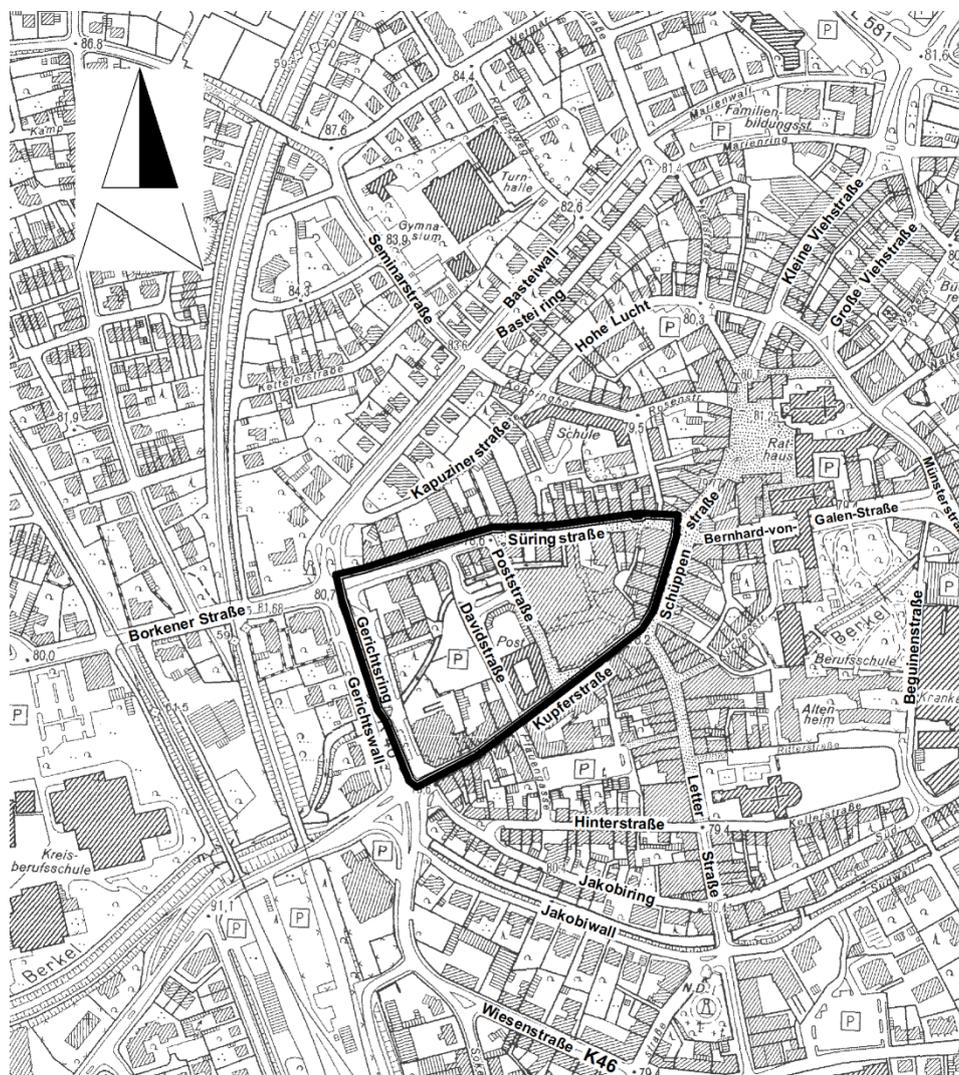




Begründung

zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld



Entwurf

Stand: 29.08.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass / Planungsziel	1
2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	5
3.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	6
4.	Bestandsbeschreibung	7
5.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	8
6.	Umweltbericht.....	9
6.1	EINLEITUNG.....	9
6.1.1	Anlass der Planung	9
6.1.2	Rechtliche Grundlagen.....	9
6.1.3	Abgrenzung Untersuchungsbereich	9
6.1.4	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....	10
6.1.5	Umweltschutzziele aus Fachplänen / übergeordneten Fachgesetzen	12
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
6.4	Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	19
6.5	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	19
6.6	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	20
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 enthält im Änderungsbereich mehrere Darstellungen, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld entsprechen.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt für den im Änderungsplan dargestellten Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der aus diesem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Aktuell gelten im Änderungsbereich die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 13.06.1980),
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 22.11.1985) – im Bereich des Parkplatzes westlich der Davidstraße,
- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 23.11.1997) – im Bereich der Kreuzung Süring- und Schüppenstraße.

