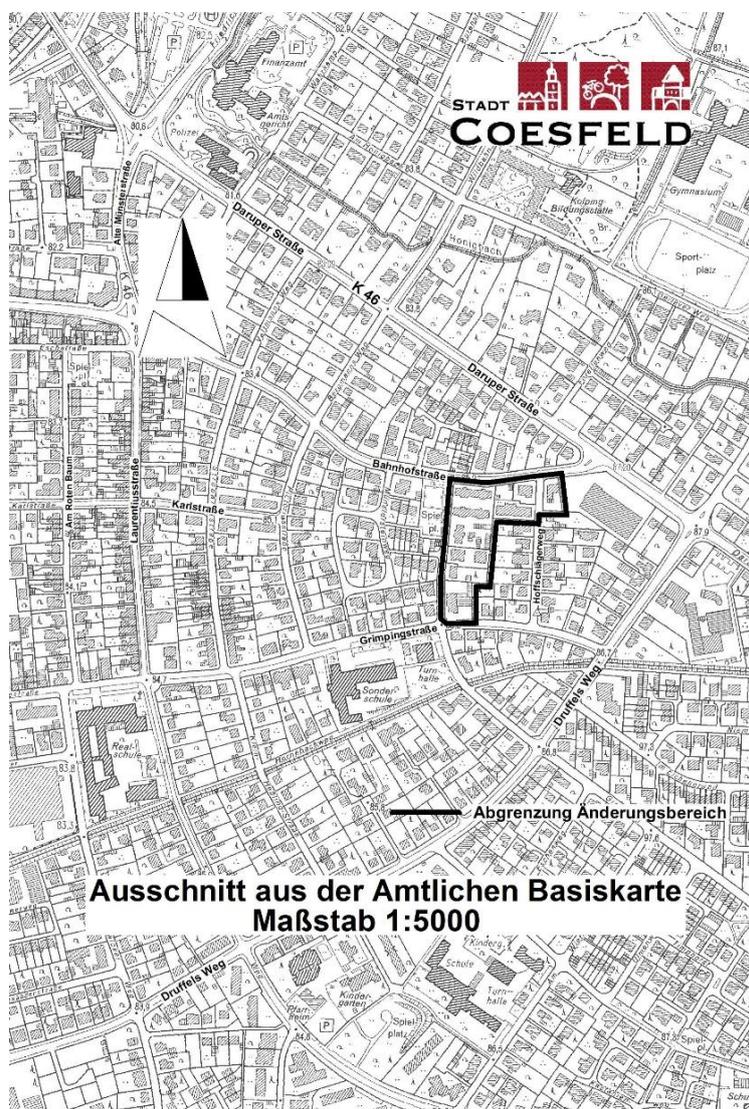




Begründung

zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld



**Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren
„Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49
„Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung“**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass / Planungsziel	1
2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	2
3.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	4
4.	Bestandsbeschreibung	5
5.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	8
6.	Umweltbericht.....	9
6.1	Einleitung / Grundsatz.....	9
6.2	Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans	9
6.3	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	9
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
6.6	Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	13
6.7	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	14
6.8	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Anhaben.....	14
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1. Planungsanlass / Planungsziel

Innerhalb des Bereichs dieser 76. Änderung des Flächennutzungsplans gilt noch der alte Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ aus dem Jahr 1982 und seine 1. Änderung aus dem Jahr 1996.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Mischgebiet (MI) dar. Auch der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 und seine 1. Änderung setzen den Änderungsbereich noch als Mischgebiet fest.

Da der Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 76. Änderung aufgehoben werden soll muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Zukünftig soll diese Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Rahmen dieser 76. Änderung im Parallelverfahren zum Verfahren „Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 ‘Hoffschlägerweg’ und Teilen seiner 1. Änderung“ angepasst.

