungskäufen mit dem SB-Warenhaus bei einer großen Elektrofachmarktvariante in die städtebauliche Abwägung einzubeziehen.

In der Regionalplanung steht der Versorgungsgedanke im Mittelpunkt. Danach sollten **gleich einzustufende Mittelzentren** in räumlicher Nähe **gleiche Chancen** erhalten, um ihren mittelzentralen Einzugsbereich marktgerecht versorgen zu können. Vor diesem Hintergrund legt die Bezirksplanungsbehörde großen Wert darauf, dass durch die Ansiedlung eines großen, äußerst attraktiven Elektrofachmarktes der Media-/Saturn-Gruppe ähnliche großflächige Fachmarkt-Ansiedlungen **in den beiden benachbarten Mittelzentren Ahaus und Dülmen nicht unmöglich gemacht werden**. Sollte nämlich die Dominanz eines solchen Elektrofachmarktes in dem betrachteten Raum so groß sein, dass sich eine Ansiedlung in den genannten Städten für andere Anbieter unter objektiven betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr lohnt, würde die hinter § 24a Abs. 2 Satz 3 LEPro stehende künftige Zielsetzung konkurrenziert. Ich bitte auch diesen Aspekt sehr genau in die städtebauliche Abwägung einzubeziehen und die beiden Mittelzentren Ahaus und Dülmen im weiteren Bauleitplanverfahren der Stadt Coesfeld zu beteiligen!

Nach Auswertung des GMA-Gutachtens ist festzustellen, dass der im Falle der großen Elektrofachmarktvariante zu **erwartende Umsatz von 19,2 Mio. EUR** die vorhandene Kaufkraft für Elektrowaren in der **Stadt Coesfeld mit 15,14 Mio. EUR** deut-

lich übersteigt. Dies ist nach Zielsetzung des neuen § 24 a Abs. 2 Satz 3 LEPro in der Regel nicht zulässig. Daher ist in die Abwägung darzulegen, warum keine Beeinträchtigungen auf andere zentrale oder wohnungsnahe Versorgungsbereiche erfolgen werden.

Abschließend empfiehlt die Bezirksplanungsbehörde vor dem Hintergrund der hier aufgeworfenen Fragen der Stadt, ihre **VK-Obergrenze für den Elektrofachmarkt auf deutlich unter 2.000 qm VK zu reduzieren.**

3.2 Der Gesetzentwurf sieht in § 24 a Abs. 1 vor, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen.

Bei dem Standort am Bahnhofsquartier handelt es sich um einen integrierten Ergänzungsstandort für großflächige Ansiedlungen in unmittelbarer Nähe zum Hauptzentrum, die in der eigentlichen Innenstadt nicht unterzubringen sind. Dieser Standort wurde in den bisherigen Gesprächen zwischen Stadt Coesfeld, der IHK und der Bezirksplanungsbehörde unterstützt.

Aus Sicht der Bezirksplanungsbehörde ist das von der Stadt Coesfeld im Erläuterungsbericht dargestellte Zentrenkonzept mit einem „Hauptgeschäftszentrum“ und einem „Hauptgeschäftszentrum mit großflächigen ergänzenden Angeboten“ am Standort „Bahnhofsquartier“ als der **zentrale Versorgungsbereich der Stadt Coesfeld** zu bewerten.

Dennoch ist eine städtebauliche Begründung/Abwägung mit Blick auf zentrale Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld) nach § 24a LEPro für die abschließende landesplanerische Anpassung und das Genehmigungsverfahren des FNP erforderlich. Es sind Aussagen zu treffen, die darlegen, wie sich dieser Standort in das künftig von der Landesplanung verfolgte System der zentralen Versorgungsbereiche "Hauptzentrum", "Nebenzentren" und "Nahversorgungszentren" einordnen lässt.

3.3 Hinsichtlich der **Sortimentsliste** weise ich daraufhin, dass die sog. „Coesfelder Liste“ mit Blick auf die geltende Rechtslage aus landesplanerischer Sicht akzeptiert wird. Allerdings deutet die Anlage zum neuen § 24a LEPro daraufhin, dass künftig

einige Sortimentsbereiche (z. B. Sportgroßgeräte) wieder als zentrenrelevant einzu-
stufen sind. Im Rahmen ihrer Abwägung sollte die Stadt Coesfeld auch diesen As-
pekt aufgreifen.

