



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
079/2013**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
06.05.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	15.05.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.05.2013	Entscheidung

**70. Änderung Flächennutzungsplan für den B-Plan "Wohnen an der Marienburg"
- Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 126 Wohnen an der Marienburg vom 10.04.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Bedenken betrafen vorwiegend konkrete Belange des Bebauungsplans und sind daher dort behandelt. Die mündlich und schriftlich identisch vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken von Anliegern der Straße An der Kiebitzweide auf Flächennutzungsplanebene gegen die Entwicklung eines Baugebietes wegen

1. der starken Verschlechterung der ruhigen Wohnlage bei Wegfall des Friedhofs,
2. der verkehrlichen unzureichenden Einmündungssituation An der Kiebitzweide in die Lohburger Straße
3. der Nutzung vorhandener Baulücken oder anderer Baulandflächen Richtung Holtwicker Straße

werden zur Kenntnis genommen.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen inhaltlich konkrete Belange des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 126 und sind daher dort behandelt. In die Begründung sind redaktionelle Änderungen eingeflossen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu beteiligen

Allgemeine Information:

Mit Schreiben vom 25.02.2013 hat die Bezirksregierung Münster Dez 32 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die o. a. Planungsabsicht erhoben werden.

Das Schreiben ist als Anlage beigelegt.

Sachverhalt zu 1:

Im Termin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.4.2013 wurden überwiegend Anregungen und Bedenken potentieller Bauherren oder Anlieger der Straße Kiebitzweide zu konkreten Belangen des Bebauungsplans Nr. 126 Wohnen an der Marienburg geäußert und sind daher dort behandelt.

Grundsätzlich wurde von Anliegern der Straße Kiebitzweide Bedenken gegen die Entwicklung des brachliegenden Friedhofsareals in Wohnbauland vorgebracht, da damit Störungen einhergehen, mit denen sie aufgrund der bisherigen FNP- und Bebauungsplandarstellung nicht rechnen mussten. Gezielt wird die Inanspruchnahme anderer Fläche als Alternative gefragt. Dies wurde durch schriftliche Eingaben wiederholt:

- 1) Eine Anliegerin der Straße Kiebitzweide befürchtet durch das Baugebiet eine Einschränkung ihrer Wohnqualität und bittet um einen Wertausgleich. Der Vertrauensschutz auf eine langfristige Festschreibung der Friedhofsnutzung ist nicht mehr gegeben.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes begründen keinen Vertrauensschutz dahingehend, dass die städtebauliche Situation auf Dauer unverändert bleibt. In einem Änderungsverfahren sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Als gewichtiger öffentlicher Belang ist hier die Notwendigkeit einzustellen, dringend benötigtes neues Bauland zu schaffen. Dabei ist der Baulandbeschluss des Rates der Stadt Coesfeld aus 2006 zu berücksichtigen

Das Baugebiet wird aufgrund des hohen öffentlichen Interesses und der hohen Baulandnachfrage initiiert. Die südlichen Teile des Friedhofes werden in Zukunft aufgrund einer sich verändernden Bestattungskultur nicht mehr benötigt und bieten sich als Ergänzung zu den Baugebieten „An der Lohburg“ und „Nord-West“ als attraktive Lage zur Erschließung neuer Bauflächen an. Eine gravierende Einschränkung der Wohnqualität für das betreffende Grundstück ist nicht gegeben, da von einem Einfamilienhausbaugebiet mit 23 WE keine wesentlichen Störungen ausgehen werden. Zudem liegt das Grundstück im Bereich des Wendehammers, sodass hier kein zunehmender Verkehr zu erwarten ist. Ein Verzicht auf die Ausweisung eines Neubaugebietes ist nicht möglich. Ein rechtlicher Anspruch auf einen Wertausgleich besteht nicht.

- 2) Die Anliegerin gibt weiter zu bedenken, dass der fließende und der ruhende Verkehr in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Sie befürchtet durch das Aufkommen von zusätzlichem Verkehr aus dem Baugebiet einen Unfallschwerpunkt im Ein- und Ausfahrtbereich des Kreisverkehrs mit dem Einmündungsbereich der Straße Kiebitzweide.

Der Einfahrtbereich ist bisher nicht als Unfallschwerpunkt bekannt. Das neue kleine Baugebiet mit 23 Wohnhäusern wird zu keiner starken Mehrbelastung für die Straße werden, sodass keine Begründung für einen Verzicht auf das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht gegeben ist. Die Ausbauplanung des Einmündungsbereiches Kiebitzweide in die Loburger Straße wird unter Berücksichtigung der Tempo 30-Zonenregelung als problemlos eingeschätzt.

- 3) Es wird angeregt, statt der Neubauentwicklung auf dem Friedhof zunächst Baulücken im Bereich Thors Hagen und Bebauung Richtung Holtwicker Straße laut FNP zu entwickeln.
- Auf Baulücken am Thors Hagen wie woanders im Stadtgebiet hat die Stadt wegen des Privateigentums keine Zugriffsmöglichkeit. Der FNP Coesfelds weist an der Holtwicker Straße kein weiteres Baugebiet aus.

Sachverhalt zu 2:

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu grundsätzlichen Fragestellungen zur 70. FNP-Änderung keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Anlagen:

Plan Entwurf 70. Änderung FNP

Entwurf Begründung

Auszug Entwurf Umweltbericht

Protokoll Öffentlichkeitsbeteiligung 10.4.2013

Kopie Schreiben Anliegerin Kiebitzweide

Schreiben Bez.-Reg. Vom 25.02.2013