Die Festsetzung des Mischgebietes soll aufgehoben und entsprechend im Flächennutzungsplan geändert werden, weil hier planungsrechtlich kein Mischgebiet mehr vorhanden ist und auch nicht mehr nachgefragt wird. Denn die tatsächliche Nutzungsstruktur im Änderungsbereich ist fast ausschließlich Wohnnutzung. Hier hat sich das Gebiet von einem damaligen Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt, weil in der Vergangenheit zu viele Wohnnutzungen genehmigt und gleichzeitig Gewerbebetriebe aufgegeben wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 49 kann und soll aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsstruktur hier nicht mehr umgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 einschließlich seiner 1. Änderung sind damit im vorgesehenen Aufhebungsbereich ohne Funktion. Für funktionslose bzw. unwirksame Bebauungspläne muss im Sinne der Rechtsklarheit entweder ein Aufhebungs- oder ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Hierzu wurde die Stadt Coesfeld von der Oberen Bauaufsicht des Kreises Coesfeld in einem Schreiben vom 17.04.2015 aufgefordert.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Neuaufstellung oder Änderung des Bebauungsplans besteht aktuell nicht. Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung

vom 28.05.2015 stattdessen beschlossen diesen Teil des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teile seiner 1. Änderung aufzuheben. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Coesfeld am 18.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Teilaufhebung des seit dem 25.08.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung sollen Festsetzungen aufgehoben werden, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld entsprechen. Da der Aufhebungsbereich (MI-Bereich) fast vollständig bebaut ist und fast ausschließlich Wohnnutzungen umfasst, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden, ohne die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gefährden. Durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 49 und den Teilen seiner 1. Änderung soll für die Eigentümer nach Erkennen der Unwirksamkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Neue Bauvorhaben werden nach der Aufhebung gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB geprüft und müssen sich damit in die nähere Umgebung einfügen.

Die Umsetzung der Planung erfolgt über das Bebauungsplanverfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung. Innerhalb der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld (Darstellung als Mischgebiet) ist die Umsetzung der geplanten Aufhebung im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass die 76. Änderung des Flächennutzungsplans (Umwandlung Mischgebiet in Wohnbaufläche) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung aus dem Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung.

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich ca. 1 km südöstlich der Coesfelder Innenstadt und liegt südwestlich der Kreuzung Daruper Straße / Bahnhofstraße. Der L-förmige Änderungsbereich hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße (im Norden), Grenzweg (im Westen) und Grimpingstraße (im Süden) und verläuft weiter zwischen den Gärten der Bebauung Grenzweg und Hoffschlägerweg.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung werden innerhalb des Regionalplanes „Münsterland“ des Regierungsbezirkes Münster konkretisiert. Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Auch mit Beschluss der 76. Änderung des Flächennutzungsplans ist dieser gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Verfahren zur landesplanerischen Zustimmung gemäß § 24 Abs.3 LEPro ist mit der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wird eingeleitet. Die landesplanerischen Vorgaben sind eingehalten. Damit wird die 76. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung entsprechen und gemäß diesen entwickelt. Ein Änderungsverfahren zum Regionalplan Münsterland zur Ausweitung des Allgemeine Siedlungsbereiches ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft oder Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen. Das Änderungsverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Innerhalb der Teilbereiche der 76. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

Flächennutzungsplan / Bestandssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) dar. Es ist geplant, die gesamte Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Der Änderungsbereich ist fast vollständig bebaut und umfasst fast ausschließlich Wohnnutzungen.

Umgrenzt wird die Fläche von Wohnbauflächen (westlich Grenzweg, nördlich Bahnhofstraße, südlich Grimpingstraße und südöstlich Hoffschlägerweg). In nordöstlicher Richtung befindet sich eine Sonderbaufläche (Bereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“).

4. Bestandsbeschreibung

Intention des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ aus dem Jahr 1982 war die Strukturierung des in Teilen bereits bebauten Gebietes:

- Entlang der Daruper Straße, der Bahnhofstraße und des Grenzweges bis einschließlich Eckbebauung Grimpingstraße wurde ein Mischgebiet¹ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier liegt die Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 bis 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6.
- Die anderen Grundstücke wurden als Allgemeine Wohngebiete² gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier wurde eine geringere Bebauungsdichte festgelegt: GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4.