4. Nach § 24a Abs.2, zweiter Spiegelstrich LEPro sollen die **zentralen Versor-
gungsbereiche** in einem im Regionalplan dargestellten „**Allgemeinen Siedlungs-
bereich**“ (ASB) liegen. Der Standort „Bahnhofsquartier“ ist im gültigen Regionalplan
als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellt. Der derzeit gültige Regi-
onalplan, Teilabschnitt Münsterland besitzt noch eine alte Planzeichenverordnung,
der das Planzeichen „ASB“ nicht kennt. Im Rahmen meiner Abwägung dieser in Auf-
stellung befindlichen Ziele stelle ich fest, dass der gültige Regionalplan großflächige
Einzelhandelsvorhaben im „GIB“ nicht ausschließt. Im Hinblick auf die integrierte La-
ge dieses Standortes (s. Nr. 3.2 dieses Schreibens) vermag ich keine Beeinträchti-
gungen für das Hauptzentrum zu erkennen und kann daher zurzeit der Ansiedlung
eines großflächigen Einzelhandelsprojektes in einem als „GIB“ dargestellten Bereich
zustimmen.

Ich beabsichtige im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes, Teilabschnitt
Münsterland den Standort „Bahnhofsquartier“ zukünftig als „ASB“ darzustellen, um
damit den Forderungen des § 24a Abs. 2, zweiter Spiegelstrich LEPro gerecht zu
werden. Die Stadt Coesfeld bitte ich diesem geplanten Vorgehen zuzustimmen.

5. Abschließend weise ich daraufhin, dass einige Fachmarktplanungen der Stadt
(z.B. Zoofachmarkt, Getränkemarkt) im GMA-Gutachten nicht behandelt worden sind.
Zudem scheinen Konzessionärsbetriebe und Mall des SB-Warenhauses in der Um-
satzprognose der GMA nicht berücksichtigt zu sein. Mit Blick auf zu erwartende Um-
sätze und Tragfähigkeiten handelt es sich hierbei aber um keine aus landesplaneri-
scher Sicht als kritisch zu bewertenden Aspekte. Gleichwohl sollte die Stadt Coesfeld
mit Blick auf ihre städtebauliche Abwägung prüfen, inwieweit hierzu weitere gutach-
terliche Aussagen erforderlich sind.

III.

Weiteres Vorgehen:


Um einer endgültigen landesplanerischen Zustimmung nach § 32 Abs.5 LPIG erteilen zu können, ist es erforderlich, mir auch die im Rahmen der TÖB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Nachbarkommunen, benachbarten Mittelzentren und der Kammern zukommen zu lassen. Ebenfalls sind in den dann einzureichenden Unterlagen die oben geforderten Abwägungsergebnisse vorzulegen.

Ich weise daraufhin, dass es sich bei dieser Verfügung ausschließlich um einen landesplanerische Stellungnahme nach § 32 Abs. 1 LPIG handelt. Weiter von der Bezirksregierung Münster noch zu erteilende Stellungnahmen in anderen Verfahrensschritten sind hiervon unberührt.

Bei weiteren Nachfragen stehen Herrn Dr. Wolf (0251 411 1795) und der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Lauer)



STADT DÜLMEN

Der Bürgermeister

Ø GMA 19/1/07



Ø ISZ 12/2/07

Stadt Dülmen - Postfach 1551 - 48236 Dülmen

Stadt Coesfeld

FB 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr, 7. Jan. 2007
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld	
7. Jan. 2007	
FB 60	Anlg.

**VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
VERMESSUNG**

Overbergplatz 3 (Overbergpassage)

48249 Dülmen,	8. Jan. 2007
Auskunft erteilt:	Herr Kracht
Aktenzeichen:	612 Kr.
Zimmer:	19
Durchwahl-Nr.:	02594 / 12 - 612
Sammel-Nr.:	02594 / 12 - 0
Telefax:	02594 / 12 -649
E-Mail:	stadtentwicklung@duelmen.de
Internet:	www.duelmen.de

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne
Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.
1 BauGB
Ihr Schreiben vom 28.11.06**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o.g. Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, das zum Teil brach liegende Gelände zwischen der Ladestraße südlich des Bahnhofs und der Dülmener Straße einer neuen Nutzung zuzuführen.

