



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 156/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.02 Bauleitplanung

Datum:  
25.05.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.06.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	20.06.2007	Entscheidung

## 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld (Bereich Weßlings Kamp)

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Beschluss des Änderungsplanes
- Beschluss der Begründung

### Anregungen aus der „frühzeitigen Beteiligung“

#### Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 9/5/2006 wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

#### Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 (Parallelverfahren) zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH hinsichtlich der Löschwasserversorgung zur Kenntnis zu nehmen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 (Parallelverfahren) zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### Anregungen während der „ersten öffentlichen Auslegung“

#### Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen die vom Büro Steinberg & Koeppen vorgebrachten Anregungen nicht zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### Anregungen während der „zweiten öffentlichen Auslegung“

#### Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen den Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Kenntnis zu nehmen.

Die Begründung wurde ergänzt.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

**Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen, dass aufgrund der im Gebiet vorgefundenen Situation keine weiteren Maßnahmen oder Bilanzierungen hinsichtlich des landschaftsökologischen Ausgleichs erforderlich sind.

**Beschlussvorschlag 8:**

Es wird beschlossen, den Änderungsplan zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend festzustellen.

**Beschlussvorschlag 9:**

Die Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Mai 2007 wird beschlossen.

**Sachverhalt zu 1:**

Die Einzelheiten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind aus dem beiliegenden Protokoll zu entnehmen.

**Sachverhalt zu 2:**

Aus Sicht des Abwasserwerkes ist der Anschluss der Grundstücke im Gebiet SO 2 an die Trennkanalisation in der Straße „Weßlings Kamp“ erforderlich. Weiterhin wird eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Bereich der zukünftigen PKW-Stellplätze empfohlen. Hierzu werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen (Bebauungsplan Nr. 113) aufgenommen.

**Sachverhalt zu 3:**

Seitens der Stadtwerke werden keine Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorrangig der Trinkwasserversorgung dient und die Entnahme von Löschwasser nur bedingt möglich ist. Da sich jedoch im näheren Umfeld des Plangebietes keine anderen Entnahmekquellen (Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen,...) befinden, kann für die Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden.

Die in der Begründung genannten Werte sind aus dem der Stadt Coesfeld vorliegenden Löschwasserplan entnommen worden. Die dort genannte Wassermenge reicht zur Sicherstellung der Grundversorgung aus. Seitens der Feuerwehr wurden keine Bedenken geäußert.

Weiterhin wird auf ein Schreiben vom 10/12/1996 verwiesen. Darin ist die grundsätzliche Zulässigkeit der Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz formuliert. Das Schreiben vom 17/1/2006 enthält weitere Hinweise zur Löschwasserversorgung im Stadtgebiet. Der Hinweis, dass seitens der Stadtwerke keine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung übernommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

**Sachverhalt zu 4:**

Der Landesbetrieb Straßenbau hat Anregungen bezüglich der Zufahrt zu dem südlich gelegenen Grundstück „Radwelt“ vorgebracht. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung und der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet.

Bei Bauanträgen im 20-40m Bereich des „Auffahrtsarmes“ wird der Landesbetrieb Straßenbau beteiligt.

**Sachverhalt zu 5:**

Aus dem Schreiben der Architekten Steinberg und Koeppen ist zu entnehmen, dass der Eigentümer einer Fläche innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereiches weniger

detaillierte Bebauungsplanfestsetzungen wünscht, um einen größeren Spielraum für die Nutzung seiner Immobilie zu erreichen.

Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden, denn diese Forderung widerspricht den grundlegenden Planungszielen der Stadt Coesfeld, die auf der Grundlage der Einzelhandelsgutachten - zuletzt GMA 2001- im Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld festgelegt worden sind.