Der Änderungsbereich bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des Mischgebietes.

Ursprünglich befanden sich im Plangebiet neben Wohnnutzung einige Gewerbebetriebe, von denen heute jedoch keiner mehr am Standort vorhanden ist. Von einem damaligen großen Autohaus wurde das Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße und Grenzweg festgesetzt. Es endete mit einem Autoelektrikbetrieb, später genutzt durch einen KFZ-Betrieb und einen Fahrradhändler mit Reperaturwerkstatt an der Ecke zur Grimpingstraße.

In den 1990er Jahren zeichnete sich ab, dass die Grundstücke im Planungsgebiet (entlang der Bahnhofstraße / Grenzweg) nicht für gemischte Nutzungen vermarktbar waren und dringend Platz für Geschosswohnungsbau benötigt wurde. In diesem Zuge wurde – im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1996 – mit Baugrenzen eine klassische Gliederung von den Mischgebietsgrundstücken festgesetzt: zur Straße ein Baufeld für ein- bis zweigeschossige Hauptgebäudebaukörper und im rückwärtigen Grundstück mögliche Baufelder für eingeschossige Baukörper mit Flachdach. Zur Straße konnte entsprechend Bebauungsplan entweder ein zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach oder geneigtem Dach bis 30° oder ein eingeschossiger Baukörper mit steilerem Dach verwirklicht werden.

¹ Ein Mischgebiet dient gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

² Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Nach der Änderung des Bebauungsplans wurde Bebauung hier umgehend realisiert. Ergänzend wurden im Baugebiet westlich des Hoffschlägerweges Baugrundstücke im rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht. Ein Bauvorhaben wurde dort umgesetzt.

Betriebsteile des Fahrradhandels brannten im Mai 2011 ab. Die gewerbliche Nutzung wurde nicht wieder aufgenommen. Bereits vorher wurden entlang des Grenzweges weitere Wohnnutzungen genehmigt. Interessenten für eine gewerbliche Nachnutzung des brachgefallenen Grundstücks gab es anschließend nicht. Aufgrund der auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichteten Baugrenzen konnten keine Nachnutzer für das brachgefallene Grundstück gefunden werden. Spätestens mit Aufgabe des Fahrradhandels war planungsrechtlich kein Mischgebiet mehr gegeben und auch absehbar nicht mehr nachgefragt. Die Festsetzung des Mischgebietes ist damit funktionslos geworden, ebenso die daraus abgeleiteten Baugrenzen und städtebaulichen Werte zur GRZ und GFZ.

Der Bereich des Mischgebietes für das ehemalige Autohaus an der Daruper Straße ist seit dem Jahr 2013 durch den Bebauungsplan Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ planungsrechtlich neu definiert worden.

In der Erarbeitung des Nachnutzungskonzeptes für eine Mehrfamilienhausbebauung ist die Verwaltung von der Funktionslosigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich des MI-Gebietes ausgegangen. Als Folge wurde angenommen, dass eine Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) anzuwenden ist. So wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB bei beiden Neubauvorhaben Grenzweg 15+17 (zwei identische Baukörper) im Bauantragsverfahren geprüft. Es wurden u.a. Grundflächenzahlen³ und Gebäudehöhen⁴ der Neubauvorhaben mit denen der vorhandenen bebauten

³ Bei der Berechnung des Verhältnisses von Grundfläche zur Freifläche ergab sich nach den Berechnungen des Vermessungsbüros Bodem eine GRZ von 0,34 für die Hauptbaukörper. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche werden die vorhandenen, faktischen Baufluchten durch die Gebäude der Grimpingstraße und Grenzweg (mit vorhandener bzw. genehmigter Hinterbebauung) vorgegeben. Weiterhin musste sich das geplante Gebäude hinsichtlich der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage in die nähere Umgebung einfügen. Die größte vorhandene Grundfläche eines einzelnen Baukörpers (ca. 440 m²) findet sich bei dem Gebäude der Bahnhofstraße 2, 2a. Neugeplant sind 2 Baukörper mit insgesamt 682 m² Grundfläche. Damit ergibt sich eine Einzelgröße von ca. 340 m² pro Baukörper. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Grundfläche bei dem Gebäude an der Bahnhofstraße 2,2a.