Da ein neuer Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 80. Änderung aufgestellt werden soll muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Die 80. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld wird in der beigefügten Planzeichnung (Änderungsplan) dargestellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen des FNP kurz beschrieben:

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) dar. Im Rahmen dieser Änderung soll das Kerngebiet in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt werden.

Aus einer gemischten Baufläche im FNP kann im Rahmen von Bebauungsplänen sowohl ein Kerngebiet als auch ein Mischgebiet entwickelt werden. Mit Umwandlung in eine gemischte Baufläche besteht für zukünftige Bebauungspläne also mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung. Konkret bestehen aktuell Überlegungen Flächen im Bereich Süringstraße / Gerichtsring zukünftig nicht mehr als Kerngebiet, sondern als Mischgebiet festzusetzen. Hierfür ist eine

Umwandlung der Darstellung von einem Kerngebiet in eine gemischte Baufläche notwendig.

2. Die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße (ehemaliges Postgrundstück, Flur 28, Flurstück 390) soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, so dass eine Bebauung im Sinne des § 7 BauNVO möglich wird – u.a. ist im Kerngebiet großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig.

3. Die als Parkplatz genutzte Fläche an der Davidstraße (Flur 28, Flurstücke 308, 309, 310, 311, 312 sowie ein Teil von Flurstück 364) wird im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Auch diese Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans besteht dadurch mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung – keine Beschränkung mehr auf die Entwicklung als Parkplatz. Es ist zwar aktuell die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz geplant, aber sollten anderweitige Planungen relevant werden, kann man ohne erneute Änderung des FNP den Bebauungsplan entsprechend entwickeln.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt einen neuen Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Die mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans verfolgten Ziele werden im Folgenden erläutert.

Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des FNP besteht insbesondere darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des ehemaligen Postgrundstückes an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße (Grundstück Flur 28, Flurstück 390) geschaffen werden sollen. Denn das Grundstück soll nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden. Stattdessen soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, dass gem. § 7 BauNVO u.a. eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel ermöglicht.

Aktuell befindet sich auf diesem Grundstück ein leerstehendes Gebäude das früher durch die Post genutzt wurde. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Coesfeld ist es auf diesem Grundstück langfristig großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Denn dieses ca. 2.640 m² große Grundstück ist aktuell die einzige für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel zur Verfügung stehende Fläche in der Innenstadt. Eine solche Entwicklung ist deswegen erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Coesfeld und nach Ansicht der Verwaltung auch realistisch umsetzbar, wenn auch u.U. nicht kurzfristig. Das ehemalige Postgrundstück kann so einer Nutzung zugeführt werden, die mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes einhergeht.

Ziel 2: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade

Ein neuer Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, um die Umsetzung des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ im Teilabschnitt der Davidstraße planungsrechtlich abzusichern. Die „UrbaneBERKEL“ als Projekt der Regionale 2016 stellt für die Stadt Coesfeld eine Aufgabe mit gesamtstädtischer Bedeutung dar. Dabei steht der Fokus der Betrachtung nicht allein auf der Umgestaltung und Aufwertung der innerstädtischen Berkel selbst, sondern im besonderen Maße auf der künftigen Innenstadtentwicklung von Coesfeld. Es geht bei der Aufgabe demnach nicht allein um die Inwertsetzung und Bewusstbarmachung des Flusses, sondern vielmehr auch um die Entwicklung des durch die Berkel geprägten, bisher vernachlässigten Stadtraums.

In diesem Teilabschnitt soll insbesondere die sogenannte Berkelpromenade als wichtige innerstädtische Verbindung entstehen. Es ist geplant den Berkelabschnitt im Bereich Davidstraße als Multifunktionsweg mit zwei Ebenen entlang der Berkel auszubauen. Ein Fußweg mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten verläuft abgesenkt parallel zum Radweg. Der obere Promenadenweg mit der Baumreihe verläuft zwischen Davidstraße und Gerichtsring. Es entsteht entlang der Berkel eine mit Aufenthaltsqualität gestaltete öffentliche Verkehrsfläche, die ihre Kraft in Verbindung mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Areales entfalten wird. Mit Umsetzung der Berkelpromenade erfolgt eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Gebietes, die zur Attraktivitätssteigerung der Coesfelder Innenstadt beitragen soll.

