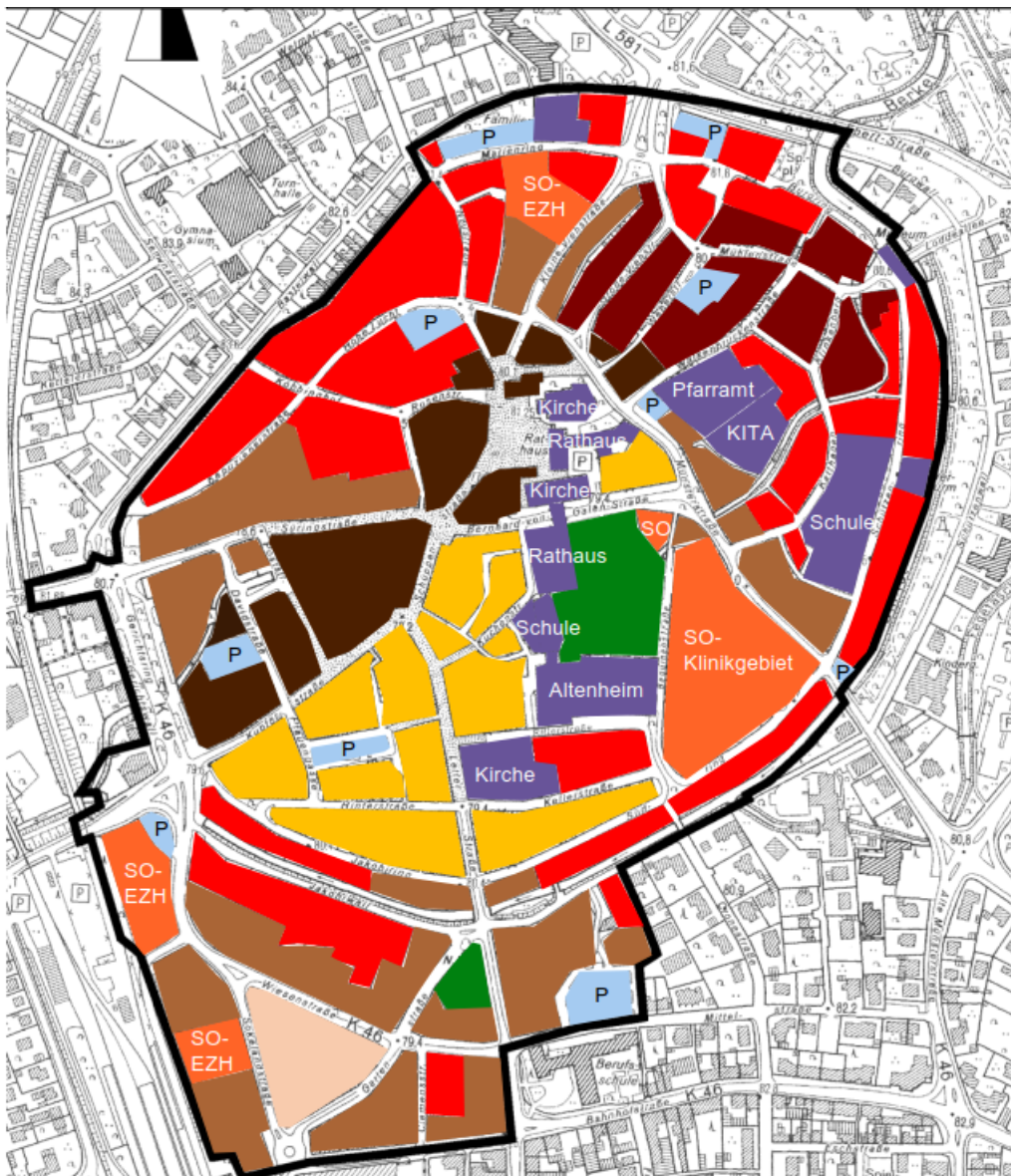




**Erläuterungsbericht**  
**zum informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld**  
**– Aktualisierung 2018 –**



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Planungsanlass .....	3
3.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	10
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....	11
5.	Bestandserfassung.....	12
6.	Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld .....	17
7.	Vergleich Nutzungskonzept mit Bebauungsplänen der Innenstadt.....	35
8.	Ausblick / Weiteres Vorgehen.....	48

## 1. Einleitung

Das Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld ist ein 2016 von der Verwaltung entwickeltes informelles Konzept, welches keine unmittelbare formalrechtliche Rechtswirkung hat. Zweck des informellen Nutzungskonzeptes ist es eine gesamtinnenstadtbezogene Handlungsgrundlage zur Überarbeitung der formalrechtlichen Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld zu bieten. Aufbauend auf das Nutzungskonzept sollen die Bebauungspläne der Innenstadt von Coesfeld überarbeitet werden. Da auf Bebauungsplanebene jedoch noch viele weitere Belange und Konzepte (wie das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept, das Einzelhandelskonzept und das Parkraumkonzept) zu berücksichtigen sind, stellt das Nutzungskonzept „nur“ eine Grundlage zur Überarbeitung der Bebauungspläne dar.

Anlass zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes bestand unter anderem darin, dass die Bebauungspläne in der Innenstadt aus planungsrechtlichen Gründen angepasst bzw. neu aufgestellt werden müssen (Details siehe Kapitel 2).

Das im Rahmen der Entwicklung des Nutzungskonzeptes untersuchte Gebiet umfasst die Innenstadt von Coesfeld innerhalb des Promenadenrings sowie den Verbindungsbereich zwischen der südwestlichen Innenstadt und dem Bahnhof. Die konkrete Abgrenzung des Untersuchungsbereiches wird in Kapitel 3 beschrieben und im beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 2) dargestellt.

Zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes für die Innenstadt von Coesfeld wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der Nutzungen in der Innenstadt durchgeführt (siehe Kapitel 5). Denn auf Grundlage der Bestandserfassung soll im Nutzungskonzept insbesondere die Art der baulichen Nutzung<sup>1</sup> bestimmt werden –die später ggf. durch Neuaufstellung der Bebauungspläne festgesetzt werden soll. Zentrales Ergebnis der Bestandsaufnahme sind die im Anhang aufgeführten Karten, welche die erfassten Nutzungen räumlich darstellen (je eine Karte pro Geschoss: Nutzungskarte Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss).

---

<sup>1</sup> Die in den Bebauungsplänen festgesetzte Art der baulichen Nutzung bestimmt, welche Nutzungen in dem Bereich planungsrechtlich zulässig sind (Details siehe Kapitel 6).

Aufbauend auf die Bestandsaufnahme wurde das Nutzungskonzept für die Innenstadt entwickelt. Bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes mussten jedoch neben den Bestandsnutzungen viele unterschiedliche, komplexe, planungsrechtliche Anforderungen beachtet werden (Details siehe Kapitel 6,7).

In dem Konzept wird die Innenstadt in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Die unterschiedlichen Bereiche sind nach den Nutzungsarten gegliedert, die gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vorgeschrieben sind. Zentrales Ergebnis ist die im Anhang aufgeführte Karte zum Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld.

Dem Rat wurde bereits ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt vorgelegt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung) dem Rat vorgestellt (nähere Informationen können der Vorlage Nr. 128/2016 entnommen werden).

## **Anlass zur Aktualisierung 2018**

Mit der Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahr 2017 wurde u.a. das „Urbane Gebiet“ (MU) als neue Baugebietskategorie eingeführt. Dies hat dazu geführt, dass das informelle Nutzungskonzept im Jahr 2018 aktualisiert und um das Urbane Gebiet ergänzt wird. Im Kern der Coesfelder Innenstadt sind neben Kerngebieten nun in vielen Bereichen anstatt Mischgebieten oder Allgemeinen Wohngebieten vor allem Urbane Gebiete vorgesehen (siehe Anlage). Mit der Ansiedlung von Urbanen Gebieten im Innenstadtkern von Coesfeld wird der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und gleichzeitig eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen, im Sinne der betroffenen Eigentümer, ermöglicht.

## 2. Planungsanlass

Aufgrund der Juni 2014 erfolgten Rechtsprechung zur Nichtigkeit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ (fehlerhafte Festsetzungen in Zusammenhang mit den Kerngebietsausweisungen) wurde die Stadt aufgefordert, auch andere Innenstadtbebauungspläne bezüglich problembehafteter oder unzulässiger Festsetzungen zu prüfen. Seit November 2015 beschäftigt sich ein Mitarbeiter im Fachbereich 60 (Bereich Bauleitplanung) mit den Fragestellungen zum Thema „Kerngebietsausweisung“ nach der Baunutzungsverordnung und den notwendigen planungsrechtlichen Konsequenzen für die Bauleitplanung

Bevor einzelne Bebauungspläne bearbeitet werden, soll ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier bzw. Block in der Innenstadt vorgelegt werden. Dieses Nutzungskonzept ist ein von der Verwaltung entwickeltes informelles Konzept, welches noch keine unmittelbare formalrechtliche Rechtswirkung hat. Zweck des informellen Nutzungskonzeptes ist es, eine Handlungsgrundlage zur Überarbeitung der formalrechtlichen Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld zu bieten – die auf einer gesamtheitlichen Betrachtung der Innenstadt basiert.

Auch aktuelle Konzepte wie das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt Coesfeld (InHK) von 2013, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 und das Parkraumkonzept 2011 finden dabei Berücksichtigung. Insbesondere das InHK hat herausgearbeitet, dass

- Lagen des zentralen Versorgungsbereiches mit seinem großflächigen Einzelhandel und den noch vorhandenen Potentialflächen gestärkt werden sollen,
- sich Einzelhandel aus den Randlagen der Fußgängerzone und den Nebenstraßen der Innenstadt zurückzieht, worauf reagiert werden muss,
- die Wohnfunktion in der Innenstadt gestärkt werden soll (u.a. sind Potenzialflächen für eine weitere Wohnentwicklung und Nachverdichtung verortet),
- die UrbaneBerkel aufgewertet werden soll, woraus planungsrechtliche Auswirkungen resultieren,
- der Mobilität in all ihren Facetten im Zeichen des demografischen Wandel Rechnung getragen werden soll.

Aufbauend auf das Nutzungskonzept wird abzuwägen und zu entscheiden sein, wie mit den vorhandenen Bebauungsplänen der Innenstadt umgegangen werden

soll bzw. ob weitere Bebauungspläne in bisher ungeplanten Bereichen aufgestellt werden sollen. Ergänzend muss die Rangfolge der Umsetzungen abgestimmt werden.

Anlass der Präsentation des bisherigen Erarbeitungsstandes des Nutzungskonzeptes in diesem frühen Entwurfsstadium ist ein konkretes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (Umfeld Marktplatz/Lamberi-Kirchplatz/Schüppenstraße/B-v-Galen-Straße/Münsterstraße). In dem Straßendreieck Kleine Viehstraße / Neustraße / Pumpengasse will der neue Eigentümer das Grundstück Flur 30, Flurstück 63 statt des heutigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem alleinigen Geschäftshaus neu bebauen (siehe Beschlussvorlage 124/2016).