⁴ Im Bereich der Bahnhofstraße, aber auch im Bereich Grenzweg befindet sich Geschosswohnungsbau mit 3 Geschossen und erkennbaren größeren Firsthöhen als bei den neu entstehenden Objekten. Das direkt angrenzende Gebäude Grimpingstraße 77 überschreitet die geplante Firsthöhe der Neubauten um ca. 1,20 m. Insgesamt ist festzuhalten, dass die genehmigten Baukörper Grenzweg 15+17 die durch die Umgebung vorgegebenen Obergrenzen nicht überschreiten.

Grundstücke verglichen und festgestellt, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Neben der zulässigen und wünschenswerten Wohnnutzung wurde im zu betrachtenden Quartier festgestellt, dass eine dritte Nutzungsebene vorhanden ist, was nach § 34 BauGB auch bei weiteren Neubauten eine dritte Nutzungsebene genehmigungsfähig macht. Die Neubebauung wurde schließlich nach der Zulässigkeitsprüfung gem. § 34 BauGB im Juli 2014 als genehmigungsfähig beschieden.

Im Austausch der rechtlichen Erfordernisse zur Erklärung der Funktionslosigkeit und Unwirksamkeit eines Bebauungsplans wurde der Verwaltung durch die Obere Bauaufsicht des Kreises Coesfeld mit dem Schreiben vom 17.04.2015 deutlich gemacht, dass mit Erkenntnis einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans ein Änderungs- oder Aufhebungsverfahren hätte eingeleitet werden müssen, nicht aber die Beurteilung nach § 34 BauGB statthaft war.

Nach Prüfung des Baufortschrittes der beiden Neubauvorhaben Anfang Mai 2015, der Bebauungsplanfestsetzungen und Recherche in der Örtlichkeit des B-Plangebietes kommt die Verwaltung zu folgendem Schluss:

- Mit Stand Mai 2015 war eine Rücknahme der Baugenehmigung mit dem Ziel des Rückbaus nicht mehr möglich. Sie entspräche auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung, da sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt.
- Daher folgt die Verwaltung der Oberen Bauaufsicht und leitet eine Aufhebung des Bebauungsplans für die Bereiche der festgesetzten MI-Gebiete im Bebauungsplan Nr. 49 einschließlich der betroffenen Teile der 1. Änderung hiermit ein.

Zur Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens:

In Ergänzung zur Erteilung der Baugenehmigung 2014 der BV Grenzweg 15+17 erfolgte nochmals eine städtebauliche Prüfung ob,

- ein Bebauungsplanänderungsverfahren für eine städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 49 notwendig ist oder
- ein Bebauungsplanaufhebungsverfahren mit nachfolgender Beurteilung nach § 34 BauGB das rechtlich und städtebaulich richtige Vorgehen ist.

Da in zwei Bereichen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach geltendem Recht eine Bebaubarkeit von mehreren brachliegenden Grundstücken- / Grundstücksbereichen noch möglich ist (Flurstücke 138, 731, 140, 141, sowie 114, 115 und 567), dies aber in der Beurteilung nach § 34 BauGB versagt werden müsste, würde eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 Rechte zurücknehmen, einen Vertrauensschaden verursachen und Schadensersatz auslösen. Daher wird die Aufhebung des Bebauungsplans nur für den Bereich der Mischgebiete (MI-Gebiete) angestrebt.

Durch die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 und Teilen seiner 1. Änderung soll für die Eigentümer nach Erkennen der Unwirksamkeit des MI-Gebietes wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Von den städtebaulichen, insbesondere den nutzungsbezogenen, Zielen der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) der 1980er Jahre wird abgerückt.

