

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

Datum:  
23.01.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.02.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.02.2018	Entscheidung

## **81. Änderung des Flächennutzungsplans "Innenstadt"**

**- Feststellungsbeschluss**  
**- Beschluss der Begründung**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur 81. Flächennutzungsplanänderung geäußert worden.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Sachverhalt (zu Beschlussvorschlag 2) beschrieben in das Planwerk eingeflossen. Die Stellungnahmen sind als Anlage 4 beigefügt.

1. Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.
2. Es wird beschlossen, die Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
3. Es wird beschlossen, die Anregungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur 81. Flächennutzungsplanänderung geäußert worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die

enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Sachverhalt (zu Beschlussvorschlag 4) beschrieben in das Planwerk eingeflossen. Die Stellungnahmen sind als Anlage 5 beigefügt.

1. Es wird beschlossen, die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, den Änderungsplan der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld abschließend festzustellen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Die Begründung (einschließlich Umweltbericht) zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird beschlossen.

### **Sachverhalt:**

#### **1. Planungsanlass / Zielsetzung**

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 einen großen Teil der im Änderungsplan dargestellten Bereiche neue Bebauungspläne (B-Pläne) aufzustellen, die aus diesem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden sollen. Aktuell gelten im Änderungsbereich neben Bereichen ohne B-Plan (Anwendung des § 34 BauGB) die folgenden B-Pläne:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 08.06.1982) inkl. seiner Änderung,
- Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 13.08.1980),
- Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 23.07.1982) inkl. seiner Änderungen,
- Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit dem 13.06.1980) inkl. seiner Änderungen.

Da mehrere neue B-Pläne im räumlichen Geltungsbereich dieser 81. FNP-Änderung aufgestellt werden sollen, muss der FNP entsprechend zuvor angepasst werden. Denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln. Innerhalb der bestehenden Darstellung des FNP ist die Umsetzung der geplanten Bebauungsplanverfahren im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass die 81. Änderung des FNP durchgeführt werden muss.

#### **Anlass / Zielsetzung der neuen B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt**

##### **Ziel 1: Schaffung Rechtsklarheit**

Im Juni 2014 hat das Verwaltungsgericht Münster die Nichtigkeit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ festgestellt (fehlerhafte Festsetzungen in Zusammenhang mit den Kerngebietsausweisungen bzw. fehlerhafte Verfahrensvermerke, dies gilt auch für die B-Pläne Nr. 2, 3, 5 und 6). Dies ist nun Anlass für die Stadt Coesfeld, auch andere mit problembehafteten oder mit unzulässigen Festsetzungen versehene Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt mit neuen B-Plänen zu überplanen oder ggf. aufzuheben.

Wesentliche Zielsetzung ist es durch Aufstellung der neuen B-Pläne – nach Erkennen der Unwirksamkeit der bestehenden B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt (B-Pläne Nr. 2, 3, 5 und 6) – für planungsrechtliche Klarheit zu sorgen.

### **Ziel 2: Erhalt zentraler Versorgungsbereich**

Die neuen B-Pläne sollen zudem dazu beitragen, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Coesfeld erhalten wird. Denn gemäß dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Coesfelder Innenstadt und liegt damit im Geltungsbereich dieser FNP-Änderung.

### **Ziel 3: Erhalt und Entwicklung Innenstadt**

Die neuen B-Pläne sollen dazu beitragen, dass die bestehenden städtebaulichen Strukturen gesichert bzw. erhalten werden. Gleichzeitig sollen aber auch die über 30 Jahre alten B-Pläne an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und die gegebenen oder bereits absehbaren Erfordernisse angepasst werden. Es soll also eine städtebauliche Entwicklung der Coesfelder Innenstadt, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, ermöglicht und durch die neuen B-Pläne abgesichert werden.

Welche konkrete städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung der unterschiedlichen Bereiche in der Coesfelder Innenstadt verfolgt wird, soll im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren durch den Rat der Stadt Coesfeld entschieden werden.

