

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

Datum:  
13.03.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2017	Entscheidung

## **80. Änderung des Flächennutzungsplans "Innenstadt - Bereich Süringstraße, Kupferstraße"**

- Feststellungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

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

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur Planung geäußert worden.

Das Protokoll (siehe Anlage 4) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag für die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, die Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, die Anregungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

## **Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der „öffentlichen Auslegung“ und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

### **Beschlussvorschlag 5:**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken zur 80. Flächennutzungsplanänderung geäußert worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur 80. Flächennutzungsplanänderung geäußert worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen, den Änderungsplan der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld abschließend festzustellen.

### **Beschlussvorschlag 8:**

Die Begründung (einschließlich Umweltbericht) zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird beschlossen.

## **Sachverhalt:**

### **Planungsanlass / Zielsetzung**

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Coesfeld, der in seiner Sitzung vom 29.09.2016 beschlossen hat, die 80. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Coesfeld am 04.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 29.09.2016 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 05.10.2016 bis einschließlich zum 14.11.2016.

Am 22.12.2016 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung der 80. Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1 am 10.01.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 19.01.2017 bis einschließlich zum 19.02.2017.

Im Folgenden wird der Sachverhalt zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans noch einmal kurz erläutert. Eine ausführliche Erläuterung ist der Begründung (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

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 beabsichtigt – aufbauend auf dem Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung, siehe Berichtsvorlage 128/2016) – für den im Änderungsplan dargestellten Bereich einen neuen Bebauungsplan (BP) aufzustellen, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Hier besteht zzt. das höchste Handlungserfordernis im Innenstadtbereich.

Aktuell gelten im Änderungsbereich die folgenden Bebauungspläne:

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

Da zeitnah ein neuer Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser 80. Änderung aufgestellt werden soll, muss der FNP entsprechend angepasst werden. Ein Parallelverfahren von FNP-Änderung und BP würde dazu führen, dass die Rechtskraft des BP erst bis zu 3 Monate später nach Prüfung des FNP durch die Bezirksregierung erlangt werden kann.

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 (ausführlich siehe Anlage 3 Begründung):

1. Mit der derzeit auf FNP-Ebene sehr konkreten Darstellung Kerngebiet (MK) ist im nachfolgenden BP-Verfahren keine Flexibilität mehr gegeben, ob ein Kerngebiet MK oder ein Mischgebiet MI festgesetzt wird. Mit Umwandlung in eine gemischte Baufläche besteht für zukünftige BP 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.
2. Die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Rahmen der geplanten Änderung des BP soll hier ein Kerngebiet festgesetzt 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. Dadurch besteht mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans, so dass auf mögliche anderweitige Planungen (ggf. durch noch unbekannte Investoren) ohne erneute Änderung des FNP im Bebauungsplanverfahren reagiert werden kann. Damit wäre zukünftig sowohl die Entwicklung eines Parkplatzes (wie aktuell geplant), als auch theoretisch eine bauliche Entwicklung ohne erneute Änderung des FNP hier möglich.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt einen neuen BP im Geltungsbereich dieser 80. Änderung des FNP aufzustellen. Die mit der Aufstellung des neuen BP 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 BP und zur Änderung des FNP besteht insbesondere darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des ehemaligen Post-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.

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 m<sup>2</sup> große Grundstück ist aktuell die einzige für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel zur Verfügung stehende Fläche in der Innenstadt. Eine solche Entwicklung entspricht dem vom Rat am 14.04.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept und ist deswegen erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Coesfeld und nach Ansicht der Verwaltung auch realistisch umsetzbar. 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 BP 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. Es geht bei der Aufgabe nicht allein um die Inwertsetzung 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 Rad-/Fußwegeverbindung 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. Der Berkel-Radwanderweg Billerbeck-Zytphen soll zukünftig über die Berkelpromenade geführt werden.

Ein Darstellungserfordernis der Berkelpromenade bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zur Umsetzung des Projektes nicht erforderlich. Die Berkelpromenade muss erst im Rahmen des neuen Bebauungsplans ausgewiesen werden.