Da der MI-Bereich heute fast vollständig bebaut ist und fast ausschließlich Wohnnutzungen umfasst, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden, ohne dass die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gefährdet wird. Neubauvorhaben müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Mischgebiet (MI) dar. Auch der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 und seine 1. Änderung setzen den Änderungsbereich noch als Mischgebiet fest.

Da dieser Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 76. Änderung aufgehoben werden soll muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Zukünftig soll diese Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Rahmen dieser 76. Änderung im Parallelverfahren zum Verfahren „Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 ‘Hoffschlägerweg‘ und Teilen seiner 1. Änderung“ angepasst.

Teil II

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung / Grundsatz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6.2 Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Teilaufhebung des seit dem Jahr 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung sollen Festsetzungen aufgehoben werden, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld entsprechen. Die Stadt Coesfeld reagiert mit der Aufhebung auf die Funktionslosigkeit der bestehenden Mischgebiets Festsetzung und auf eine Änderung der städtebaulichen Zielsetzung: Mischgebiete entsprechen an diesem Standort nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Da dieser Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 76. Änderung aufgehoben werden soll muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Denn auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Mischgebiet (MI) dar. Zukünftig soll diese Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Rahmen dieser 76. Änderung im Parallelverfahren zum Verfahren „Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 ‘Hoffschlägerweg’ und Teilen seiner 1. Änderung“ angepasst.

6.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die wesentlichen Inanspruchnahmen des Bodens resultierten im Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ durch bereits errichtete Wohngebäude. Der Bebauungsplan erlaubt aktuell eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bodens aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans und der 76. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich nicht stark verändern werden. Denn nach § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben u.a. auch nach dem Maß der baulichen Nutzung – bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Tiefe, Geschosszahl bzw. Nutzungsebenen) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche – in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an der bestehenden Bebauung anpassen. Es kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung außerdem davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Neubauten stattfinden wird. Entsprechend wird durch die Teilaufhebung und die geplante 76. Änderung des Flächennutzungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Im Geltungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich der Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschlägerweg“. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ enthält keinerlei Festsetzungen explizit zur Thematik Lärmschutz. Im Änderungsbereich gelten jedoch aktuell – durch die Festsetzung der Mischgebiete – die im Mischgebiet zulässigen Lärmemissionswerte (Orientierungswerte der DIN 18005, Richtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Grenzwerte der 16. BImSchV, Bindende Richtwerte der 18. BImSchV).

Bewertung: Mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 – die 76. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt – werden Vorhaben zukünftig nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt.

Im nordöstlichen Bereich der Aufhebung, angrenzend zum Nahversorger (K+K-Markt), wird nach der Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich eine Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA - Lärm vorliegen. In diesem Übergangsbereich können die für

die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Für den übrigen Bereich der Aufhebung werden nach der Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht mehr die Lärmemissionswerte von Mischgebieten, sondern die niedrigeren Werte von Allgemeinen Wohngebieten zulässig sein. Das heißt, dass durch die geplante Aufhebung die rechtlich zulässigen Lärmemissionswerte bei der Genehmigung von Neubauvorhaben niedriger sein werden als sie aktuell sind. Durch die Aufhebung verbessern sich also die rechtlichen Gegebenheiten für die Anwohner, da neue Bauvorhaben hier zukünftig die niedrigeren Lärmemissionswerte einhalten müssten.

6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der größte Teil des Aufhebungs- bzw. Änderungsbereiches wird von Wohngebäuden (mit Gärten) und Verkehrsflächen eingenommen. Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur eine untergeordnete / geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- u. Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

Bewertung: Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die 76. Änderung des Flächennutzungsplans nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen treten nicht ein.

6.4.3 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungs- bzw. Änderungsbereiches und der Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) hat der Bereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima. Zudem sind nach der geplanten Aufhebung im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB keine stärkeren Versiegelungen möglich, als der Bebauungsplan derzeit zulässt.