Ziel 3: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße

Neben der Umsetzung der Berkelpromenade ist eine Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße geplant. Durch eine optimierte Anordnung der Stellplätze soll die Nutzung des Parkplatzes hinsichtlich seiner verkehrlichen Erschließung verbessert werden. Der Parkplatz an der Davidstraße soll u.a. unter Einbeziehung von Teilen der Straßenfläche so umgestaltet werden, dass dort trotz des Baus der Berkelpromenade wieder nahezu die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann. Insgesamt sind dort dann voraussichtlich 62 öffentliche Stellplätze vorhanden.

Die als Parkplatz genutzte Fläche an der Davidstraße (Flur 28, Flurstücke 308, 309, 310,311, 312 sowie ein Teil von Flurstück 364) wird im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Auch diese Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Dadurch besteht mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung, so dass auf möglich anderweitige Planungen (ggf. durch noch unbekannte Investoren) ohne erneute Änderung des FNP im Bebauungsplanverfahren reagiert werden kann.

Die Umsetzung der Planung soll nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans erfolgen. Innerhalb der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass die 80. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden muss.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

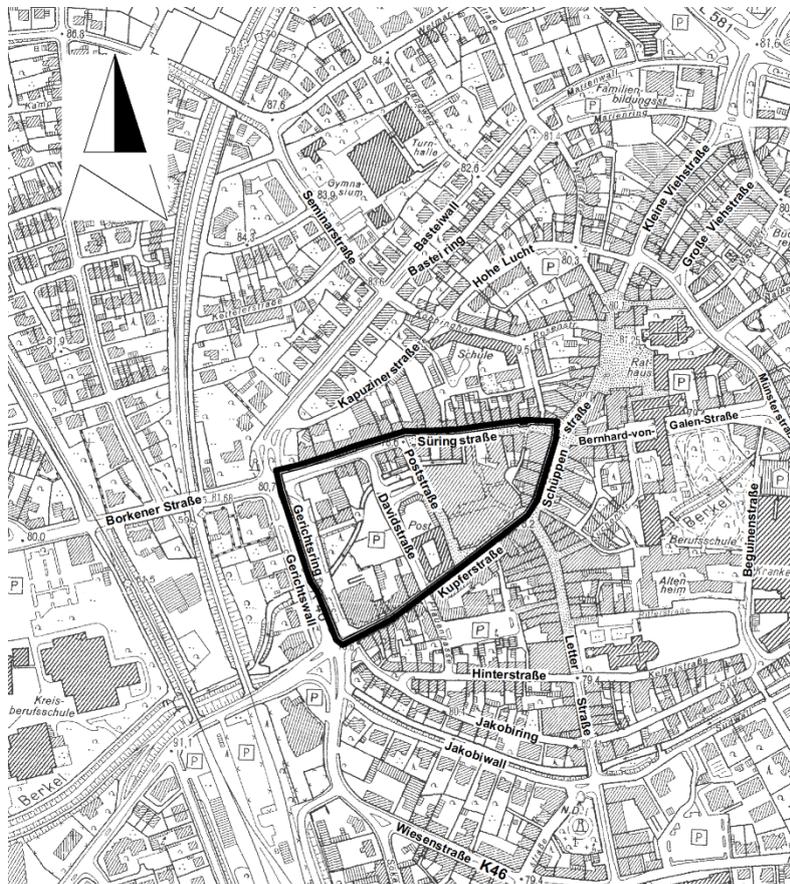
Der Änderungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Schuppenstraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 28, Flurstück 4, 7, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 39, 43, 154, 155, 170, 178, 179, 210, 211, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 250, 258, 260, 261, 263, 289, 290, 291, 292, 297, 298, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 319, 322, 324, 326, 343, 361, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 373, 374, 390, 394, 398, 399, 400, 402 und 403.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan (siehe Abbildung 1) ersichtlich.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Änderung (ohne Maßstab)



Quelle: Eigene Darstellung

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 80. 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 wird mit der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) eingeleitet. Die landesplanerischen Vorgaben sind eingehalten. Damit wird die 80. 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 80. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

4. Bestandsbeschreibung

Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld umfasst eine Fläche von ca. ca. 36.870 m². Das Gebiet befindet sich in der westlichen Innenstadt von Coesfeld und ist überwiegend bebaut.