Vorgesehen ist insbesondere innerhalb des Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier“ die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Sondergebiet 1“ und südlich daran angrenzend im „Sondergebiet 2“ u.a. die Neuzulassung eines Fachmarktes für Elektrowaren mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.400 m².

Im Hinblick auf die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese Auffassung ist in der Auswirkungsanalyse der GMA Köln mehrfach bestätigt worden.


Dies trifft nicht nur auf den Einzugsbereich Dülmen-Rorup zu, sondern auch auf Dülmen-Merfeld, insbesondere aber auf die Kernstadt Dülmen. Warum das Einzugsgebiet (vgl. S. 21 des GMA-Gutachtens) gerade große Teile des Dülmener Stadtgebiets so auffallend ausklammert, ist nicht nachvollziehbar.

Es wird angeregt, auch die Stadt Dülmen in die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Nachbarstädte einzubeziehen, und in den betreffenden Bauleitplänen durch entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen sicherzustellen, dass existenzgefährdende Auswirkungen auf die Nachbarstädte ausgeschlossen werden.

Besondere Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden nicht gestellt.

Ich danke Ihnen für die Abstimmung.

Mit freundlichem Gruß


Jan Dirk Püttmann
Bürgermeister





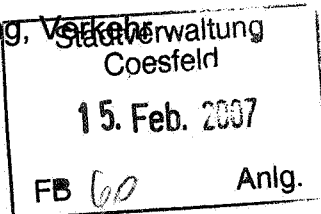
STADT DÜLMEN

Der Bürgermeister

Stadt Dülmen - Postfach 1551 - 48236 Dülmen

Stadt Coesfeld
FB 60 –Planung, Bauordnung, Verkehrsverwaltung
Postfach 1843

48638 Coesfeld



VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG VERMESSUNG

Overbergplatz 3 (Overbergpassage)

48249 Dülmen,	1. Feb. 07
Auskunft erteilt:	Herr Kracht
Aktenzeichen:	612 Kr.
Zimmer:	19
Durchwahl-Nr.:	02594 / 12 - 612
Sammel-Nr.:	02594 / 12 - 0
Telefax:	02594 / 12 -649
E-Mail:	stadtentwicklung@duelmen.de
Internet:	www.duelmen.de

61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“ Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung Ihr Schreiben vom 26.1.07

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit meinem Schreiben vom 8.1.07 habe ich bereits zu der o.g. Planung Stellung genommen. Es geht dabei um mögliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen des geplanten Elektrofachmarktes auf die Nachbargemeinden. Diese Stellungnahme gilt auch in diesem Verfahren.

Mit freundlichem Gruß


Jan Dirk Püttmann
Bürgermeister



STADT DÜLMEN

Der Bürgermeister

Stadt Dülmen - Postfach 1551 - 48236 Dülmen

Herrn
Thomas Backes
Stadt Coesfeld
Postfach 1843
48638 Coesfeld



GMA

STADTENTWICKLUNG

Overbergplatz 3 (Overbergpassage)

48249 Dülmen, 1. März 2007
Auskunft erteilt: Frau Wiechers
Aktenzeichen: 61. Wie
Zimmer: 13
Durchwahl-Nr.: 02594 / 12 -610
Sammel-Nr.: 02594 / 12 - 0
Telefax: 02594 / 12-649
E-Mail: stadtentwicklung@duelmen.de
Internet: www.duelmen.de

Stadt Coesfeld, 61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 - Bahnhofsquartier -

Ihr Schreiben vom 16.02.2007, hier eingegangen am 22.02.2007

Sehr geehrter Herr Backes,

mit o. g. Schreiben und unter Verweis auf das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellte Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Coesfeld“ vom Dezember 2006 verweisen Sie nochmals darauf, dass durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsbetriebe keine negativen Auswirkungen auf andere umliegende Mittelzentren zu erwarten seien.