## **2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich der 81. Änderung des FNP befindet sich im Bereich der Coesfelder Innenstadt. Die Grenze des Geltungsbereiches der 81. Änderung des FNP (Änderungsbereich) verläuft entlang der folgenden öffentlichen Verkehrsflächen

- Sökelandstraße, Wiesenstraße, Kupferstraße, Schüppenstraße, Rosenstraße, Köbbinghof, Hohe Lucht, Neustraße (im Westen),
- Marienring, Burgring (im Norden),
- Schützenring, Südring, Cronestraße (im Osten),
- Mittelstraße, Wiesenstraße, Bahnhofstraße (im Süden).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 81. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

## **3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld wird in der beigefügten Planzeichnung bzw. dem Änderungsplan (Anlage 2) dargestellt. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die geplanten Änderungen im Rahmen der 81. FNP-Änderung. Eine ausführliche Beschreibung und Erläuterung der geplanten Änderung ist der beigefügten Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

<b>Änderung</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts der 81. Änderung des FNP</b>
<b>1</b>	<b>Änderung von Darstellung „Kerngebiet“ (MK) in „gemischte Baufläche“(M)</b>  (Bereiche östlich der Münsterstraße, Große und Kleine Viehstraße, Bernhard-v-Galen-Str., Schüppenstr., Markt, Kupferstr., Pfauengasse, Hinterstr., Letter Str., Kuchenstr., Kellerstr., Mittelstr., Gartenstr., Bahnhofstraße, Sökelandstr.)
<b>2</b>	<b>Änderung von Darstellung „Kerngebiet“ (MK) in „Wohnbaufläche“ (W)</b>

	(Bereiche südlich der Straße Hohe Lucht, östlich Neustraße, Burgring, Mühlenstraße, Walkenbrückenstraße, Hamms Gasse, Katthagen, Schützenring)
3	<b>Änderung bzw. Streichung des Symbols einer Öffentliche Verwaltung an der Kreuzung Gartenstraße / Wiesenstraße</b> (Gartenstraße 12)
4	<b>Änderung von Darstellung „Fläche des Gemeinbedarfs“ in „Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Bibliothek“</b> (Bereich an der Walkenbrückenstraße 25)
5	<b>Änderung bzw. Erweiterung der Darstellung „Flächen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Krankenhaus“</b> (Bereich an der Münsterstraße)
6	<b>Änderung bzw. Erweiterung der Darstellung „Flächen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Altenwohnheim“</b> (Bereich an der Ritterstraße)
7	<b>Änderung von Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) in „gemischte Baufläche“</b> im Nordosten der Coesfelder Innenstadt (Bereich am Burgring)
8	<b>Änderung von Darstellung „Mischgebiet“ in „gemischte Baufläche“</b> (Bereich nördlich an der Wiesenstraße, westlich der Gartenstraße)

### Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage der Planunterlagen im Bürgerbüro der Stadt Coesfeld. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 27.08.2017 öffentlich im Bürgerbüro der Stadt Coesfeld aus und konnten zudem im Internet (unter der Adresse [www.coesfeld.de/planung](http://www.coesfeld.de/planung)) abgerufen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Coesfeld am 17.07.2017 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilung (am 18.07.2017 in der Allgemeinen Zeitung erschienen) auf die öffentliche Auslage der Planunterlagen hingewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert.

### Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:

#### Zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 17.08.2017)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.07.2017 bis einschließlich 27.08.2017. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom Kreis Coesfeld Hinweise zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (siehe Stellungnahme, Anlage 4).

- *Hinweis 1: Gegen die vorliegende Bauleitplanung „81. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld“ bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Neben den in der Begründung unter dem Punkt „Altlasten“ aufgeführten Flächen sind keine weiteren altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis 1 seitens des Kreises Coesfeld wird zur Kenntnis genommen.

- *Hinweis 2: In Bezug auf die Altlast (Altstandort) 314-Co66 hat sich der Sachstand geändert. Nach der Sanierung wurde ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Im Rahmen des Monitorings wurde ein Schadstoffanstieg (LHKW) im Grundwasser festgestellt. Aktuell erfolgt eine Gefährdungsabschätzung auf das Schutzgut „Grundwasser“.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des Hinweises 2 seitens des Kreises Coesfeld wurde der Sachstand in Bezug auf die Altlast (Altstandort) 314-Co66 in der Begründung bzw. dem Umweltbericht (siehe Begründung, Seite 24) zur 81. Änderung des FNP angepasst.

- *Hinweis 3: Gemäß § 9 (3) BauGB und Punkt 2.2.2 des Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sollte daher zumindest der Altstandort 314-Co66 entsprechend gekennzeichnet werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des Hinweises 3 seitens des Kreises Coesfeld wurde der Altstandort 314-Co66 in der Planzeichnung zur 81. Änderung des FNP nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

### **Zur Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) (Schreiben vom 11.07.2017)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) Anregungen zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (siehe Stellungnahme, Anlage 4).

Der LWL weist u.a. darauf hin, dass bei Bodeneingriffen im gesamten mittelalterlichen Stadtraum Coesfelds, der einen wesentlichen Bestandteil der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ausmacht, archäologische Untersuchungen einzuplanen sind. Ihr Umfang und Ihre Durchführung hängen eng von den zukünftigen Planungen ab, aber auch von der jeweiligen Überformung des Baugrundes, so dass erst bei Vorlage von Bebauungsplänen und Bauvorhaben die genaue Vorgehensweise anzugeben ist. In jedem Fall liegt die Kostenpflicht bei den einzelnen Bauträgern.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der aufgeführten Belange des LWL-Archäologie für Westfalen wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz auf der Planzeichnung zur 81. Änderung des FNP vermerkt.