Das Gebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Coesfeld. Entsprechend sind hier viele Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, die das Gebiet prägen. Unmittelbar neben der Kupferpassage (im östlichen Änderungsbereich), in der mehrere großflächige Einzelhändler (wie z.B. H&M) ihr Geschäft haben, befindet sich das aktuell leerstehende Gebäude der ehemaligen Post. Zusätzlich zu diesen Standorten für den großflächigen Einzelhandel findet man im Planungsgebiet viele kleinere Einzelhändler und einige Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie nicht störende Gewerbebetriebe, die zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes liegt der Parkplatz an der Davidstraße. Die Stellplatzanlage mit mehreren Teilflächen ist neu zu ordnen, weil sie entlang der Berkel um einen 5 m breiten Streifen für den Ausbau der „Berkelpromenade“ gekürzt wird. Durch Verlagerung der Trassenführung der Davidstraße werden neue Flächen erschlossen, so dass ein Umbau des Parkplatzes unter Beibehaltung der jetzigen Stellplatzzahl im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens geplant ist.

Weiterhin fließt die Berkel durch das Plangebiet. Jedoch ist sie in diesem Bereich überwiegend überbaut und nur an wenigen Stellen einsehbar bzw. erlebbar. Durch Umsetzung des Regionale 2016 Projektes „UrbaneBERKEL“ wird eine Umgestaltung Berkel erfolgen, um diesen Mangel zu beheben (näheres siehe Kapitel 1).

Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der aktuell noch gültige Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) dar. Auch im angrenzenden Innenstadtbereich sind überwiegend Kerngebiete dargestellt.

Weiterhin ist im aktuellen FNP das ehemalige Postgrundstück (Flur 28, Flurstück 390) an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße als Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post dargestellt. Auf dem ca. 2.640 m² großen Grundstück befindet sich aktuell ein leerstehendes Gebäude, das ehemals als Post genutzt wurde. Hier ist die Festsetzung eines Kerngebietes geplant, um die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes – insbesondere für den großflächigen Einzelhandel – zu schaffen.

Des Weiteren ist die aktuell als Parkplatz genutzte Fläche an der Davidstraße (Flur 28, Flurstücke 308, 309, 310, 311, 312 sowie ein Teil von Flurstück 364) im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Auch hier soll im FNP zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

Entlang des Gerichtsrings sichert der FNP ein Streifen als Grünfläche. Außerdem sind entlang der Berkel in einzelnen Abschnitten Wasserflächen dargestellt. Des Weiteren wird an der Süringstraße 9 ein Baudenkmal dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Diese Darstellungen sollen unverändert bestehen bleiben.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Coesfeld beinhaltet die folgenden Änderungen:

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) dar. Im Rahmen dieser 80. Änderung des FNP soll das Kerngebiet in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt werden.
2. Die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße (Grundstück Flur 28, Flurstück 390) soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.
3. Die als Parkplatz genutzte Fläche an der Davidstraße (Flur 28, Flurstücke 308, 309, 310, 311, 312 sowie ein Teil von Flurstück 364) wird im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Auch diese Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Teil II

6. Umweltbericht

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Anlass der Planung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Coesfeld beabsichtigt im Geltungsbereich dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplans einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Damit das Bebauungsplanverfahren im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann, ist die 80. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6.1.2 Rechtliche Grundlagen

Die fachlichen Anforderungen an den Umweltbericht werden durch das Baugesetzbuch geregelt. 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. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung bezieht sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

6.1.3 Abgrenzung Untersuchungsbereich

Der Umweltbericht bezieht sich auf den Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld. Der Änderungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Schuppenstraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld ist aus dem Übersichtsplan in Kapitel 2 ersichtlich.

6.1.4 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt einen neuen Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die folgenden Ziele verfolgt:

1. Ziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post

Eine städtebauliche Anforderlichkeit zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des FNP besteht insbesondere darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Grundstückes an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße (Grundstück Flur 28, Flurstück 390) geschaffen werden sollen. Denn das Grundstück soll nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden. Stattdessen soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, dass gem. § 7 BauNVO u.a. eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel ermöglicht.