Der Eigentümer bzw. Investor will das Vorhaben mit der Dreigeschossigkeit zur Neustraße zügig über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Zulässigkeit in einem nachgeordneten Bauantrag führen (zum Aufstellungsbeschluss siehe Beschlussvorlage 124/2016). Die Verwaltung hat angesichts der isolierten „Briefmarkenlösung“ entschieden, den Ratsvertretern mit dieser Berichtsvorlage die bauplanungsrechtliche u.a. Richtigkeit der Festsetzung des Grundstückes als Kerngebiet zu erörtern.

### **Ergebnis der planungsrechtlichen Überprüfung der Bebauungspläne in der Innenstadt**

Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld wurden Anfang der 1980er Jahren aufgestellt. Hierzu gehören die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2, rechtskräftig am 08.06.1982
  - 1. Änderung, rechtskräftig am 23.11.1997
- Bebauungsplan Nr. 3, rechtskräftig am 13.08.1980
- Bebauungsplan Nr. 5, rechtskräftig am 23.07.1982
  - 2. Änderung, rechtskräftig am 15.04.1989
  - 3. vereinfachte Änderung, rechtskräftig am 19.12.1990
  - 4. vereinfachte Änderung, rechtskräftig am 12.03.1998
  - 4. Änderung, rechtskräftig am 23.11.1997
  - 6. vereinfachte Änderung, rechtskräftig am 08.07.1999

- 7. Änderung, rechtskräftig am 18.07.2011, aufgehoben 26.06.2014
- 8. Änderung, rechtskräftig am 15.03.2013
- Bebauungsplan Nr. 6, rechtskräftig am 13.06.1980
  - 1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig am 13.01.1983
  - 3. Änderung, rechtskräftig am 22.11.1985
  - 4. Änderung, rechtskräftig am 23.11.1997
  - 5. Änderung, rechtskräftig am 08.07.1999

Die Überprüfung der Festsetzungen der Bebauungspläne in der Innenstadt hat ergeben, dass eine Aufhebung dieser Bebauungspläne und ggf. eine Aufstellung von neuen Bebauungsplänen aufgrund mehrerer Gründe erforderlich ist. Im Folgenden werden diese Gründe erläutert.

- **Planungsrechtliche Erforderlichkeit**

In einem Bebauungsplan können Festsetzungen nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Es kann insbesondere die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden, die bestimmt welche Nutzungen (wie zum Beispiel Wohngebäude, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Vergnügungsstätten etc.) in dem Bereich planungsrechtlich zulässig sind.

Die Gemeinde ist bei der bauplanerischen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (siehe §§ 1 bis 11 BauNVO) gebunden. Die BauNVO gibt also vor welche Baugebiete (wie z.B. reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete, Kerngebiete) in den Bebauungsplänen festgelegt werden können. Innerhalb dieser Baugebiete sind bestimmte vom Gesetzgeber festgelegte Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung der Baugebietstypen nach den Paragraphen 1 bis 11 BauNVO ist an unterschiedliche Tatbestandsvoraussetzungen gebunden. Als übergeordneter Grundsatz gilt dabei, dass bei den Festsetzungen des Bebauungsplans die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben muss.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets ergibt sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus der allgemeinen Umschreibung in § 7 Abs. 1 BauNVO, die in § 7 Abs. 2 BauNVO konkretisiert wird. Danach haben

Kerngebiete zentrale Funktionen. Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches. Das Kerngebiet ist aber in erster Linie und im Unterschied zu anderen Baugebieten der BauNVO den vorgenannten zentralen Funktionen und Einrichtungen zu dienen bestimmt. Ein Kerngebiet kann daher u.a. dann nicht festgesetzt werden, wenn

- die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebiets steht;
- bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird.

Das OVG NRW stellte im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass der Bebauungsplan 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld unwirksam ist. Das OVG NRW führt zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan eine Kerngebietsfestsetzung enthalte, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsbebauungsplans zulasse. Für eine solche Festsetzung fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden könne, seien keine Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO.

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld und nicht der Ursprungsbebauungsplan. Jedoch leidet auch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel wie seine 7. Änderung – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist auch der Ursprungsbebauungsplan als unwirksam einzustufen.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 5 als unwirksam erkannt wurde hat die Verwaltung auch die übrigen Bebauungspläne in der Innenstadt hinsichtlich ihrer Kerngebietsfestsetzungen überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ unter demselben Mangel leidet, wie der Bebauungsplan Nr. 5. Denn auch der Bebauungsplan Nr. 2 beinhaltet eine entsprechende Festsetzung (Festsetzung Nr. 1 h), die eine Wohnnutzung nahezu in allen Bereichen der Kerngebiete zulässig macht. Auch der Bebauungsplan Nr. 2 ist damit als



unwirksam erkannt und muss im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgehoben und ggf. neu aufgestellt werden.

Des Weiteren sind die Bebauungspläne Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ und Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ kritisch zu hinterfragen – auch wenn diese keine entsprechende Festsetzung wie der Bebauungsplan Nr. 5 und 2 enthalten. Denn in diesen beiden Bebauungsplänen sind Kerngebiete festgesetzt, wo aufgrund der aktuellen Nutzungsstruktur eine Kerngebietsausweisung nicht mehr haltbar ist – denn in einigen Bereichen ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Eine städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Kerngebietes ist zudem in diesen Bereichen nicht absehbar.

Die Verwaltung hat im Falle der Kenntnis von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans den Rat zu hören, so dass dieser die notwendigen Konsequenzen aus der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ziehen kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Rat einer Gemeinde gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung des Fehlers (gem. § 214 Abs. 4 BauGB) zu beheben.

Dieser Mangel von den Bebauungsplänen hat die Verwaltung zum Anlass genommen ein übergreifendes Nutzungskonzept für die Innenstadt im Sinne eines Leitbildes zu entwickeln, auf dessen Grundlage die Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld sukzessive neu aufgestellt werden können.

- **Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren**

Eine Anpassung der Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt ist aufgrund der beschriebenen Mängel der aufgeführten Bebauungspläne notwendig. Denn die Bediensteten der Baugenehmigungsbehörde handeln nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs amtspflichtwidrig, wenn sie einen unwirksamen Bebauungsplan anwenden. Je nachdem was für ein Vorhaben beantragt wird kann es zu unterschiedlichen Fallgestaltungen kommen:

- *Fall 1: Der Bebauungsplan lässt das Vorhaben zu, ist jedoch unwirksam. Das Vorhaben ist ohne den Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig.*
  - Die Baugenehmigungsbehörde kann die Baugenehmigung erteilen.

- *Fall 2: Der Bebauungsplan lässt das Vorhaben zu, ist jedoch unwirksam. Das Vorhaben ist ohne den Bebauungsplan planungsrechtlich unzulässig.*
  - Die Baugenehmigung kann derzeit nicht rechtmäßig erteilt werden.
- *Fall 3: Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des (unwirksamen) Bebauungsplans. Das Vorhaben wäre ohne den Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig.*
  - Hier kann die Baugenehmigungsbehörde keine Baugenehmigung erteilen, weil sie keine Normenverwerfungskompetenz gegenüber dem unwirksam erkannten Bebauungsplan hat. Der Bauantragssteller hat jedoch nach § 75 Abs. 1 BauO NRW einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, da das Vorhaben ohne den (unwirksamen) Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig ist. Es entsteht insoweit die paradoxe Situation, dass die Verwaltung den Bauantrag mangels Normenverwerfungskompetenz nicht stattgeben kann, diesen aber auch, da ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung besteht, nicht zurückweisen darf.

Vor dem Hintergrund dieser Problematik sind die Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld (Nr. 2, 3, 5 und 6) anzupassen, um eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen und damit den Eigentümern und potentiellen Investoren Planungssicherheit zu verschaffen.

- **Neuausrichtung und Anpassung der Bebauungspläne an die heutigen Verhältnisse**

Neben den planungsrechtlichen Erfordernissen sind die Bebauungspläne in der Innenstadt zum Teil auch inhaltlich nicht mehr an die heutigen Verhältnisse angepasst. Denn im Laufe der Jahre haben sich bestimmte Strukturen und Planungsziele verändert. So sind zum Beispiel in den Bebauungsplänen einzelne Straßenzüge (z.B. einige Innenhofverbindungen) gesichert worden, die aber nie umgesetzt wurden und auch nicht mehr benötigt werden.

Im Rahmen des übergeordneten Nutzungskonzeptes – das sich zunächst einmal nur mit der Art der baulichen Nutzung beschäftigt – werden solche Detailfragen (Verlauf von Straßen etc.) zwar noch nicht geklärt, aber zur Vorbereitung der Detailplanung ist ein aufeinander abgestimmtes Nutzungskonzept notwendig.

- **Steuerungsbedarf durch Parkraumkonzept**

Auch die in der Ratssitzung am 19.05.2016 beschlossene Umsetzung des Parkraumkonzeptes 2011 mit den dezentralen Lösungen statt eines Parkhauses im westlichen Innenstadtbereich gibt Anlass zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes und zur Anpassung der Bebauungspläne in der Innenstadt. Denn die Umsetzung des Parkraumkonzeptes erfordert in bestimmten Bereichen die Anpassung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne (siehe Beschlussvorlage 100/2016). Zu den Bereichen, die aufgrund des Parkraumkonzeptes planungsrechtlich angepasst werden müssen, gehören

- der Bereich Mittelstraße (Umsetzung des geplanten Parkdecks),
- der Bereich Davidstraße (Neugestaltung des bestehenden Parkplatzes),
- ggf. der Bereich Marienring bzw. der Bereich Holtwicker Straße (Parkdeck über bestehendem Parkplatz bzw. über Parkplatz Agentur für Arbeit).

Das Nutzungskonzept wird daher in Abstimmung mit dem Parkraumkonzept entwickelt.