Das Mittelzentrum Dülmen gehöre mit Ausnahme des Ortsteiles Rorup nicht zum Einzugsgebiet des Mittelzentrums Coesfeld. Dieses sei aufgrund empirischer Erhebungen im Gutachten dargestellt.

Bei der Entwicklung des in Rede stehenden Bereiches ist festzustellen, dass mit der beabsichtigten Ansiedlung der Betriebe SB-Warenhaus, Lebensmittel-Discountmarkt und Elektrofachmarkt dieser zuletzt genannte Einzelhandelsbetrieb im südlichsten Bereich des in der Planung befindlichen Gebietes angesiedelt werden soll und damit in deutlicher Entfernung zum derzeitigen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld liegt.

Die Stadt Dülmen hat sich bisher intensiv um die Ansiedlung eines Betriebes mit brauner und weißer Ware im unmittelbaren Innenstadtbereich bemüht, um hier die bekannten Warengruppen eines Elektrofachmarktes zu installieren. Insoweit besteht hier selbstverständlich ein starkes Interesse, dass mögliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch auf die Dülmener Innenstadt sowie weitere Ortsteile ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Ihrerseits aufgeworfenen Fragen darf ich Ihnen insoweit folgende Informationen zur Kenntnis geben:

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer „Verträglichkeitsuntersuchung der geplanten Erweiterung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe...“ durch das Büro Junker und Kruse (Februar 2004) wurden verschiedenste Kenngrößen ermittelt bzw. zugrunde gelegt.

Demnach ergeben sich folgende Verkaufsflächen:

Warengruppe Stadtteile	Verkaufsfläche in m ² - gerundet auf 10		
	Dülmen	Davon im Haupt- geschäftsbereich	Buldern
Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation	1.030	740	350
Foto / Optik	470	420	40
Elektrogeräte / Leuchten	1.060	300	130

Festzustellen ist, dass seitdem zwischenzeitlich (September 2005) mit der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes weitere Verkaufsflächen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches entstanden sind. Es handelt sich hierbei um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit IT-, UE- und Telekommunikationsprodukten mit einer Verkaufsfläche von 560 qm.

Durch den Gutachter wurde im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung eine Abgrenzung des Dülmener Hauptgeschäftsbereiches vorgenommen. Der derzeitige Schwerpunkt des Dülmener Einzelhandels liegt demzufolge innerhalb des historischen Stadtzentrums von Dülmen (Lohwall, Nordring, Ostring, Lüdinghauser Straße sowie Marktstraße südlich der Lüdinghauser Straße).



Im Hinblick auf das vorhandene Kaufkraftpotenzial ergeben sich lt. o.g. Gutachten folgende Angaben.

Warengruppe nach BBE in Klammern eigene Warengruppen	Einzelhandelskaufkraftpotenzial je Fachsparte in Mio. Euro
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation (U-Elektronik / Infor- mationstechnik / Telekommunikation)	15,2
Foto / Optik / Akustik (Foto / Optik)	4,5
Elektro- / Leuchten / sonstige hochwertige Haus- haltsgeräte (Elektrogeräte / Leuchten)	7,1

Soweit die gemachten Angaben nicht hinreichend nachvollziehbar sein sollten, stelle ich Ihnen das o. g. Gutachten oder auch Ausschnitte hiervon selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Für Ihre Zusammenarbeit darf ich mich an dieser Stelle bedanken.

Mit freundlichem Gruß



Jan Dirk Püttmann
Bürgermeister



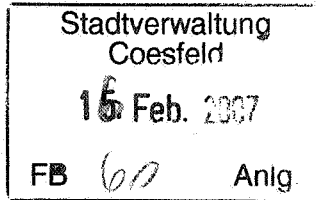
STADT GESCHER

DER BÜRGERMEISTER



Stadt Gescher, Marktplatz 1, 48712 Gescher
Stadt Gescher, Postfach 1361, 48706 Gescher

Stadt Coesfeld
Postfach 18 43
48638 Coesfeld



Fachbereich:	Stabsstelle
Produkt:	Bauleitplanung/Bauordnung
Auskunft erteilt:	Herr Hessing
Telefonvermittlung:	02542/60 0
Telefondurchwahl:	60 - 360
Fax zentral:	02542/60 123
Faxdurchwahl:	60 6 - 360
Internet:	www.gescher.de
E-Mail zentral:	info@gescher.de
E-Mail Durchwahl:	hessing@gescher.de