2. Ziel: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade

Ein neuer Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, um die Umsetzung des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ im Teilabschnitt der Davidstraße planungsrechtlich abzusichern. Die „UrbaneBERKEL“ als Projekt der Regionale 2016 stellt für die Stadt Coesfeld eine Aufgabe mit gesamtstädtischer Bedeutung dar.

In diesem Teilabschnitt soll insbesondere die sogenannte Berkelpromenade als wichtige innerstädtische Verbindung entstehen. Es ist geplant den Berkelabschnitt im Bereich Davidstraße als Multifunktionsweg mit zwei Ebenen entlang der Berkel auszubauen. Ein Fußweg mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten verläuft abgesenkt parallel zum Radweg. Der obere Promenadenweg mit der Baumreihe verläuft zwischen Davidstraße und Gerichtsring. Es entsteht entlang der Berkel eine mit Aufenthaltsqualität gestaltete öffentliche Verkehrsfläche, die ihre Kraft in Verbindung mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Areales entfalten wird. Mit Umsetzung der Berkelpromenade erfolgt eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Gebietes, die zur Attraktivitätssteigerung der Coesfelder Innenstadt beitragen soll.

3. Ziel: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße

Neben der Umsetzung der Berkelpromenade ist eine Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße geplant. Durch eine optimierte Anordnung der Stellplätze soll die Nutzung des Parkplatzes hinsichtlich seiner verkehrlichen Erschließung verbessert werden. Der Parkplatz an der Davidstraße kann unter Einbeziehung von Teilen der Straßenfläche so umgestaltet werden, dass dort trotz des Baus der Berkelpromenade wieder nahezu die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden

Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld ist geplant die Darstellung der Kerngebiete und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post an der Davidstraße im Geltungsbereich dieser Änderung in eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umzuwandeln. Entsprechend wäre es dann zulässig – im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens – hier Kerngebiete und / oder Mischgebiete festzusetzen. Die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO sind hierbei zu beachten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des neuen Bebauungsplans Kerngebiete, aber auch Mischgebiete mit entsprechender städtebaulicher Begründung, mit ähnlichen GRZ- und GFZ-Werten festgesetzt werden wie sie nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ auch aktuell zulässig sind. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung und entsprechend eine höhere Versiegelung des Bodens im Vergleich zu heute ist durch die Planung also nicht zu erwarten.

6.1.5 Umweltschutzziele aus Fachplänen / übergeordneten Fachgesetzen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind insbesondere¹ die folgenden Fachgesetze und Fachpläne beachtlich:

Schutzgut	Fachgesetze von besonderer Relevanz
Mensch (insb. Immissionsschutz)	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie Orientierungswerte der DIN 18005
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalens (LG NRW)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalens Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel § 1a BauGB)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswasserschutzgesetz NRW (LWG NRW)
Luft und Klima	Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
Kultur und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (NRW)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens

Neben den Fachgesetzen sind für dieses Bauleitplanverfahren insbesondere die folgenden **Fachpläne** von Relevanz.

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 80. Änderung des Flächennutzungsplans ist dieser gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

¹ Aufgrund des Umfangs kann hier nur ein Ausschnitt von einigen relevanten Fachgesetzen dargestellt werden.

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 80. 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 80. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Mensch

Thematik Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen, sofern erforderlich, geeignete Festsetzungen getroffen, die zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind.

Im Änderungsbereich gelten aktuell – durch die Festsetzung der Kerngebiete – die im Kerngebiet 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).

Im Rahmen dieser 80. Änderung des FNP soll das Kerngebiet in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt werden. Damit ist es möglich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hier sowohl Kerngebiete als auch Mischgebiete festzusetzen.

Bewertung: Mit Darstellung der gemischten Baufläche im FNP ist im Änderungsbereich sowohl die Bebauungsplanfestsetzung eines Kerngebietes als auch eines Mischgebietes zulässig.

Im überwiegenden Teil sollen im geplanten Bebauungsplan auch zukünftig Kerngebiete festgesetzt werden, so dass es hier zu keinen Veränderungen bezüglich der zulässigen Lärmemissionswerte kommen wird. Nur im nordwestlichen Bereich der 80. Änderung des FNP – nördlich der Berkel, zwischen Gerichtsring und Poststraße – wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich ein Mischgebiet festgesetzt. Für diesen Bereich werden dann nicht mehr die Lärmemissionswerte von Kerngebieten, sondern die niedrigeren Werte von Mischgebieten zulässig sein. Das heißt, dass hier die rechtlich zulässigen Lärmemissionswerte bei der Genehmigung von Neubauvorhaben voraussichtlich niedriger sein werden als sie aktuell sind.