Die Stadt Coesfeld ist gesetzlich verpflichtet, die baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes vorzubereiten und zu leiten. Diese Forderung gilt speziell auch für Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hierzu hat die Stadt Coesfeld verschiedene Beschlüsse gefasst und Gutachten erstellen lassen. Die Verwaltung wurde 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.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die dort vorhandenen Nutzungen sind zu sichern. Bestimmend für die Nutzung sind heute großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbelhaus, Teppichbodenmarkt, Zweiradhandel) Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe sind grundsätzlich zu gewährleisten aber andererseits in der Form zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Coesfelder Innenstadt entstehen. Die grundsätzliche Gliederung der festgesetzten Sondergebiete ergibt sich daher primär aus den bestehenden Betriebsstrukturen und den dort genehmigten Hauptsortimenten sowie aus den Rand- oder Nebensortimenten. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Festsetzungen.

Die ursprünglich im Flächennutzungsplan definierten Sortimentsgruppen wurden im Sinne einer Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten bereits auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs um die Bereiche –Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Baustoffe- erweitert. Damit ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen ein ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben. Durch die vorliegende SO-Ausweisung besteht zudem für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine solche Nutzungsform ist in GE-Gebieten generell ausgeschlossen.

Die Erweiterung der Festsetzung auf die in dem Schreiben der Architekten Steinberg & Koeppen dargestellten Betriebsformen widerspricht dem Einzelhandelskonzept. Die Sortimente des Betriebes „Dänisches Bettenlager“ sind als innenstadtrelevant einzustufen.

Die GMA wurde im August 2006 mit einer das bestehende Einzelhandelskonzept ergänzenden Untersuchung beauftragt. Es wurde insbesondere die Aktualisierung der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld untersucht und es wurden Empfehlungen zur Gliederung des Fachmarktstandortes Dülmener Strasse gegeben.

Die Innenstadtrelevanz des Betriebstyps Bettenfachmarkt (z.B. „Dänisches Bettenlager“) wird im Gutachten vom 12.10.2006 bestätigt, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wird mit 35% angegeben. Eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt wird jedoch wegen der noch vertretbaren Auswirkungen auf das Stadtzentrum zwar grundsätzlich positiv bewertet. Die GMA empfiehlt die Ansiedlung eines solchen Betriebes jedoch vorrangig in Innenstadtrandlage, nicht jedoch im weiteren Bereich der Dülmener Strasse. Auf die Begründung wird verwiesen. Entsprechende innenstadtnahe Flächen stehen zur Verfügung. Der Empfehlung ist daher auf der Grundlage der bestehenden Einzelhandelskonzeption zu folgen.

Die gewünschte Reduzierung der Festsetzungstiefe ist rechtlich nicht möglich, da in einem Sondergebiet die Art der Betriebe, die zulässig sein sollen, genau festzulegen ist.

Die Festsetzungen führen nicht zu einer unzulässigen Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke, da sie ja gerade an die heute überwiegend ausgeübte Nutzungsart anknüpfen und darüber hinaus weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

#### **Sachverhalt zu 6:**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass zwar keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt, das aber eine Überprüfung für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten. Der räumliche Geltungsbereich wurde nicht verändert. Somit ist keine erneute

Luftbildauswertung erforderlich.

**Sachverhalt zu 7:**

Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden überwiegend nicht erforderlich. Die zukünftige Eingriffsintensität in den nördlich der Auffahrt gelegenen Bereichen unterscheidet sich nicht von der Intensität (insbesondere hinsichtlich der Versiegelungsrate), die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde entschieden, dass auf eine Bilanzierung verzichtet werden kann.

Für den südlich gelegenen Bereich wurde bereits im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Bilanzierung durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich wurde durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Berkelauenkonzepts kompensiert.

Weitere Einzelheiten sind aus der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

**Sachverhalt zu 8+9:**

Während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 25/4/2007 bis einschl. 29/5/2007 wurden zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Der Änderungsplan kann somit in der vorliegenden Fassung abschließend festgestellt und die Begründung in der Fassung vom Mai 2007 beschlossen werden.

**Anlagen:**

Änderungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Stellungnahmen „frühzeitige Beteiligung“

Stellungnahmen „erste öffentliche Auslegung“

Stellungnahmen „zweite öffentliche Auslegung“

Protokoll Öffentlichkeitsbeteiligung