- **Entwicklung des Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung bereits bestehender Konzepte**

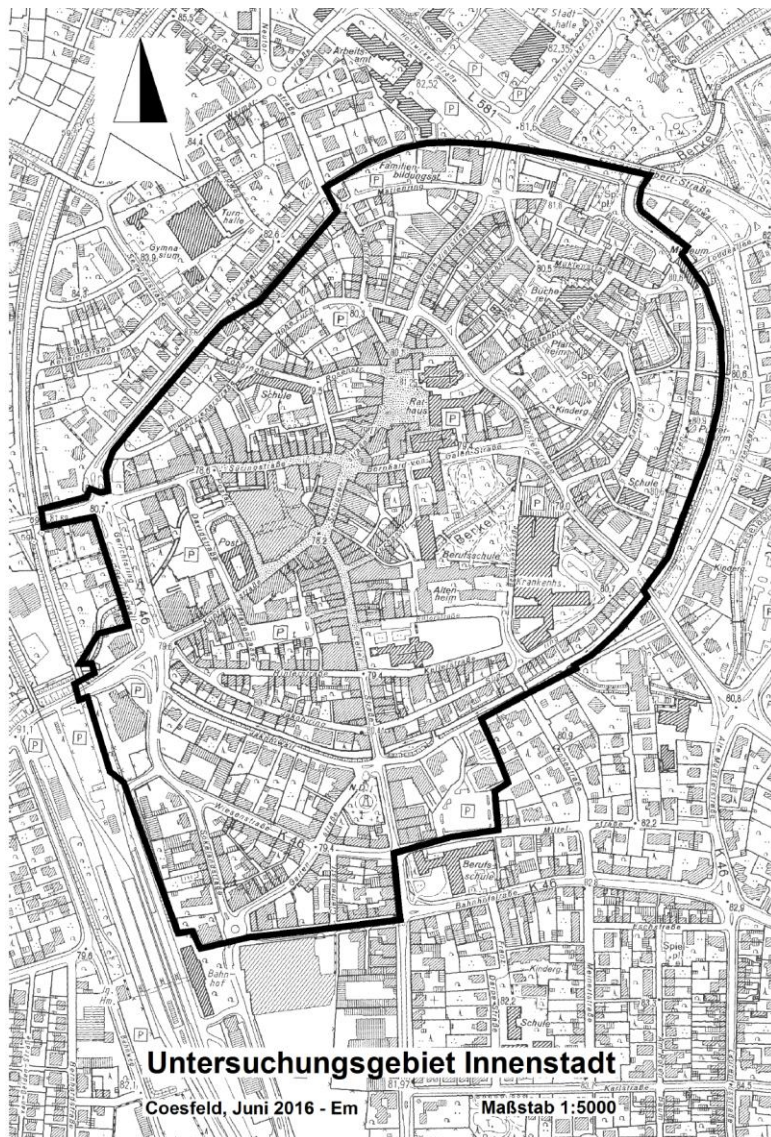
Neben dem Parkraumkonzept werden bestehende Konzepte der Stadt Coesfeld – wie insbesondere das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt (2013) und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011) – bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt und auch bei der Anpassung der Bebauungspläne in der Innenstadt ihre Berücksichtigung finden.

### 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das im Rahmen der Entwicklung des Nutzungskonzeptes untersuchte Gebiet umfasst die Innenstadt von Coesfeld innerhalb des Promenadenrings sowie den Verbindungsbereich zwischen der südwestlichen Innenstadt und dem Bahnhof. Neben der eigentlichen Innenstadt umfasst das Untersuchungsgebiet damit auch funktional angrenzende Bereiche in Richtung des Coesfelder Bahnhofs im Süden.

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Gerichtsring und Basteiring (im Westen), den Marienwall und den Burgwall (im Norden), die Berkel Umflut (im Osten) sowie die Wiesenstraße und Bahnhofstraße (im Süden) begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsbereiches wird in dem Übersichtsplan (s. Abb. 1) ersichtlich.

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsbereich Nutzungskonzept



Quelle: Eigene Darstellung (unmaßstäblich)

Der Untersuchungsbereich umfasst zum einen den Geltungsbereich der Bebauungspläne in der Innenstadt (Bebauungspläne Nr. 2, 3, 5 und 6) und zum anderen die angrenzenden unbeplanten Bereiche (hier erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB). So kann ein innenstadtübergreifendes Nutzungskonzept entwickelt werden, das sowohl Aussagen zum Bereich der Bebauungspläne als auch zum unbeplanten angrenzenden Bereich macht.

#### **4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen**

Bei der Anpassung der Bebauungspläne in der Innenstadt müssen die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben beachtet werden.

##### **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den untersuchten Innenstadtbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich also möglich.

##### **Flächennutzungsplan**

Neben den bestehenden Bebauungsplänen in der Innenstadt von Coesfeld war es auch notwendig, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 in Teilbereichen zu ändern. Denn der Flächennutzungsplan stellte im Innenstadtbereich u.a. einige Kerngebiete dar, die ggf. nach Umsetzung des Nutzungskonzeptes nicht mehr haltbar sind. Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld (Rechtskraft am 07.06.2018) wurde der Flächennutzungsplan im Zentrum der Coesfelder Innenstadt so angepasst, dass eine Umsetzung des Nutzungskonzeptes hier nun möglich ist. In Bereichen, wo ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB planungsrechtliche Anfragen eingehen, wird nach der tatsächlichen vorgefundenen Situation beurteilt – auch hierbei wird das Nutzungskonzept sehr dienlich sein.

## 5. Bestandserfassung

Zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes für die Innenstadt von Coesfeld war es notwendig, eine umfassende Bestandsaufnahme der Nutzungen in der Innenstadt durchzuführen. Denn auf Grundlage des Nutzungskonzeptes soll insbesondere die Art der baulichen Nutzung bestimmt werden, die dann im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne in der Innenstadt festgesetzt werden soll.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen regelt, welche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel etc.) in den unterschiedlichen Bereichen zulässig sind und hat damit weitreichende Konsequenzen für die betroffenen Eigentümer. Es ist daher wichtig zu wissen welche Nutzungen aktuell im Bestand vorhanden sind, um Festsetzungen treffen zu können, die sich am Bestand orientieren.

Es wurde daher eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt: für jedes Gebäude im Untersuchungsbereich wurden die vorhandenen Nutzungen in den unterschiedlichen Geschossen erfasst. Die Erfassung erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen, in der die Nutzungen erfasst und in einem Steckbrief je Gebäude festgehalten wurden. Dabei wurden die Gebäude nicht von innen begutachtet, sondern die Nutzungen von außen mit Hilfe von Klingelschildern etc. ermittelt oder die Nutzungen mittels der Bauakten bzw. Baugenehmigungen bestimmt.

Da sich die Nutzung der Gebäude im Laufe der Zeit ändern kann und die Bestandsaufnahme nur eine Momentaufnahme (mit Stand: Januar 2016) darstellt, gibt es keine Garantie, dass die Bestandsaufnahme auch in Zukunft der erfassten Nutzungsstruktur entspricht.

Auf Grundlage der Steckbriefe wurden Karten (siehe Abb. 2, 3, 4 bzw. Anlagen 3, 4, 5) erstellt, welche die Nutzungen der Gebäude in den unterschiedlichen Geschossen wiedergibt (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss).

Mit Hilfe diesen Bestandskarten ist es möglich, ein Nutzungskonzept für die Innenstadt zu entwickeln, dass die Nutzungen im Bestand berücksichtigt. Das heißt jedoch nicht, dass das Nutzungskonzept nur den Bestand wiedergibt und sichert. Es macht auch Zielaussagen dazu, wie sich die Art der baulichen Nutzung zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

## **Ergebnis Bestandsaufnahme**

Wird das Ergebnis der Bestandserfassung betrachtet (siehe Abb. 2, 3, 4) so zeigt sich, dass die Einzelhandelsnutzung (im Erdgeschoss, gelb dargestellt) konzentriert in der Fußgängerzone an Letter Straße, Kupferstraße, Süringstraße, Schüppenstraße, Markt sowie der Kleinen Viehstraße (jedoch deutlich geringer ausgeprägt) vorhanden ist. Neben diesen Bereichen, in denen der Einzelhandel konzentriert ist, findet man mehrere vereinzelte Einzelhandelsnutzungen verstreut in der Innenstadt.

Die Bestandserfassung zeigt auch, dass der Einzelhandel in der Innenstadt von Coesfeld bis auf wenige Ausnahmen (wie die Standorte hettlage fashion und Kupferpassage) vorwiegend im Erdgeschoss stattfindet. Das 1. Obergeschoss wird neben dem Wohnen häufig noch gewerblich genutzt (Dienstleistung, Büro, Praxis), im 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss wird vorwiegend gewohnt (siehe Abb. 3).

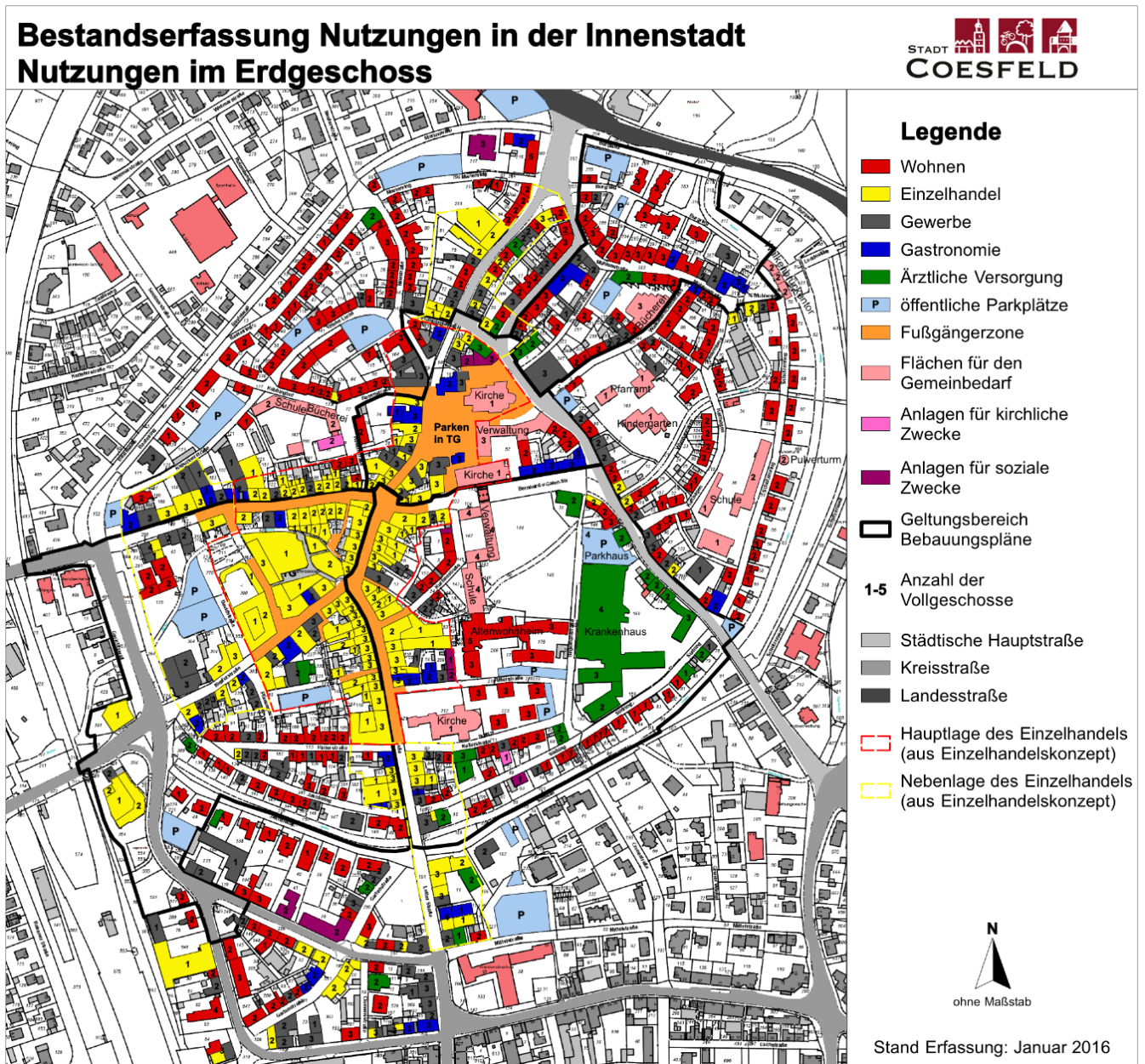
Ein weiteres Ergebnis der Bestandserfassung ist, dass es in der Innenstadt von Coesfeld viele Bereiche gibt, in denen überwiegend bzw. fast ausschließlich gewohnt wird (Wohnen in Karten rot dargestellt) – wie beispielsweise im Bereich Schützenring, Hohe Lucht, Mühlenstraße.