Bewertung: Durch die geplante Teilaufhebung und 76. Änderung des Flächennutzungsplans wird es voraussichtlich keine bedeutende Veränderungen zum Status-quo geben. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden nicht eintreten.

6.4.4 Schutzgut Landschaft (Stadtbild)

Dem Aufhebungs- bzw. Änderungsbereich fehlt der großflächige und durch Freiräume geprägte, unverwechselbare Charakter eines wertvollen Landschaftsbildes. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB sind die Belange des Landschafts- bzw. Ortsbildes nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bewertung: Das Schutzgut Landschaft (Stadtbild) wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die 76. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

6.4.5 Schutzgut Boden

Durch die bestehende Bebauung und Verkehrsanlagen sind die natürlichen Böden im Aufhebungs- bzw. Änderungsbereich anthropogen überprägt. Im städtischen Altlastenkataster sind an dem Standort keinerlei Flächen über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgeführt. Entsprechend sind im Bebauungsplan keinerlei besondere Festsetzungen zum Schutzgut Boden getroffen worden.

Bewertung: Die Aufhebung des Bebauungsplans verändert den Status quo nicht. Das Schutzgut Boden wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und die 76. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

6.4.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Aufhebungs- bzw. Änderungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten.

Bewertung: Es treten keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser ein.

6.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Aufhebungs- bzw. Änderungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Auch Bodendenkmäler sind hier nicht erfasst. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Denkmalschutzfestsetzungen.

Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch die geplante Aufhebung und die 76. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

6.4.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der marginalen Auswirkungen durch die geplante Teilaufhebung und 76. Änderung des Flächennutzungsplans treten voraussichtlich keine negativen Wechselwirkungen auf.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Änderung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ einschl. seiner 1. Änderung und die 76. Änderung des Flächennutzungsplans. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Aufhebung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung. Beispielsweise ist eine ähnlich geringe Versiegelung – Flächen fast alle bereits bebaut – von neuen Flächen zu erwarten wie bei einer Realisierung der Änderung.

6.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Änderung

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der 76. Änderung des Flächennutzungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft (Stadtbild), Boden, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter auftreten werden. Eine Realisierung der mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ (einschl. seiner 1. Änderung) hätte in Bezug auf das Schutzgut Mensch zudem den positiven Effekt, dass zukünftig geringere Lärmemissionswerte bei der Genehmigung von Neubauvorhaben zulässig wären. Ansonsten sind aus heutiger Sicht für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und

Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutz-gesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der marginalen Veränderung durch die Realisierung der 76. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten und entsprechend keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

6.7 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Da sich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (einschl. seiner 1. Änderung) und die hiermit verbundene 76. Änderung des Flächennutzungsplans immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

6.8 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Anhaben

Da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich sind werden keine zusätzlichen Erhebungen erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens werden unterschiedliche Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt, um weitere Informationen u.a. zu den Belangen des Umweltschutzes einzuholen.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Mischgebiet (MI) dar. Auch der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 und seine 1. Änderung setzen den Änderungsbereich noch als Mischgebiet fest.

Da dieser Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 76. Änderung aufgehoben werden soll muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Zukünftig soll diese Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Rahmen dieser 76. Änderung im Parallelverfahren zum Verfahren „Aufhebung

eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 'Hoffschlägerweg' und Teilen seiner 1. Änderung“ angepasst.

Die Stadt Coesfeld strebt an einen Teil des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teile seiner 1. Änderung im beschriebenen Geltungsbereich ersatzlos aufzuheben. Der Bereich der aufgehoben werden soll entspricht dem Änderungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplans. Nach der geplanten Teilaufhebung werden Neubauvorhaben nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt.

Eine Realisierung der Aufhebung hätte in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur marginale Veränderungen zur Folge. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Aufhebungs- bzw. Änderungsbereiches aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung (Wohngebäude) relativ gering.

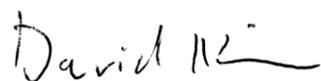
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Januar 2016

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



David Naim