Bankverbindungen:	
Sparkasse Westmünsterland	(BLZ 401 545 30) 53 000 063
Volksbank Gescher eG	(BLZ 401 649 01) 60 015 300
VR-Bank Westmünsterland	(BLZ 428 613 87) 5 110 030 000
Aktenzeichen:	/schr
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	
Datum:	14.02.2007

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Bahnhofsquartier"
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Dülmener Straße / Bahnhofstraße"
hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, über die vorgenannte Bauleitplanung u.a. großflächige Einzelhandelsnutzungen innenstadtrelevanter Sortimente zu ermöglichen, um innerstädtische Versorgungsangebote zu ergänzen und die Funktion als Mittelzentrum zu stärken.

Negative städtebauliche Einflüsse für das Umland können dabei nicht ganz ausgeschlossen werden. Das der Planung zugrundegelegte Gutachten der GMA stellt dabei insbesondere bei der Ansiedlung des Elektrofachmarktes der Media-/Saturn-Gruppe negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden fest.


Die Stadt Gescher als unmittelbar betroffene Nachbargemeinde muss jeder Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ihres zentralen Versorgungsbereiches als Grundzentrum entgegenreten, zumal diese nicht nur von absatzwirtschaftlicher sondern auch von städtebaulicher Art sein können.

Es wird daher vorgeschlagen, die Verkaufsfläche für den Fachmarkt für Elektrogeräte auf ein Maß zu reduzieren, das keine negativen Auswirkungen für die Stadt nach sich zieht.

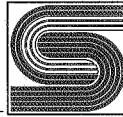
Ansonsten werden seitens der Stadt keine weiteren Bedenken vorgetragen, soweit die Planung der Versorgungsfunktion von Coesfeld als Mittelzentrum entspricht und dabei die Ziele und Vorgaben der Landesplanung bzgl. der Funktionsfähigkeit sonstiger zentraler Versorgungsbereiche gewahrt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hessing

Ø 152 20/2/07 

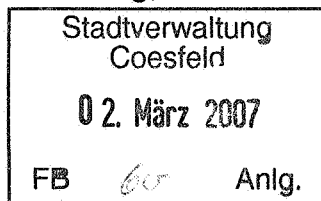
Ø 152 6/3/07 R



STADT STADTLOHN
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Stadtlohn · Postfach 14 65 · 48695 Stadtlohn

Stadt Coesfeld
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Herrn Richter
Markt 8
48653 Coesfeld



Fachbereich: 6 - Planen, Bauen und Umwelt
Fachamt: Stadtplanung
Auskunft: Hermann Schmeink
Gebäude: Markt 3
Zimmer: 29
Telefon: 02563 87-39
Telefax: 02563 87-939
E-Mail: h.schmeink@stadtlohn.de
Aktenzeichen:

Datum: 28.02.2007

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“**

Öffentliche Auslegung der Pläne gem. § 3 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

gem. der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros GMA wird das Mittelzentrum Stadtlohn in die räumliche Lagebetrachtung (10/20 km Radius) einbezogen. In der Einzugsgebietsbetrachtung ist die Stadt Stadtlohn allerdings nicht aufgeführt worden, obwohl vor dem Hintergrund der hohen Mobilität der Verbraucher und der guten Erreichbarkeit Coesfelds, Auswirkungen der geplanten SO-Gebiete auf die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Stadtlohn (Umsatzrückgänge in der mittelständisch geprägten Einzelhandelsstruktur) befürchtet werden müssen.

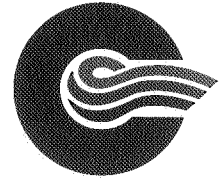
Da Einflüsse des geplanten großflächigen Einzelhandels in Coesfeld auf die Versorgungsfunktionen in der Stadt Stadtlohn möglicherweise zu erwarten sind und nicht ausgeschlossen werden können, werden Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Coesfeld bezüglich der o. a. Bauleitpläne vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schmeink
Dipl.-Ing.