Die 80. Änderung des FNP hat – da hier keine rechtsverbindlichen Festsetzungen wie im Bebauungsplan getroffen werden – jedoch keine Veränderung in Bezug auf die zulässigen Lärmemissionswerte in dem Gebiet zur Folge. Entsprechend sind durch die 80. Änderung des FNP keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich liegt in der Innenstadt von Coesfeld und ist entsprechend fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Unmittelbar angrenzend an den Gerichtsring ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Hier befindet sich zwischen Verkehrsflächen ein Grünstreifen von ca. 8 m Breite und ca. 90 m Länge auf dem sich aktuell ca. 15 Bäume befinden (14 Spitz-Ahorn und 1 Kugel-Ahorn). Ansonsten sind im FNP keine Grünflächen ausgewiesen.

Insgesamt sind im Änderungsbereich aktuell ca. 86 Bäume (gemäß Auszug Baumkataster aus Geoinformationsdienst der Stadt Coesfeld) vorhanden. Folgende Baumarten sind hier vertreten: Sommerlinde, Stein-Linde, Gemeine Ross-Kastanie, Feld-Ahorn, Pyramiden-Hainbuche.

Die Flächen im Änderungsbereich haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur – überwiegend bebaut bzw. versiegelt – eine untergeordnete bzw. geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Vorprüfung des Artenspektrums hat ergeben, dass planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten (gem. Liste planungsrelevanter Arten des LANUV NRW), die bei Planungs- u. Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, im Änderungsbereich nicht festgestellt werden konnten.

Bewertung: Veränderungen des Status quo entstehen durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen treten nicht ein. Vorkommen europäisch geschützter Arten sind im Änderungsbereich aktuell nicht bekannt und nicht zu erwarten.

6.2.3 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der dichten städtischen Bebauung stark anthropogen überformt. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine höhere Versiegelung im Änderungsbereich ist durch die 80. Änderung des FNP nicht zu erwarten.

Im städtischen Altlastenkataster sind an dem Standort keinerlei Flächen über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgeführt. Entsprechend sind im auch Bebauungsplan aktuell keinerlei besondere Festsetzungen zum Schutzgut Boden geplant. Bewertung: Das Schutzgut Boden wird durch 80. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der zentralen Lage und der Nutzungsstruktur (überwiegend bebaut) hat der Änderungsbereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima. Die im FNP dargestellten Grünflächen werden auch zukünftig als Grünflächen ausgewiesen.

Bewertung: Durch die geplante 80. Änderung des Flächennutzungsplans wird es voraussichtlich keine bedeutenden Veränderungen zum Status-quo geben. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden durch die Planung voraussichtlich nicht eintreten.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

Dem Änderungsbereich fehlt der großflächige und durch Freiräume geprägte, unverwechselbare Charakter eines wertvollen Landschaftsbildes. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch geplante 80. Änderung des FNP sind die Belange des Landschafts- bzw. Ortsbildes nicht berührt.

Bewertung: Das Schutzgut Landschaft wird durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

6.2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Der Planbereich der 80. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld wird im aktuellen Regionalplan Münsterland als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutz ausgewiesen. Hier ist das Ziel 28 „Grundwasser und Gewässer schützen“ des Regionalplans zu beachten. Das Ziel 28 umfasst folgende (unter) Ziele:

28.1 Die zeichnerisch dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.

28.2 In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzungen der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

28.3 Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Bewertung: Durch die 80. Änderung des FNP treten keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser bzw. das Grundwasser ein.

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens sollen verbindliche Regelungen getroffen werden, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Auf Ebene des FNP wird deshalb ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Dieser Hinweis wird folgendermaßen auf der Planzeichnung vermerkt:

HINWEIS

Grundwasser- und Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans von Coesfeld im Regionalplan Münsterland als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutz ausgewiesen ist. Hier ist das Ziel 28 des Regionalplans Münsterland zu beachten. Dieses umfasst die folgenden Ziele 28.1, 28.2 und 28.3 des Regionalplans Münsterland:

28.1 Die zeichnerisch dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.

28.2 In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzungen der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

28.3 Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befindet sich der Fluss die Berkel. Im Rahmen dieser 80. Änderung des FNP werden keine Veränderungen mit bedeutenden Einfluss auf die Berkel vorgenommen.