Des Weiteren zeigt sich, dass die Dichte an ärztliche Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt von Coesfeld überdurchschnittlich hoch ist (in Karten grün dargestellt). Denn neben vielen privaten Arztpraxen befindet sich das Krankenhaus (St. Vincent Hospital) in der Innenstadt von Coesfeld.

Außerdem befinden sich in der Coesfelder Innenstadt zahlreiche innenstadttypische Nutzungen – zentrale Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie die Verwaltung (Rathaus), Kirchen, Schulen, Altenheim, Bücherei oder Museum.

Aus der Bestandserfassung wurde folgendes Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld entwickelt, welches im folgenden Kapitel erläutert wird.

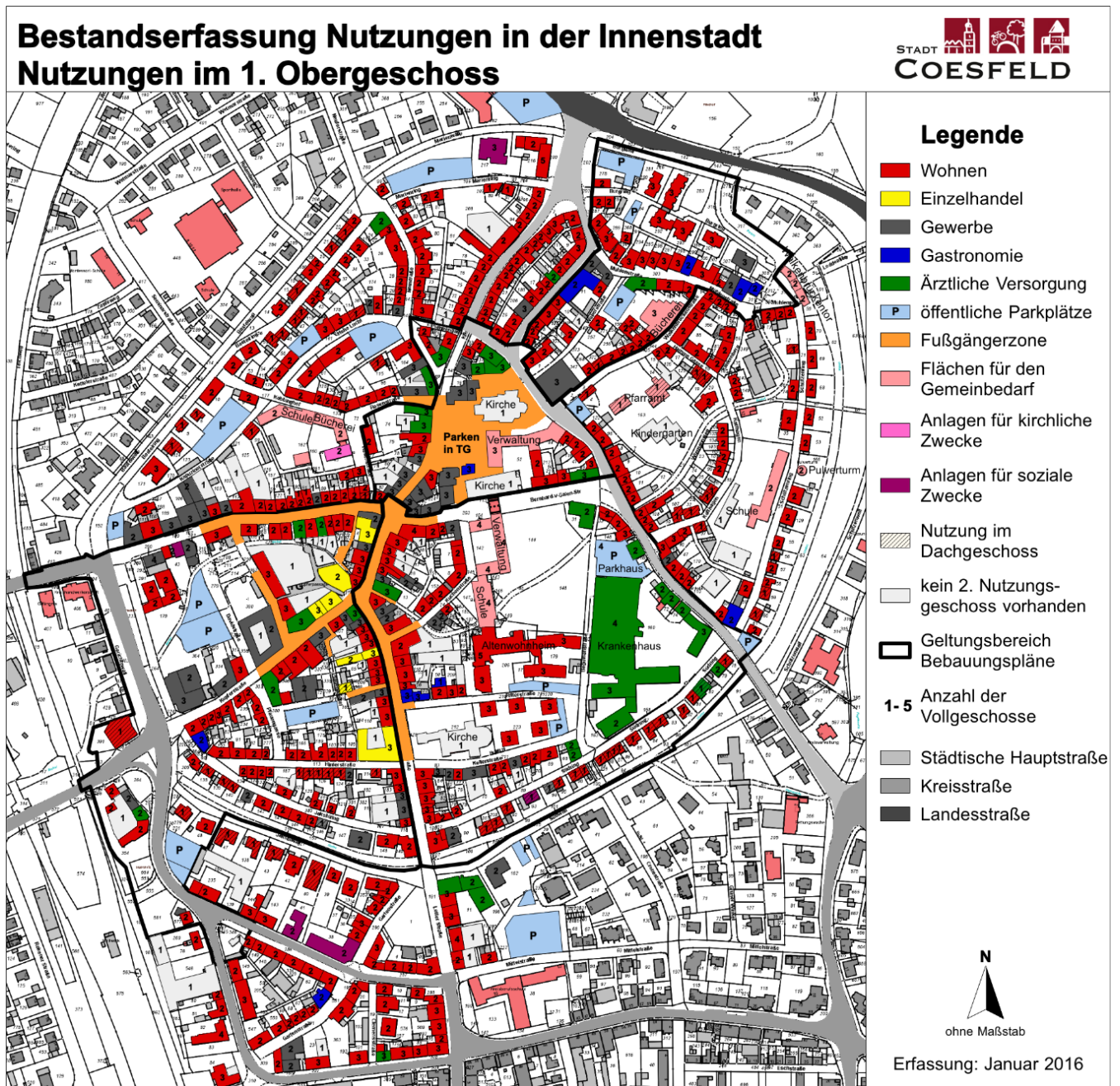
Abbildung 2: Bestandserfassung der Nutzungen in der Innenstadt im Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 3: Bestandserfassung der Nutzungen in der Innenstadt im 1. Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung

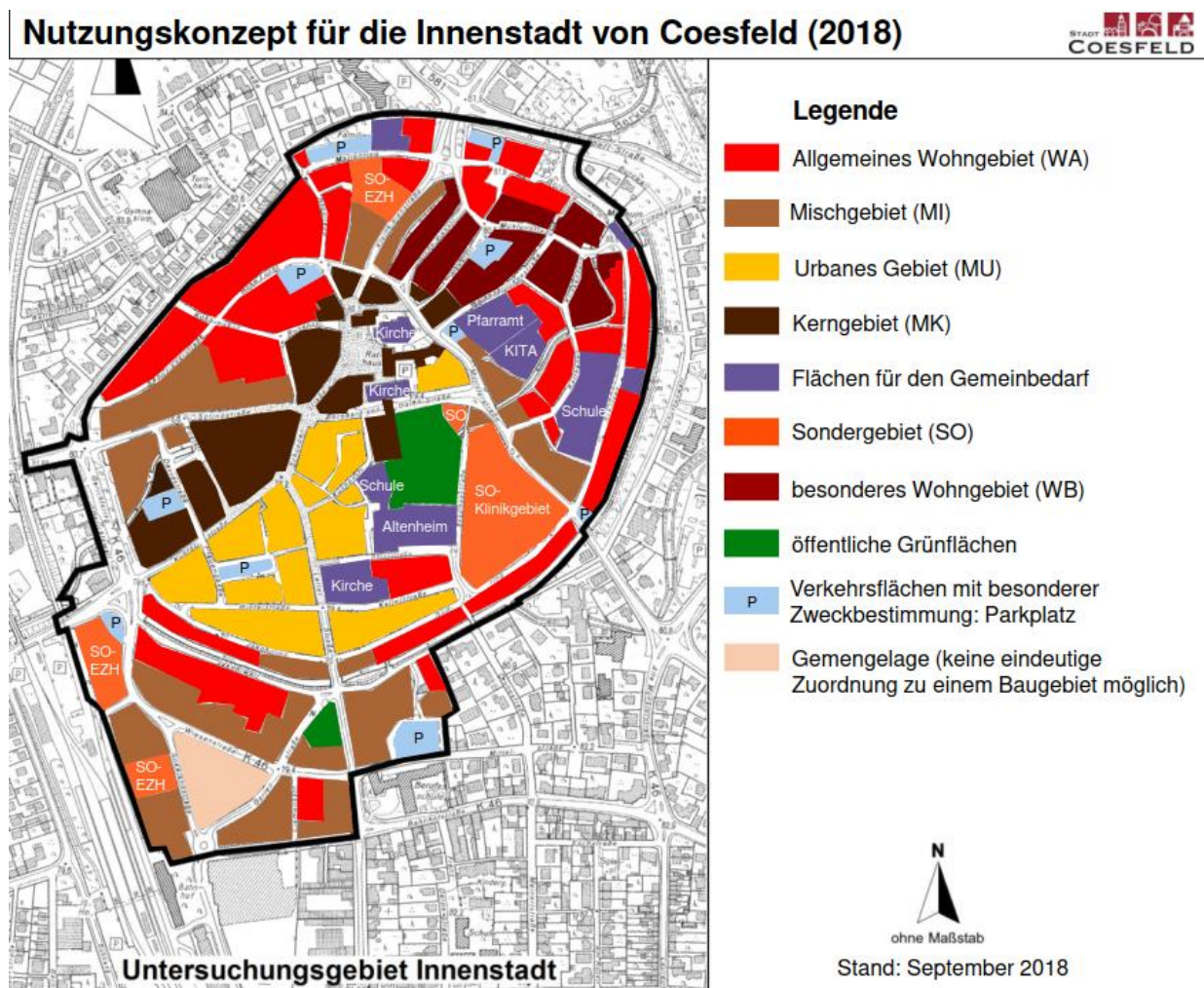


## 6. Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld

Auf Grundlage der Bestandserfassung wurde ein Nutzungskonzept für die Innenstadt entwickelt, das dazu genutzt werden soll insbesondere die Art der baulichen Nutzung in den entsprechenden anzupassenden Bebauungsplänen der Innenstadt (Nr. 2, 3, 5, 6) und den unbeplanten § 34-Bereichen festzulegen.

Zentrales Ergebnis ist die im Anhang aufgeführte Karte zum Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (siehe Abb. 5).

Abbildung 5: informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (2018)



Quelle: Eigene Darstellung

In dem Konzept wird die Innenstadt in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Sie sind nach den Nutzungsarten gegliedert, die gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung vorgeschrieben sind und in den Bebauungsplänen festgesetzt werden könnten:

- Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO),
- Urbanes Gebiet (MU gem. § 6a BauNVO),
- Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO),
- Allgemeines Wohngebiet (WA gem. 4 BauNVO),
- sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO),
- besonderes Wohngebiet (WB gem. § 4a BauNVO)
- Gemengelage (kann nicht eindeutig einem Baugebiet zugeordnet werden),
- Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB),
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
- Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Einige Gebietskategorien aus der BauNVO, wie zum Beispiel das Gewerbegebiet, konnten außer Acht gelassen werden, weil die bestehende Nutzungsstruktur keinen Anlass zur Festsetzung eines solchen Gebietstyps liefert. Je nachdem, um welchen Baugebietstyp es sich handelt, sind unterschiedliche Nutzungen entweder allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig (siehe §§ 2 bis 11 BauNVO)<sup>2</sup>.