Ø 152 20/2/07



Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
FB 60 – Herr Richter
Markt 8

48653 Coesfeld

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 025 41 / 9 29 - 3 20
Telefax 025 41 / 9 29 - 333
e-mail: ingo.kopietz
@coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen:	Sachbearbeiter:	Datum	Durchwahl
	Ko	Ingo Kopietz	13.02.2007	929-322

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch

61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 87 "Bahnhofsquartier" und Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Richter,

die Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 21.12.2006 zu den o.g. Bebauungsplanverfahren sind größtenteils berücksichtigt worden. Wir bitten um Einarbeitung der nachfolgend aufgeführten Punkte:

Für den B-Planbereich Nr. 87 hat sich im Zuge der fortgeschrittenen Erschließungsplanung, der Überprüfung der Hydraulik und erfolgter Abstimmungsgespräche ergeben, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen aus dem Gebiet SO2 über einen zu erstellenden Regenwasserkanal in der Ladestraße dem im Nahbereich vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden kann. Die Entwurfsbegründung zum B-Plan Nr. 87 ist dementsprechend anzupassen. Auf der Seite 10 unter dem Punkt „Entwässerung“ ist als fünfter Satz folgendes zu ergänzen:

„Lediglich das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen im Sondergebiet SO2 ist in die Regenwasserkanalisation in der „Ladestraße“ einzuleiten.“

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 21.12.2006 geschrieben, möchten wir folgenden Satz unter dem Punkt Entwässerung stehen haben:

„Eine Versickerung des auf den Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zulässig.“

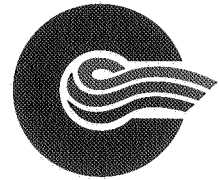
Der Absatz Entwässerung fehlt in den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 87 komplett und muss ergänzt werden.

Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008
Volksbank Coesfeld (BLZ 401 631 23) 1 732 000

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466





Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

In der Begründung zum B-Plan Nr. 88 wurde ebenfalls der in unserer Stellungnahme vom 21.12.2006 geforderte Satz „Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist nicht zulässig“ nicht eingefügt. Dieser ist einzuarbeiten.

Der Absatz Entwässerung fehlt in den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 88 komplett und muss ergänzt werden.

Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“ sowie die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen nach abschließender Einarbeitung der vorgenannten Punkte aus Sicht des Abwasserwerkes Coesfeld keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld



Rolf Hackling



i.A. Kopietz
Ingo Kopietz



Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008
Volksbank Coesfeld (BLZ 401 631 23) 1 732 000

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466





Ø ISR

14/2/07



Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 10 11 54, 45011 Essen

Stadt Coesfeld
Postfach 1843
48638 Coesfeld

Stadtverwaltung
Coesfeld

14. Feb. 2007

FB *60* Anlg.

Bearbeitung: Werner Knopp
Telefon: (02 01) 24 20-133
Telefax: (02 01) 24 20-199
e-Mail: KnoppW@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 12.02.2007

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer

54141/101 Papb 2100/60,98

256039

Betreff: 61. Änderung des FNP; Aufstellung des Bpl. Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und Aufstellung des Bpl. Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“
Bezug: 26.01.07 – Herr Richter
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

entgegen der Stellungnahme des Planungsbüro ISR unterliegen nicht nur die Flächen, die dem direkten Eisenbahnbetrieb dienen, dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB sondern die jeweiligen katastermäßigen Grundstücksflächen; vorliegend also auch die bisherige Ladestraße.

Meine mit Schreiben vom 07.12.06 geäußerten Bedenken halte ich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Inh Auftrag

Knopp

☺ ISR 13/2/07 ☺

FB 30
Feuerwehr

05. Feb. 2007
Finke, Thomas
☎ 9545-70 9545-6
☎ 9545-89
✉ thomas.finke@coesfeld.de

FB 60
Herr Martin Richter

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ - Stand: Januar 2007 -
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung -**

Sehr geehrter Herr Richter,

nach Einsicht der Unterlagen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ komme ich zu folgendem Ergebnis.

Der Begriff Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ist im Arbeitsblatt W 405, welches den Löschwasserbedarf regelt, nicht beschrieben. Von daher ist das Gebiet, auf Grund der zu erwartenden Gebäudegrößen, am ehesten zu vergleichen mit einem Gewerbegebiet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan mit zwei angegeben.

