



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
204/2013**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
17.09.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.09.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.09.2013	Entscheidung

**70. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**  
**- 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 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 Loburger 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 während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit betreffen inhaltlich konkrete Belange des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 126 und sind daher dort behandelt. In die Begründung sind redaktionelle Änderungen eingeflossen.

## **Anregungen, Bedenken und Hinweise während der „öffentlichen Auslegung“**

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen den Hinweis des Abwasserwerkes Coesfeld zu berücksichtigen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung 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 5:**

Es wird beschlossen, den Änderungsplan zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend festzustellen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Die Begründung zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Mai 2013 mit Ergänzungen vom September 2013 wird beschlossen

### **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 beigefügt.

## **Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der „frühzeitigen Beteiligung“ der Öffentlichkeit:**

### **Sachverhalt zu 1:**

Im Termin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.4.2013 wurden überwiegend Anregungen und Bedenken potentieller Bauherren oder Anliegern 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 Flächen 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 in der „frühzeitigen Beteiligung“ keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

## **Anregungen, Bedenken und Hinweise während der „öffentlichen Auslegung“**

### **Sachverhalt zu 3:**

Das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld weist darauf hin, dass die Begründung zum FNP im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung, an die Begründung zum Bebauungsplan Nr.126 anzupassen ist.

Dem Hinweis wurde nachgegangen und die Begründung entsprechend angepasst.

### **Sachverhalt zu 4:**

Während der öffentlichen Auslegung wurden überwiegend Anregungen und Bedenken zu konkreten Belangen des Bebauungsplans Nr. 126 Wohnen an der Marienburg geäußert und sind daher dort behandelt.

## **Sachverhalt zu 5 und 6:**

Während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine weiteren als die hier behandelten Hinweise und Anregungen vorgebracht. Die Bezirksregierung Münster hat keine Bedenken gegen die Durchführung des Verfahrens zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben. Somit können der Plan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

## **Anlagen:**

Änderungsplan

Begründung

Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

Stellungnahme der Anliegerin Kiebitzweide aus der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen öffentliche Auslegung

Protokoll der frühzeitigen Beteiligung

Schreiben der Bez. Reg vom 25.02.2013