Im Folgenden werden die Festlegungen im Nutzungskonzept, strukturiert nach den unterschiedlichen Baugebietstypen, erläutert.

---

<sup>2</sup> Hinweis: Eine differenzierte Steuerung der Art der baulichen Nutzung ist, im Rahmen von Festsetzungen in Bebauungsplänen, gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO möglich. Dafür müssen aber bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, wie beispielsweise städtebaulicher Gründe.

## 6.1 Festlegung Kerngebiete

Welche Zweckbestimmung ein Kerngebiet hat und welche Nutzungen im Kerngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind kann der folgenden Auflistung aus der Baunutzungsverordnung (§ 7 BauNVO) entnommen werden.

**§ 7 (1) BauNVO:** Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

**§ 7 (2) BauNVO:** Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

**§ 7 (3) BauNVO:** Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen (Anmerkung: normale Miet-/Eigentumswohnungen).

Wie in Kapitel 2 bereits ausführlich beschrieben ist die Festsetzung eines Kerngebietes nicht möglich, wenn

- die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebiets steht;
- bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird.

Daher wurde in Auswertung der Bestandsaufnahme darauf geachtet, dass der Wohnanteil in den festgelegten Kerngebieten nicht überwiegt bzw. nur untergeordnet vorhanden ist.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurden Bereiche ausgemacht, die aufgrund ihrer aktuellen Nutzungsstruktur als bestehende, weiterhin „zulässige“ bzw. potentielle Kerngebiete in Frage kommen. Für diese Kerngebiete wurde zusätzlich zur erfolgten

Erfassung der Nutzungen je Geschoss der Anteil der Wohnnutzung an der Geschossfläche je Gebäude überschlägig ermittelt. Denn in einigen Gebäuden ist es der Fall, dass das Erdgeschoss viel mehr Fläche einnimmt als die Obergeschosse. Eine Betrachtung der Geschossfläche ist damit etwas dezidierter und aussagekräftiger, da diese sich auf die konkreten Geschossflächen der Gebäude bezieht.

Im Ergebnis wird im Nutzungskonzept ein „Band“ von Kerngebieten festgelegt (siehe Karte Nutzungskonzept, Kerngebiete dunkelbraun dargestellt), dass nördlich entlang der Kupferstraße (vom Bereich der VR-Bank über das ehemalige Areal der Post und der Kupferpassage), entlang der westlichen Seite der Schüppenstraße über den Bereich am Markplatz bis hin zum Bereich an der Kleinen Viehstraße verläuft.

Im Vergleich zum Status-quo bedeutet das eine deutliche Reduzierung der in den bestehenden Bebauungsplänen festgelegten Kerngebiete – denn in den „alten“ Bebauungsplänen wurden fast flächendeckend in der Innenstadt Kerngebiete festgesetzt.

## 6.2 Festlegung Urbane Gebiete

Eine Alternative zur Festlegung von Kerngebieten ist die Ausweisung von Urbanen Gebieten. Urbane Gebiete werden nach § 6a BauNVO wie folgt definiert:

*(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*

*(2) Zulässig sind*

*1. Wohngebäude,*

*2. Geschäfts- und Bürogebäude,*

*3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*4. sonstige Gewerbebetriebe,*

*5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

*1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*

*2. Tankstellen.*

*(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden*

*1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,*

*2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,*

*3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder*

*4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.*

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein.

In Urbanen Gebieten sind u.a. Wohngebäude allgemein zulässig (weitere Nutzungen die hier zulässig sind siehe § 6a Abs. 2 u. 3 BauNVO). In Kerngebieten ist eine Wohnnutzung in diesem Ausmaß nicht zulässig (Wohnen ist im Kerngebiet nur untergeordnet zulässig). Das Mischgebiet nach BauNVO trifft häufig nicht den Charakter typisch urbaner Quartiere und liegt im Gegensatz zum Urbanen Gebiet nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Der Gesetzgeber hat das Urbane Gebiet bewusst dem Oberbegriff „gemischte“ Baufläche „M“ zugeordnet, um auch Immissionswerte zum Schutz von Gewerbe, insbesondere Gastronomie oder Anlieferungsvorgänge, nicht zu restriktiv anzusetzen. Da in der Coesfelder Innenstadt viele Gebäude eine entsprechende Nutzungsstruktur aufweisen stellt die Ausweisung von Urbanen Gebieten in vielen Bereichen der Coesfelder Innenstadt eine sinnvolle Alternative zur Ausweisung von Mischgebieten oder Kerngebieten dar. Der aktualisierten Fassung des informellen Nutzungskonzeptes (siehe Anlage) kann u.a. entnommen werden, wo im Rahmen des Konzeptes entsprechende nun Urbane Gebiete statt Mischgebiete vorgesehen sind.

Im Rahmen der Aktualisierung des Nutzungskonzeptes wird nun ein zusammenhängender Bereich im Zentrum der Coesfelder Innenstadt als Urbanes Gebiet ausgewiesen (im alten Konzept aus dem Jahr 2016 waren hier noch Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete vorgesehen, da das Urbane Gebiet zum damaligen Zeitpunkt rechtlich noch nicht existierte). Dieser Bereich der Urbanen Gebiete (siehe Anlage) hat seine Grenzen entlang

- Bernhard-von-Galen Straße (im Norden),
- Kuchenstraße, Ritterstraße und Beguinenstraße (im Osten),
- Kupferstraße, Schüppenstraße (im Westen),
- sowie Südring und Jakobiring (im Süden).

Auch ein Baublock direkt südlich angrenzend an das Coesfelder Rathaus (nördlich der Bernhard-v.-Galen Straße und westlich der Münsterstraße) wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur als Urbanes Gebiet eingestuft (siehe Anlage).

Der Bereich direkt nördlich angrenzend an die Süringstraße wird aktuell als Mischgebiet eingestuft. Auch der Bereich nordöstlich angrenzend an die Münsterstraße wird weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Außerdem wird im Bereich Große Viehstraße, Weberstraße, Walkenbrückenstraße an der Einstufung als besonderes Wohngebiet



festgehalten (siehe Anlage). In diesen Bereichen sind aktuell keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Da nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) eine Gebietseinstufung als Urbanes Gebiet (bisher) nicht zugelassen ist, wird im Rahmen des Nutzungskonzeptes hier auf eine Ausweisung als Urbanes Gebiet verzichtet. Sollten hier Bebauungspläne aufgestellt werden, so ist im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob hier ggf. doch die Ausweisung als Urbanes Gebiet in Frage kommt. Sollten in diesen Bereichen Bebauungspläne aufgestellt werden, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ausweisung als Urbanes Gebiet noch einmal geprüft.

### 6.3 Festlegung Mischgebiete

Eine Alternative zur Festlegung von Kerngebieten und Urbanen Gebieten ist die Ausweisung von Mischgebieten. Mischgebiete werden nach § 6 BauNVO wie folgt definiert:

**§ 6 (1) BauNVO:** *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

**§ 6 (2) BauNVO:** *Zulässig sind*

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**§ 6 (3) BauNVO:** *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Das Mischgebiet (MI) dient der Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Ein Mischgebiet liegt dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Dies ist nicht gegeben, sobald eine der beiden Nutzungen übermäßig vertreten ist.

Bei der Ausweisung von MI-Gebieten ist es entscheidend, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich und zu erwarten ist. Eine entscheidende Schwierigkeit stellt sich bei der Gewährleistung der gleichgewichtigen Durchmischung (ca. „fifty-fifty“), da bei der Einzelgenehmigung von Vorhaben in MI-Gebieten nur schwer die Genehmigung einer bereits „überwiegenden“ Nutzung versagt werden kann. Die Einzelgenehmigung muss daher immer genau hinsichtlich des (noch) Vorliegens der gleichgewichtigen Durchmischung des MI-Gebiets geprüft werden.

In dem Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld sind mehrere zentrale Standorte (viele MI-Gebiete sind in den aktuellen Bebauungsplänen noch Kerngebiete) als

Mischgebiet (siehe Karte Nutzungskonzept, hellbraun dargestellt) festgelegt worden. Denn nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnnutzung in diesen Gebieten zu stark vertreten ist als das man noch ein Kerngebiet festlegen kann. Gleichzeitig ist die Wohnnutzung in diesen MI-Gebieten nicht so stark prägend, dass die Festlegung auf Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) oder besonderen Wohngebiete (gem. § 4a BauNVO) hier sinnvoll wäre.

Die Ausweisung als Mischgebiet statt wie zzt. als Kerngebiet in einem der Bebauungspläne der Innenstadt hat Auswirkungen:

- Hier ist grundsätzlich kein großflächiger Einzelhandel mehr zulässig, außer über den besonderen Nachweis
- Die zulässigen Störgrade aus dem Immissionsschutzrecht sind niedriger anzusetzen (Lärm durch Anlieferung, Gastronomie)
- Nur noch mit städtebaulicher Begründung darf die hohe Dichte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. BauNVO) aus Kerngebieten angewandt werden oder mit reduzierten Abstandsflächen gem. BauO NRW operiert werden.

## 6.4 Festlegung Allgemeine Wohngebiete

In dem Konzept werden große Bereiche – in denen gem. Bestandserfassung überwiegend gewohnt wird – als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgelegt. Diese Allgemeinen Wohngebiete befinden sich kaum in den zentralen Lagen, sondern vorwiegend in den angrenzenden äußeren Bereichen der Innenstadt (siehe Karte Nutzungskonzept, rot dargestellt). Aber z.B. in der Kuchenstraße wird abschnittsweise nur gewohnt.

In dem folgenden Textrahmen werden die Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, zitiert, damit nachvollzogen werden kann, welche Konsequenz bzw. zulässige Nutzungsstruktur sich grundsätzlich aus der Festlegung auf ein Allgemeines Wohngebiet ergibt<sup>3</sup>.

**§ 4 Abs. 1 BauNVO:** Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

**§ 4 Abs. 2 BauNVO:** Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**§ 4 (3) BauNVO:** Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet statt wie zzt. als Misch- oder Kerngebiet in einem der Bebauungspläne der Innenstadt bewirkt:

- Hier ist grundsätzlich kein Einzelhandel mehr zulässig neu anzusiedeln, wenn er der Gesamtversorgung der Stadt dient
- Die zulässigen Störgrade aus dem Immissionsschutzrecht sind niedrig zum Schutz der Wohnfunktion anzusetzen (Lärm, Gastronomie)

---

<sup>3</sup> Hinweis: Eine differenzierte Steuerung der Art der baulichen Nutzung ist, im Rahmen von Festsetzungen in Bebauungsplänen, gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO möglich. Dafür müssen aber bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, wie beispielsweise städtebaulicher Gründe.

- Nur noch mit städtebaulicher Begründung darf die hohe Dichte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. BauNVO) aus Kern oder Mischgebieten angewandt werden oder mit reduzierten Abstandsflächen gem. BauO NRW operiert werden.