Versickerung

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist, wie in Innenstädten üblich, überbaut bzw. versiegelt. Hierdurch ist die Fähigkeit zur Versickerung entsprechend eingeschränkt. Durch die 80. Änderung des FNP wird der Status-quo nicht verändert.

Bewertung: Durch die 80. Änderung des FNP treten keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser ein.

6.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im nordöstlichen Änderungsbereich wird im FNP – an der Süringstraße 9 (Flur 28, Flurstücke 14) – ein Baudenkmal dargestellt. Diese Darstellung soll unverändert

bestehen bleiben, da hier eine entsprechende Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld vorliegt. In die Denkmalliste der Stadt Coesfeld ist die äußere Baukörperform und die Fassade an der Süringstraße des Wohn- und Geschäftshauses Süringstraße 9 eingetragen (unter Listenteil A, lfd. Nr. 15).

Des Weiteren enthält der aktuell hier rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ Festsetzungen im Bereich des Denkmalschutzes (siehe folgender Infokasten).

1.1 Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten

„Die im Bebauungsplan dargestellten erhaltenswerten Gebäude sind bauordnungsrechtlich den Baudenkmalern gleichgestellt. Sie sind wie diese in ihrer äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wiederherzustellen. Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschossen von Geschäftshäusern für den Eingangs- und Ausstellungsbereich im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landeskonservator von Westfalen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 b sinngemäß anzuwenden.“

1.2 b) „Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 20% der Außenwandflächen verwandt werden.“

Im Bebauungsplan sind zwei Baudenkmäler (Süringstraße 7, 9 sowie 41) und ein erhaltenswertes Gebäude (Süringstraße 25, 27, 29) festgesetzt. Das im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Gebäude existiert heute nicht mehr, da hier ein von der Stadt Coesfeld genehmigter Neubau (sogenannte Berkelresidenz) entstanden ist. In dem neuen Bebauungsplan würde an diesem Standort eine entsprechende Festsetzung nicht mehr getroffen werden, da das zu erhaltende Gebäude nicht mehr existiert.

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Bewertung: Die nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals an der Süringstraße 9 wird weiterhin im FNP dargestellt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

6.2.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der marginalen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter durch die 80. Änderung des FNP treten voraussichtlich keine negativen Wechselwirkungen auf.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.1 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 die 80. Änderung des FNP. Bei einem Fortbestehen des FNP gelten weiterhin die darin getroffenen Darstellungen. Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der 80. Änderung des FNP ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Änderung

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der 80. 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. Nach aktuellem Stand sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

6.4 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 Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der marginalen Veränderung durch die Realisierung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten und entsprechend keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

6.5 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 Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Da sich die 80. Änderung des Flächennutzungsplans auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

6.6 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da durch 80. 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.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 soll im Geltungsbereich (siehe Kapitel 2 / 6.1.3) dieser 80. Änderung geändert werden. Denn die Stadt Coesfeld beabsichtigt einen neuen Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Innerhalb der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass die 80. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden muss.

Die 80. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld beinhaltet die folgenden Änderungen:

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) dar. Im Rahmen dieser 80. Änderung des FNP soll das Kerngebiet in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt werden.
2. Die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße (Grundstück Flur 28, Flurstück 390) soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.
3. Die als Parkplatz genutzte Fläche an der Davidstraße (Flur 28, Flurstücke 308, 309, 310, 311, 312 sowie ein Teil von Flurstück 364) wird im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Auch diese Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die 80. Änderung des FNP 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 Änderungsbereiches aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung relativ gering.

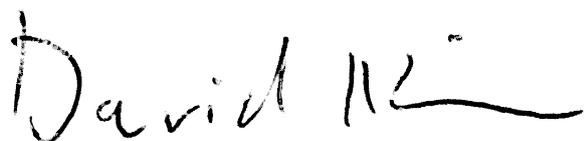
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im August 2016

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

A handwritten signature in black ink that reads "David Naim". The signature is written in a cursive style with a long horizontal flourish at the end.

David Naim