Da erst im Laufe einer Bebauung näheres zur Feuerwiderstandsklasse und -dauer der Außenwände bekannt wird, ist hier entsprechend eine Löschwassermenge von 192 m³/h sicherzustellen und nachzuweisen.

Zu beachten ist der Punkt 6.3 des Arbeitsblattes W 405 der eine Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem Objekt von 300 m vorgibt. Bei der Entnahme von Löschwasser aus dem Hydrantennetz ist eine Entfernung von 80 m zwischen den Hydranten empfehlenswert.

Ich verweise bezüglich der verkehrsmäßigen Erschließung nochmals auf mein Schreiben vom 13.12.2006.




Mit freundlichen Grüßen



Thomas Finke
Leiter der Feuerwehr

Ø 152 13/2/07 

FB 30
Feuerwehr

05. Feb. 2007
Finke, Thomas
 9545-70
 9545-89
 thomas.finke@coesfeld.de

FB 60
Herr Martin Richter

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Str. / Bahnhofstraße“**

- Stand: Januar 2007 -

- Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung -

Sehr geehrter Herr Richter,

nach Einsicht der Unterlagen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Str. / Bahnhofstraße“ komme ich zu folgendem Ergebnis.

Die unter Punkt 9 im Absatz Löschwasserversorgung beschriebene Löschwassermenge von 192 m³/h ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Zu beachten ist der Punkt 6.3 des Arbeitsblattes W 405 der eine Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem Objekt von 300 m vorgibt. Bei der Entnahme von Löschwasser aus dem Hydrantennetz ist eine Entfernung von 80 m zwischen den Hydranten empfehlenswert.

Ich verweise bezüglich der verkehrsmäßigen Erschließung nochmals auf mein Schreiben vom 13.12.2006.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Finke
Leiter der Feuerwehr

FB 30
Feuerwehr

Kopie!

13. Dez. 2006

Finke, Thomas

☎ 9545-70

☎ 9545-89

✉ thomas.finke@coesfeld.de

FB 60
Herr Martin Richter

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(1) Baugesetzbuch-**

Sehr geehrter Herr Richter,

nach Einsicht der Unterlagen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ bestehen zunächst aus Sicht der Feuerwehr keine Bedenken.

Wie unter Punkt 9 im Absatz Löschwasserversorgung beschrieben müssen die Auflagen zur Löschwasserversorgung im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch abgestimmt werden. Es ist davon auszugehen und im Vorfeld schon zu berücksichtigen, dass bei der geplanten Größenordnung und Nutzung mindestens ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h oder höher erforderlich sein wird. ✓

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebietes sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten, die die erforderlichen Bewegungsfreiheiten und Sicherheiten der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleisten, sodass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten jederzeit möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Finke
Leiter der Feuerwehr

FB 30
Feuerwehr

Kopie!

13. Dez. 2006

Finke, Thomas

☎ 9545-70

☎ 9545-89

✉ thomas.finke@coesfeld.de

FB 60
Herr Martin Richter

**61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Str. / Bahnhofstraße“
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(1) Baugesetzbuch-**

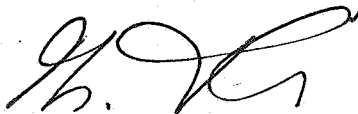
Sehr geehrter Herr Richter,

nach Einsicht der Unterlagen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Str. / Bahnhofstraße“ bestehen zunächst aus Sicht der Feuerwehr keine Bedenken.

Wie unter Punkt 9 im Absatz Löschwasserversorgung beschrieben müssen die Auflagen zur Löschwasserversorgung im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch abgestimmt werden. Es ist davon auszugehen und im Vorfeld schon zu berücksichtigen, dass bei der geplanten Größenordnung und Nutzung, insbesondere unter Beachtung der räumlichen Nähe zum Bebauungsplan Nr. 87, mindestens ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich sein wird. ✓

Bei dem verkehrsmäßigen Anschluss des Plangebietes an die Dülmener Str. und an die Bahnhofstraße sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten, die die erforderlichen Bewegungsfreiheiten und Sicherheiten der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleisten, sodass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten jederzeit möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Finke
Leiter der Feuerwehr