## 6.5 Festlegung sonstige Sondergebiete

Als sonstige Sondergebiete (SO) können gem. § 11 BauNVO Gebiete festgesetzt werden, die sich *wesentlich* von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO unterscheiden und nicht der Erholung dienen. Zur Beurteilung eines „wesentlichen Unterschiedes“ sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets den jeweils abstrakten Zweckbestimmungen der Baugebietstypen gegenüber zu stellen.

**§ 11 (1) BauNVO:** Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

**§ 11 (2) BauNVO:** Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

**§ 11 (3) BauNVO:** 1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes ist die Gemeinde nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus dem Katalog verwendet ist sie nicht gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes abzuwandeln. Das heißt die Gemeinde hat eine Definitionsmacht der (auch ausnahmsweise) zulässigen Anlagen und Nutzungsarten sowie auch der Nutzungs- und Anlagenmerkmale.

Das Spektrum möglicher Sondergebiete ist sehr groß und lässt häufig spezielle Lösungen zu, mit denen eine einfache Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung gefunden werden kann. Möglich sind u.a. Fremdenverkehrsgebiete (Kurgebiete und Fremdenbeherbergung), Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongressgelände, Hochschul-, Klinik- und Hafengebiete sowie Gebiete für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Wind- und Sonnenenergie). Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sondergebietes sind in den Bebauungsplänen darzustellen bzw. festzusetzen.

Im Nutzungskonzept werden insbesondere zwei verschiedene Arten von Sondergebieten festgelegt. Zum einen das Sondergebiet-Klinikgebiet im Bereich des St.-Vincenz-Hospitals und zum anderen das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für den Bereich des St.-Vincenz-Hospitals würde der Standort langfristig für eine Nutzung durch das Krankenhaus gesichert. Hier müssen jedoch noch Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern geführt werden, um den Bedarf einer Sondergebietsfestsetzung zur Sicherung des Standorts zu klären. Im Rahmen der Festsetzung eines möglichen Sondergebietes könnten die Festsetzungen genau auf mögliche Planungen der Eigentümer abgestimmt werden.

Außerdem werden mehrere Standorte in der Innenstadt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 festgelegt. Hierzu gehören:

- der Standort Netto-Markt an der Kleinen Viehstraße,
- der Standort K+K-Markt an der Kreuzung Kupfer- / Wiesenstraße und,
- der Standort Expert-Fachmarkt an der Sökelandstraße.

Die Festlegung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel dient der planungsrechtlichen Sicherung der großflächigen Einzelhandelsstandorte (Schwelle der Großflächigkeit gem. Urteil BVerwG vom 24.11.2005 bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Denn großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken<sup>4</sup> können, sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Einzelne Standorte wie z.B. Woolworth können ggf. auch außerhalb von Kern- und Sondergebiet zulässig sein, weil sie nur unwesentliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach sich ziehen und im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Coesfeld liegen – dies müsste dann mittels Gutachten nachgewiesen werden. Außerdem verfügen bestehende, genehmigte großflächige Einzelhandelsbetriebe über einen Bestandsschutz.

---

<sup>4</sup> Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet.

Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

## 6.6 Festlegung besondere Wohngebiete

Für bestimmte Gebiete im nördlichen Bereich der Coesfelder Innenstadt wird, aufgrund der vorliegenden Nutzungsstruktur, das besondere Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgelegt. Ein besonderes Wohngebiet dient der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, ist an folgende Voraussetzungen (siehe § 4a Abs. 1 BauNVO) geknüpft und lässt grundsätzlich die folgenden Nutzungen zu (siehe § 4a Abs. 2, 3 BauNVO):

*§ 4a (1) BauNVO: Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.*

*§ 4a (2) BauNVO: Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,*
- 3. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 4. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*§ 4a (3) BauNVO: Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*
- 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
- 3. Tankstellen.*

Es müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen zur Festsetzung eines besonderen Wohngebietes vorliegen:

- Das Gebiet muss überwiegend bebaut sein.
- Das Gebiet muss eine besondere Eigenart aufweisen. Diese besteht zum einen in der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen und zum anderen darauf, dass ein Überwiegen des Wohnens gewollt ist. Für die besondere Eigenart kommt es allein auf die vorhandene Gebietsstruktur an. Sonstige die besondere Eigenart bestimmende Nutzungen sind nur solche vorhandene Anlagen, die in Abs. § 4a Abs. 2 BauNVO aufgeführt sind. Anlagen i. S. d. § 4a Abs. 3 BauNVO (zentrale Einrichtungen der Verwaltung, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind in Satz 1



nicht genannt und müssen dem Wortlaut nach für die Bestimmung der besonderen Eigenart des Gebiets demnach ausscheiden.

- Die weitere Voraussetzung für das Vorliegen eines besonderen Wohngebietes ist das Planungsziel, in dem Gebiet unter Berücksichtigung seiner besonderen Eigenart die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung vorzusehen. Dieses Planungsziel bedarf einer erkennbaren Willensäußerung der Gemeinde, z.B. durch Ausführungen in der Begründung zum B-Plan oder im Aufstellungsbeschluss.
- Es muss eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden sein, auf deren Grundlage das besondere Wohngebiet festgesetzt werden kann.

Nur für bestimmte Bereiche in der Innenstadt liegen die Tatbestandsvoraussetzungen zur Festlegung eines besonderen Wohngebietes vor: Die besonderen Wohngebiete sind im Nutzungskonzept (siehe Karte Nutzungskonzept, dunkelrot dargestellt) u.a. im Bereich der Großen Viehstraße / Weberstraße / Mühlenstraße / Walkenbrückenstraße vorgesehen. Denn hier sind die unterschiedlichen Nutzungen aus § 4a Abs. 2 BauNVO vertreten (Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude (Sparkasse Westmünsterland), Bücherei, Museum, öffentlicher Parkplatz). Das Planungsziel Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes soll hier verfolgt werden.

### **6.7 Gemengelage**

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme ist aufgrund der differenzierten Nutzungsstruktur für das Quartier Gartenstraße / Wiesenstraße / Sökelandstraße keine eindeutige Zuordnung zu einem Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung möglich. Dieser Bereich wird in der Karte als Gemengelage (rot-braun gestreift) dargestellt.

Im Bereich der Gemengelage ist die Wohnnutzung nicht so stark vorhanden, dass der Bereich eindeutig als schutzwürdiges Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt werden könnte. Auch ist keine gleichberechtigte Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorhanden, so dass ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt werden kann. Auch die übrigen Baugebietstypen nach der BauNVO lassen sich hier nicht eindeutig zuordnen.

Sollte die städtebauliche Erforderlichkeit einer Steuerung durch die Bauleitplanung in diesem Bereich bestehen – aktuell besteht kein Steuerungsbedarf –, ist die Entscheidung welcher Baugebietstyp hier zukünftig festgelegt werden soll im Einzelfall vom Rat der Stadt Coesfeld zu treffen. Je nachdem welche Zielsetzung der Rat verfolgt, wäre für diese Gemengelage die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets oder ggf. eines besonderen Wohngebietes denkbar. Im Rahmen dieses informellen Nutzungskonzeptes ist diese Einzelfallentscheidung noch nicht abschließend zu klären und sollte daher erst dann beraten werden, wenn eine konkrete städtebauliche Erforderlichkeit hierfür vorliegt.

Im Falle eines Bauantrags ist im unbepannten Bereich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung u.a. zu klären, welche Störgrade eines Gewerbebetriebes vertretbar sind.

### **6.8 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Flächen für den Gemeinbedarf können in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Zweck der Vorschrift ist es, im Bebauungsplan die Möglichkeit zu eröffnen, gezielt die für die Einrichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Darin unterscheidet sich die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB von den Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO. Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den Baugebietsvorschriften der BauNVO zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein zulässig oder zumindest ausnahmsweise zulässig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen. Dies ist nur nach einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemein öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht werden können. Damit ist eine vorsorgliche Sicherung des Standorts für die Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs möglich.

In dem Nutzungskonzept werden mehrere Standorte als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert (lila dargestellt). Hierzu gehören die in der Innenstadt gelegenen Standorte der Kirchen, des Pulverturms, des Museums im Walkenbrückentor, der Stadtbücherei, der Lamberti-Grundschule, des Pfarrheims St.-Lamberti, des St.-Lamberti-Kindergartens, der Familienbildungsstätte und des Arbeitsamtes.

## **6.9 Festlegung Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz**

Neben der Art der baulichen Nutzung können in Bebauungsplänen u.a. auch Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

In dem Nutzungskonzept werden mehrere Standorte als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt (hellblau). Das sind die Standorte, die nach aktuellem Stand auch zukünftig als öffentliche Parkplätze gesichert werden sollen – private Parkplätze, straßenbegleitende öffentliche Parkplätze und Tiefgaragen wurden hierbei außer Acht gelassen. Zu den Standorten, die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz gesichert werden sollen, gehören die öffentlichen Parkplätze in den folgenden Bereichen:

- Mittelstraße,
- Davidstraße,
- Marienring,
- Holtwicker Straße (Parkplatz Agentur für Arbeit),
- Weberstraße (Parkplatz an der Stadtbibliothek)
- Burgring,
- Kreuzung Münsterstraße / Walkenbrückenstraße,
- Kreuzung Münsterstraß / Schützenring,
- Kreuzung Basteiring / Borkener Straße
- Pfauengasse,
- Wiesenstraße,
- Hohe Lucht / Neustraße.

Die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Kapuzinerstraße und an der Hohen Lucht (nördlich der Straße) sollen gem. Fortschreibung des Parkraumkonzeptes (siehe Beschluss vom 19.05.2016, Beschlussvorlage 100/2016) zukünftig nicht mehr als öffentliche Stellplätze entwickelt werden. Hier ist stattdessen die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten geplant, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Weiterhin werden bestehende Berkelplanungen in dem Konzept berücksichtigt: so wird u.a. ein öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der Berkel zwischen Poststraße und Gerichtsring von einer anderweitigen Nutzung bzw. Bebauung frei gehalten.

Auch müssen verkehrliche Belange und Konzepte wie der Sanierungsplan aus den 1980er Jahren oder der Verkehrsentwicklungsplan aus 2006 in die Überarbeitung der Bebauungspläne mit einfließen. So ist beispielsweise im Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ die Fußwegeverbindung am Altenwohnheim – zwischen Ritterstraße und Kuchenstraße – noch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Entwicklung einer solchen Straße ist jedoch an diesem Standort nie umgesetzt worden und ist auch zukünftig nicht absehbar. Konkrete Detailplanungen wie beispielsweise solche zur Führung / Ausbau von unterschiedlichen Straßen werden erst auf Umsetzungs- bzw. Bebauungsplanebene erfolgen.

#### **6.10 Öffentliche Grünflächen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Bei der Festsetzung nach Nr. 15 handelt es sich um eine eigenständige Festsetzungsmöglichkeit, die abzugrenzen ist von anderen Festsetzungen in den Bebauungsplänen; wie der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Im Nutzungskonzept werden der Schlosspark und die Grünfläche an der Gartenstraße / Letterstraße als öffentliche Grünflächen gesichert. Kleinere Grünflächen werden auf Ebene dieses Nutzungskonzeptes nicht erfasst – denn Detailplanungen können erst im Rahmen von konkreten Verfahren auf Bebauungsplanebene geklärt werden.