## **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 gemäß Beschluss des Rates vom 19.05.2016 (Vorlage 100/2016, dezentrale Anordnung innerstädtische Kurzzeitparkplätze) 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 die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann.

Auf die konkrete Darstellung als Fläche für den ruhenden Verkehr soll verzichtet werden, um auf Ebene des Bebauungsplans mehr Flexibilität hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung zu haben. So wäre es möglich auf anderweitige Planungen (ggf. durch noch unbekannte Investoren) ohne erneute Änderung des FNP im Bebauungsplanverfahren zu reagieren. Eine Umsetzung des geplanten Parkplatzes ist auch im Rahmen der im FNP dargestellten gemischten Baufläche möglich. Daher wird auf die Ausweisung einer konkreten Parkplatzfläche im FNP verzichtet und nur das Planzeichen „P“ eingesetzt.

Die Umsetzung der Planung soll nach den Festsetzungen des neuen BP 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.

## **Lage und Abgrenzung Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich der 80. Änderung des FNP 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 FNP der Stadt Coesfeld ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

## **Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

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

1. Der rechtswirksame FNP stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) dar. Im Rahmen dieser 80. Änderung des FNP soll das Kerngebiet in (die übergeordnete Kategorie) 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.

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016 im Pädagogischen Zentrum des Schulzentrums in Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Coesfeld am 04.10.2016 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilungen (am 05.10.2016 und am 01.11.2016 in der Allgemeinen Zeitung erschienen) zur Veranstaltung eingeladen.

Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 13 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, ist ein allgemeines Meinungsbild abgefragt worden. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung ist als Anlage 4 beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert.

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:**

### Zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom Kreis Coesfeld Hinweise zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (Stellungnahme siehe Anlage 5).

Es wird u.a. darauf hingewiesen, dass gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW im Plangebiet schutzwürdige (bzw. sehr schutzwürdige) Grundwasserböden und Plaggenesche anstehen. Aufgrund der im Umweltbericht dargestellten dichten städtischen Bebauung sowie der nicht zu erwartenden höheren Versiegelung im Änderungsbereich bestehen jedoch seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) gegen die 80. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3:**

#### Zur Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) Anregungen zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (Stellungnahme siehe Anlage 5).

Der LWL weist u.a. darauf hin, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen vorliegen die von archäologischem Interesse sein könnten. Der Anregung den LWL im Geltungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren frühzeitig zu beteiligen wird, unter der Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, seitens der Verwaltung gefolgt.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4:**

#### Zur Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Anregungen und Hinweise zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (Stellungnahme siehe Anlage 5).

Es wird u.a. darauf hingewiesen, dass eine Richtfunkverbindung innerhalb des Plangebietes verläuft. Die Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie werden in der Stellungnahme aufgeführt. Gemäß Stellungnahme kann man sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20 bis 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen. Alle geplanten Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie des Richtfunkstrahles von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand von mindestens +/- 20 m einhalten.

Eine Verletzung der Richtfunktrasse durch die Planungen im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplans (und auch von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren) kann aufgrund der Höhe der Richtfunkverbindung (ca. 108 m Höhe über NN) nahezu ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der aufgeführten Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wird dennoch die genannte Richtfunktrasse bzw. Richtfunkstrecke und ein entsprechender Hinweis zur Richtfunkverbindung auf der Planzeichnung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans vermerkt.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 5:**

Am 22.12.2016 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung der 80. Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1 am 10.01.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum von 19.01.2017 bis einschließlich zum 19.02.2017.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Öffentliche Auslegung – sind keine Anregungen oder Bedenken zur 80. Flächennutzungsplanänderung geäußert worden.

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 6:**

Am 22.12.2016 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 19.01.2017 bis einschließlich zum 19.02.2017.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur 80. Flächennutzungsplanänderung geäußert worden.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Änderungsplan (Planzeichnung)

Anlage 3: Begründung inkl. Umweltbericht

Anlage 4: Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) am 02.11.2016

Anlage 5: Stellungnahmen