Ø 152 6/3/07
↓

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 / Planung,
Bauordnung und Verkehr
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld



Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreientwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 221
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 9198
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 02.03.2007

61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsquartier“ und Aufstellung des Bebauungsplanes „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“

Hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die drei o.g. Verfahren keine Bedenken.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet (SO/MI) eine Löschwassermenge von 1.600 Ltr. / Min. (96 cbm/h) für mind. 2 Stunden sicher zu stellen. Werden großflächige bauliche Anlagen ohne Sprinkleranlagen gebaut, kann eine Löschwassermenge von bis zu 3.200 Ltr. / Min. für 2 Stunden erforderlich werden.
2. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienste und der Feuerwehr herzustellen.
3. Sofern Aufenthaltsräume entstehen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt, ist hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B. 2. notwendige Treppe) sicher zu stellen oder es sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsgeräte und Fahrzeuge (z.B. Hub-Rettungsfahrzeug) zu schaffen.
4. Sofern Gebäude erstellt werden, bei denen der zweite Rettungsweg für Nutzungseinheiten nur von der Gebäuderückseite möglich ist, sind für die Feuerwehr gradlinige Zu- oder Durchgänge zu schaffen, die mindestens 1,25 m breit sind.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

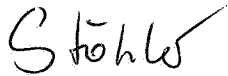
Sparkasse Westmünsterland 59 001 370 (BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG 5 114 960 600 (BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund 19 29 - 460 (BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

5. Die Erschließung ist so zu planen, dass jedes Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat, über die die Feuerwehr und der Rettungsdienst jederzeitigen Zugang hat. Ob Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr etc. notwendig werden, kann erst im jeweiligen Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren geklärt werden.

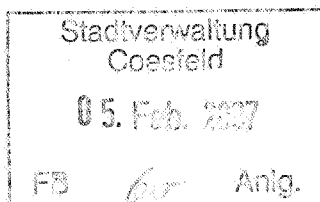
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 27 67, 48014 Münster

Stadt Coesfeld
Postfach
1843 Coesfeld



Ihre Referenzen 60-Planung Bauordnung und Verkehr Martin Richter
Unser Zeichen T-Com, PTI 13, Referent PPB2, Günter Uthmann
Durchwahl +49 251 9 02 77 51
Datum 01. Februar 2007
Betrifft 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 87 „Bahnhofsquartier und Nr. 88 „Dülmener Str./ Bahnhof Str.“
hier: Stellungnahme der Deutschen Telekom AG / T-Com

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 61. Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Coesfeld bestehen seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwendungen. Wir als T-Com sind jedoch betroffen, weil sich im gesamten Planbereich zahlreiche Telekommunikationslinien befinden.

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Zu den Bebauungsplänen Nr. 87 „Bahnhofsquartier und Nr. 88 „Dülmener Str./ Bahnhof Str.“ der Stadt Coesfeld bestehen seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwendungen. In den Zuführungsstraßen befinden sich Telekommunikationsanlagen die ggf. erweitert oder umgebaut werden müssen. Die ausgewiesenen Bebauungsflächen werden von T-Com mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen erschlossen.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über

Hausanschrift Deutsche Telekom AG
Postanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg
Telekontakte Postfach 27 67, 48014 Münster
Konto Telefon +49 441 234-0, Telefax +49 441 234-2125, Internet www.t-com.de
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 046-666
Vorstand Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
René Obermann (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),
Hamid Akhavan, Timotheus Höttges, Lothar Pauly
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 123475223
WEEE-Reg.-Nr. DE50478376

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 und DIN EN ISO 14001

Datum 01. Februar 2007
Empfänger
Blatt Blatt 2

Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Bitte teilen Sie dem Bauherrenbüro des PTI 13 schriftlich oder fommündlich den weiteren Ablauf oder geplante Besprechungstermine mit.

Anschrift:
Deutsche Telekom AG
T-Com, TI NL Nordwest
Produktion Technische Infrastruktur 13

Dahlweg 112
48153 Münster,
oder
Postfach 2767
48014 Münster

Tel. 0800 33 06 11 1

Bauherrenbuero.Muenster@t-com.net

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Günter Uthmann