## **7. Vergleich Nutzungskonzept mit Bebauungsplänen der Innenstadt**

Aufgrund der dargelegten planungsrechtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bestandsnutzungen können und sollen in dem Nutzungskonzept die Baugebietstypen nicht kongruent zu den Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen ausgewiesen werden. Insbesondere können viele Bereiche nicht mehr als Kerngebiet festgesetzt werden, weil die Wohnnutzung in diesen Teilbereichen zu hohe Anteile hat oder sogar überwiegt.

Der jeweiligen Darstellung liegen neben planungsrechtlichen Anforderungen zwei mögliche Szenarien zu Grunde:

1. Festschreibung des vorgefundenen Bestandes oder
2. Darstellung einer Entwicklungsabsicht.

Im Folgenden werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus den Bebauungsplänen mit der Ausweisung im Nutzungskonzept verglichen, um Abweichungen deutlich zu machen.

Die dargestellten Flächen stellen einen Entwurfsstand nach der Bestandsanalyse dar. Mit diesem Entwurf soll das Gespräch mit den Eigentümern, Bürgern und dem Rat der Stadt gesucht werden, wo das Konzept Zustimmung findet oder wo es sinnvolle und stichhaltige Anregungen und Bedenken zu den Änderungsbereichen gibt.

### **7.1 Bereich Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ werden Kerngebiete (MK-Gebiete, braune Flächen) und Flächen für den Gemeinbedarf (Lamberti-Kirche, Jesuitenkirche, Rathaus / pinke Flächen) festgesetzt (siehe Abb. 6).

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“

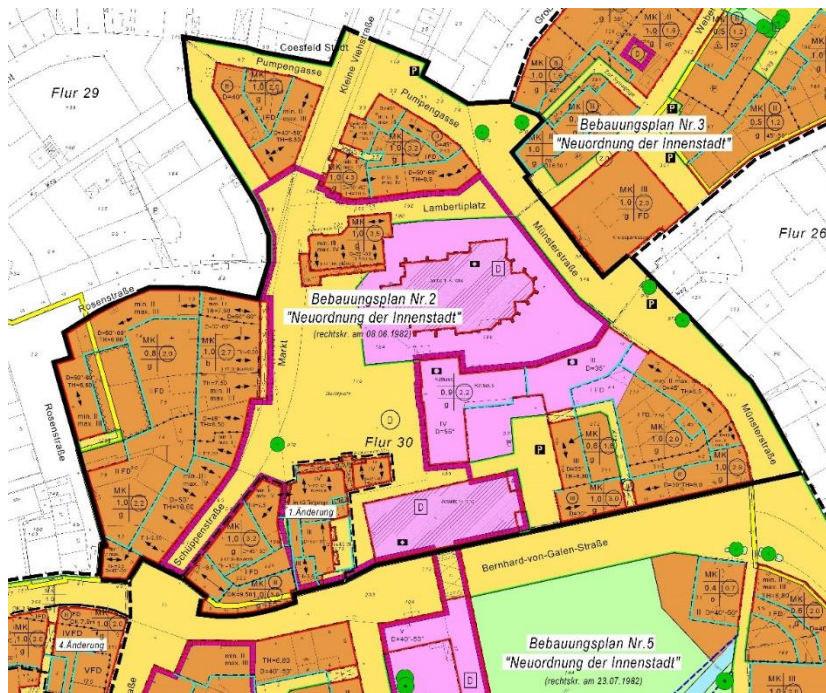
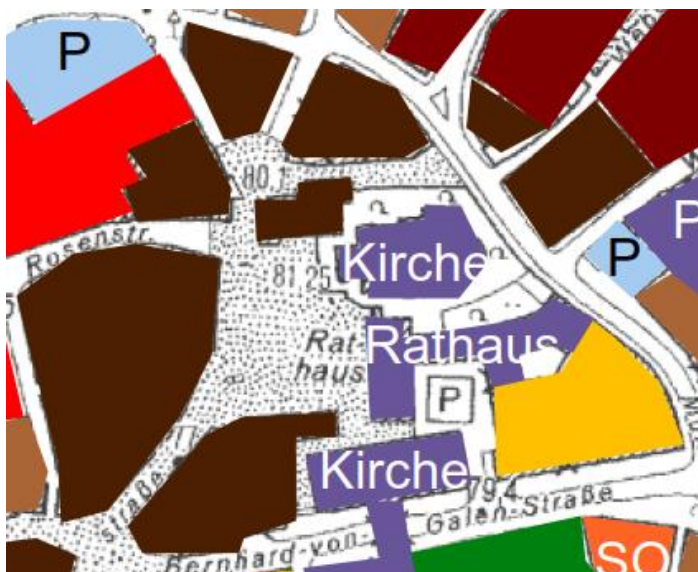


Abbildung 7: Nutzungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2



Das Nutzungskonzept trifft folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (siehe Abb. 7)

1. Die im Nutzungskonzept dunkelbraun dargestellten MK-Bereiche um den Marktplatz sollen auch in einem zukünftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden. Die Auswertung der Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Nutzungen in diesem Bereich die Festlegung eines Kerngebietes

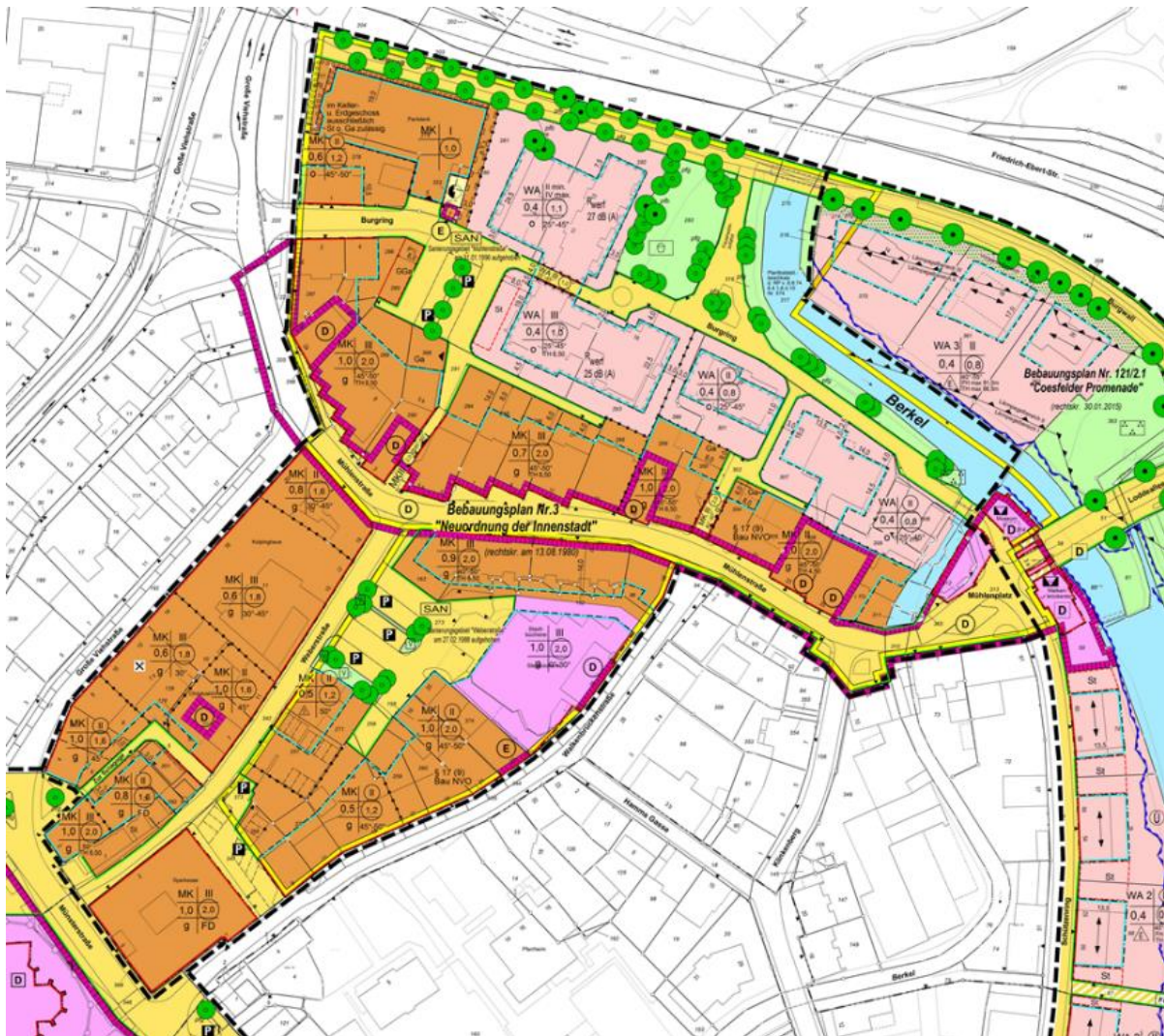
ermöglichen, sich sogar in den letzten Jahren verstärkt haben. In diesen Bereichen bleibt die Zweckbestimmung der Kerngebiete gewahrt, weil die Wohnnutzung nicht überwiegt bzw. nur (noch) untergeordnet vorhanden ist. Neben der überwiegenden Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, aber sogar bis in das 2. Obergeschoss, sind hier zentrale Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus) und Kirchen vorhanden. Eine Ausweisung als Kerngebiet sollte daher aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar sein.

2. Der Block im Bereich der Bernhard-v.-Galen-Straße / Münsterstraße soll zukünftig (nur noch) als Urbanes Gebiet (gelb dargestellt) entwickelt werden, weil die Wohnnutzung hier zu stark vertreten ist als das die Entwicklung eines Kerngebietes an diesem Standort sinnvoll wäre.
3. Die Flächen der Kirchen (Lamberti-Kirche, Jesuitenkirche) und des Rathauses sollen in einem zukünftigen Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert werden. Hier bleibt es bei derselben Festsetzung wie im Bebauungsplan Nr. 2, da diese Festsetzung zur Sicherung der Standorte am besten geeignet ist.

## 7.2 Bereich Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“

Auch der Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ setzt überwiegend Kerngebiete fest (braune Flächen). Im nördlichen Teil des Bebauungsplans am Burgring wurden Allgemeine Wohngebiete (WA-Bereiche, rosa Flächen) festgesetzt. Die Stadtbibliothek wird über eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert (s. Abb. 8).

Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“



Wie bereits erwähnt sind die in Bebauungspläne Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ festgesetzten Kerngebiete aus planungsrechtlichen Gründen kritisch zu hinterfragen. Die Bestandserfassung hat gezeigt, dass hier aufgrund des hohen Anteils der Wohnnutzung die Ausweisung von Kerngebieten nicht mehr haltbar ist. Denn auch eine städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Kerngebietes ist in diesen Bereichen nicht absehbar.