### Beschlussvorschlag:

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

## **Zur Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 24.08.2017)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Anregungen und Hinweise zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (siehe Stellungnahme, Anlage 4).

Es wird u.a. darauf hingewiesen, dass Richtfunkverbindungen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet verlaufen. Die Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinien werden in der Stellungnahme aufgeführt. Gemäß Stellungnahme kann man sich diese Telekommunikationslinien 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.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der aufgeführten Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG werden die im Plangebiet befindlichen Richtfunktrassen bzw. Richtfunkstrecken und ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans vermerkt.

### Beschlussvorschlag:

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

## **Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken in Bezug auf die 81. Änderung des FNP enthalten:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Dezernates 52 der Bezirksregierung Münster
- Dezernates 53 der Bezirksregierung Münster
- Unitymedia NRW GmbH
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Fernleitungsauskunft)
- Amprion GmbH
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Stadtwerke Coesfeld
- Stadt Dülmen
- Handwerkskammer Münster

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage der Planunterlagen im Bürgerbüro der Stadt Coesfeld. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 23.12.2017 öffentlich im Bürgerbüro der Stadt Coesfeld aus und konnten zudem im Internet (unter der Adresse [www.coesfeld.de/planung](http://www.coesfeld.de/planung)) abgerufen werden. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Coesfeld am 15.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert.

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4:**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 23.12.2017. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nur seitens der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Anregungen zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert (siehe Stellungnahmen, Anlage 5).

### **Zur Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 20.12.2017)**

Seitens der Industrie- und Handelskammer wird zu Änderungspunkt 2 (Änderung von Kerngebiet in Wohnbauflächen) darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung im Flächennutzungsplan und die Festsetzungen im daraus zu entwickelnden Bebauungsplan möglicherweise gewerbliche Betriebe negativ betroffen sein könnten. Es wird angeregt, dass neben dem Bestandsschutz den Betrieben genügend planungsrechtlicher Spielraum zu gewähren ist um mögliche betriebsbedingte Änderungsbedarfe zu ermöglichen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In einigen Bereichen (siehe Planzeichnung – Bereiche südlich der Straße Hohe Lucht, östlich Neustraße, Burgring, Mühlenstraße, Walkenbrückenstraße, Hamms Gasse, Katthagen, Schützenring) sollen Kerngebiete (MK) in Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden (2. Änderungspunkt). Denn aufgrund der bestehenden Nutzungen (überwiegend Wohnnutzung vorhanden) und der klaren Entwicklungstendenz in Richtung Wohnen in diesen Bereichen ist eine Entwicklung als Kerngebiet (und auch als Mischgebiet) hier nicht mehr realistisch umsetzbar. Aus Wohnbauflächen im FNP können in zukünftigen B-Plänen reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete entwickelt werden. Die Ausweisung eines entsprechenden Wohngebietes soll in diesen Bereichen verfolgt werden.

Die 81. Flächennutzungsplanänderung fußt auf einer umfassenden Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich. Eine Änderung der Darstellung von Kerngebieten in Wohnbauflächen ist aufgrund der heutigen Bestandssituation und der klaren Entwicklungstendenz in Richtung Wohnen in diesen Bereichen notwendig, um insbesondere die vorhandene Wohnbebauung langfristig planungsrechtlich sichern zu können (denn in einem Kerngebiet ist Wohnen nur untergeordnet zulässig).

Negative Auswirkungen auf gewerbliche Betriebe sind nach aktuellem Kenntnisstand durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Sollten jedoch zukünftig Bebauungspläne in den betroffenen Änderungsbereichen aufgestellt werden, so wird erneut geprüft, ob ggf. gewerbliche Betriebe in Ihren Belangen durch die Planung negativ betroffen sind und ob ggf. Erweiterungsmöglichkeiten für diese gewerblichen Betriebe planungsrechtlich gesichert werden müssen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen werden zur Kenntnis genommen.

### **Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken in Bezug auf die 81. Änderung des FNP enthalten:

- Handwerkskammer Münster
- Kreises Coesfeld
- Stadtwerke Coesfeld
- Vodafone GmbH
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Fernleitungsauskunft)

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Planzeichnung 81. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 3: Begründung inkl. Umweltbericht

Anlage 4: Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung

Anlage 5: Stellungnahmen Offenlage