### **1. Alternative: Die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes**

Die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten anstatt der Kerngebiete im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 ist dann sinnvoll, wenn das klare Planungsziel der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird. Da gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur *„die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“* zulässig sind könnten jedoch aktuell ansässige Betriebe – die ggf. nicht nur der Versorgung des Wohngebietes dienen – ihre planungsrechtliche Zulässigkeit verlieren. Das heißt nicht, dass die Bestandsnutzung dadurch unzulässig werden würden – denn durch den Bestandsschutz der Baugenehmigung ist diese gesichert –, aber ebensprechende Neubauvorhaben müssten nach den Kriterien des Allgemeinen Wohngebietes beurteilt werden und wären ggf. nicht mehr zulässig. Diese Problemlage hat dazu geführt, dass die Verwaltung anstatt des Allgemeinen Wohngebietes in mehreren Bereichen des Bebauungsplans Nr. 3 die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes anstrebt (siehe Nutzungskonzept, Abb. 9).

In den Bereichen am Burgring wo ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist und keine planungsrechtlichen Probleme zu erwarten sind werden im Nutzungskonzept Allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

### **2. Alternative: Die Festlegung eines Mischgebietes**

Die Festlegung eines Mischgebietes setzt voraus, dass ein Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht störenden Gewerbe von etwa 50/50 (fifty-fifty) erreicht werden kann bzw. gewollt ist. In diesem Bereich ist die Wohnnutzung so stark vertreten, dass zur Erreichung dieses Verhältnisses keine neuen Wohnnutzungen mehr genehmigt werden dürften und stattdessen die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe angestrebt werden müsste. Aufgrund dieser Prämisse wird hier kein Mischgebiet vorgesehen.

### **3. Alternative: Die Festlegung eines besonderen Wohngebietes**

Nach Auswertung der Bestandserfassung kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass aufgrund dieser besonderen Nutzungsmischung (von Wohnen, Läden, Betrieb des Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendem Gewerbe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung) die Festlegung eines besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO für den im Nutzungskonzept dargestellten Bereich (siehe Abb. 9, dunkelrote Flächen) am sinnvollsten ist. So kann die

Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes erhalten werden. Es wären die in § 4a Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen (siehe Kapitel 6) allgemein zulässig; was ein größeres Spektrum bei der planungsrechtlichen Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben erlaubt. Alle aktuell ansässigen Betriebe sollten auch zukünftig planungsrechtlich zulässig sein – unter Vorbehalt, weil jeder Einzelfall immer genau geprüft werden muss.

#### **4. Alternative: Die Festlegung eines Urbanen Gebietes**

Sollte in diesem Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden besteht auch die Möglichkeit hier ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung müsste im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft werden. Nach § 34 BauGB ist eine Einstufung als Urbanes Gebiet nicht möglich, so dass im Rahmen des Nutzungskonzeptes an einer Ausweisung als besonderes Wohngebiet festgehalten wird.

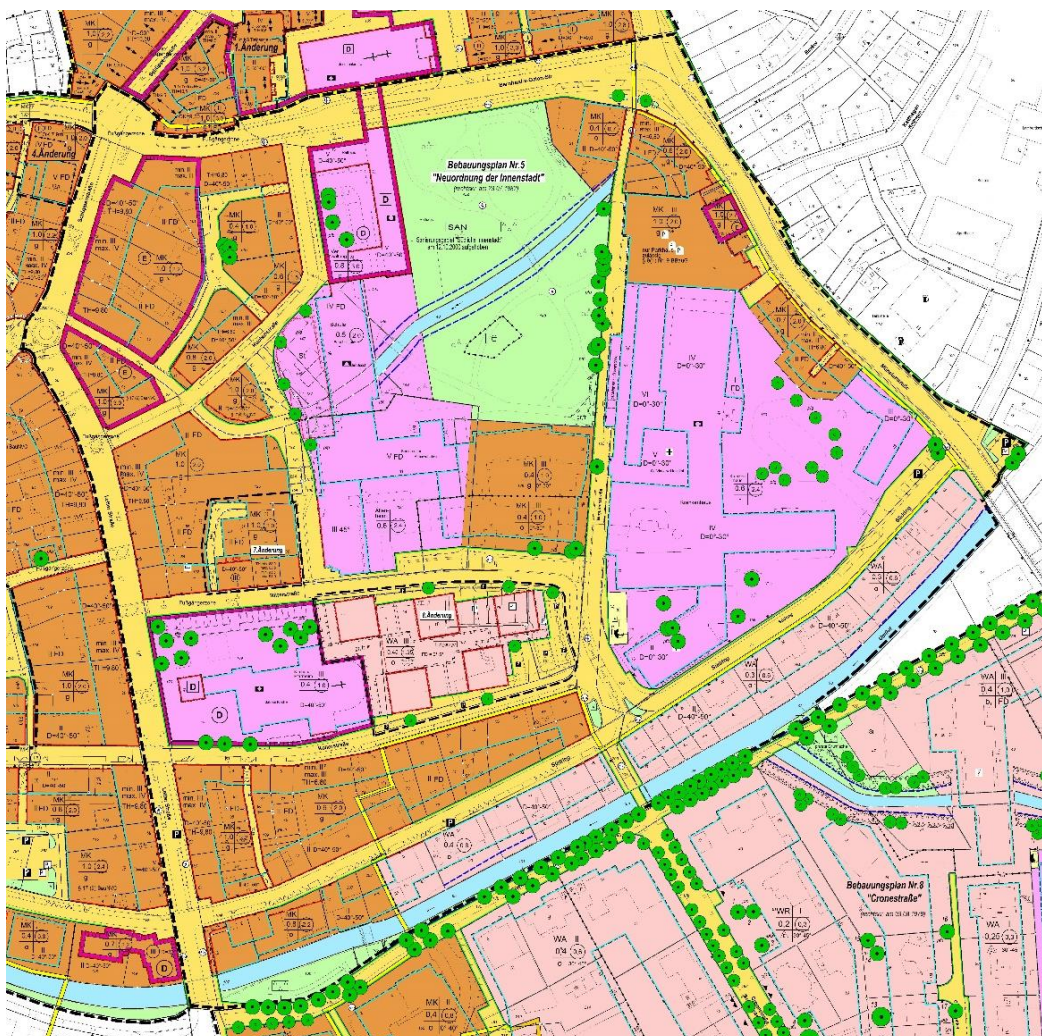
### 7.3 Bereich Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt je nach Bereich unterschiedliche Baugebietstypen fest (siehe Abbildung Nr. 10). In Bereichen an der Schüppenstraße / Kuchenstraße, Letter Straße / Ritterstraße, Ritterstraße / Beguinenstraße, Letter Straße / Kellerstraße, Letter Straße / Südring sowie Bernhard-v.-Galenstraße / Münsterstraße sind Kerngebiete (MK-Gebiete, braune Flächen, siehe Abb. 10) festgesetzt.

Das Krankenhaus (St. Vincent-Hospital), das Rathaus, die Berufsschule, das Altenheim und die Jakobikirche werden als Flächen für den Gemeinbedarf (pinke Flächen) gesichert.

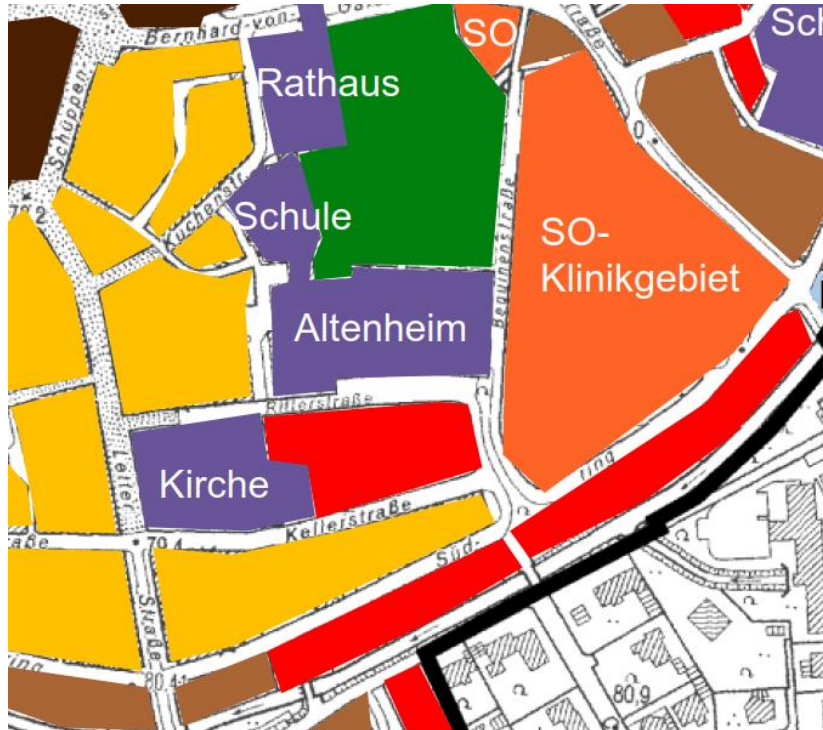
Im östlichen Bereich des Bebauungsplans sind am Südring Allgemeine Wohngebiete (rosa Flächen) festgesetzt. Des Weiteren befindet sich östlich der Jakobikirche ein Allgemeines Wohngebiet.

Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“



Das Nutzungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 sehr viel differenziertere Baugebietstypen vor (siehe Abb. 11).

Abbildung 11: Nutzungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5



Die Jakobikirche, das Altenwohnheim an der Ritterstraße, die Berufsschule an der Kuchenstraße und das Rathaus sollen als Flächen für den Gemeinbedarf mit einer entsprechenden Zweckbestimmung gesichert werden. So werden diese Nutzungen explizit planungsrechtlich gesichert.

Der Standort des Krankenhauses (St. Vincent-Hospital) soll mit der Ausweisung eines Sondergebiets-Klinikgebiet langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Die genaue Abgrenzung des Sondergebietes muss jedoch noch mit dem Eigentümer abgestimmt werden – es handelt sich also nur um einen vorläufigen Entwurfsstand.

Das Nutzungskonzept sieht außerdem einige Bereiche – am Südring, an der Kellerstraße, Ritterstraße sowie an der Kuchenstraße – als Allgemeine Wohngebiete vor. Denn hier ist die Wohnnutzung so stark prägend und als noch mehr schützenswert für die Zukunft bewertet, dass von einem Überwiegen der Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden kann.

Entlang der Letter Straße sieht das Nutzungskonzept Urbane Gebiete vor. Während im Erdgeschoss überwiegend Einzelhandel vorhanden ist werden die Oberschosse

durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (u.a. Büronutzung) geprägt. Die Bestandserfassung hat gezeigt, dass die Wohnnutzung hier zu stark vorhanden ist, als dass man ein Kerngebiet festsetzen sollte.

## 7.4 Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“

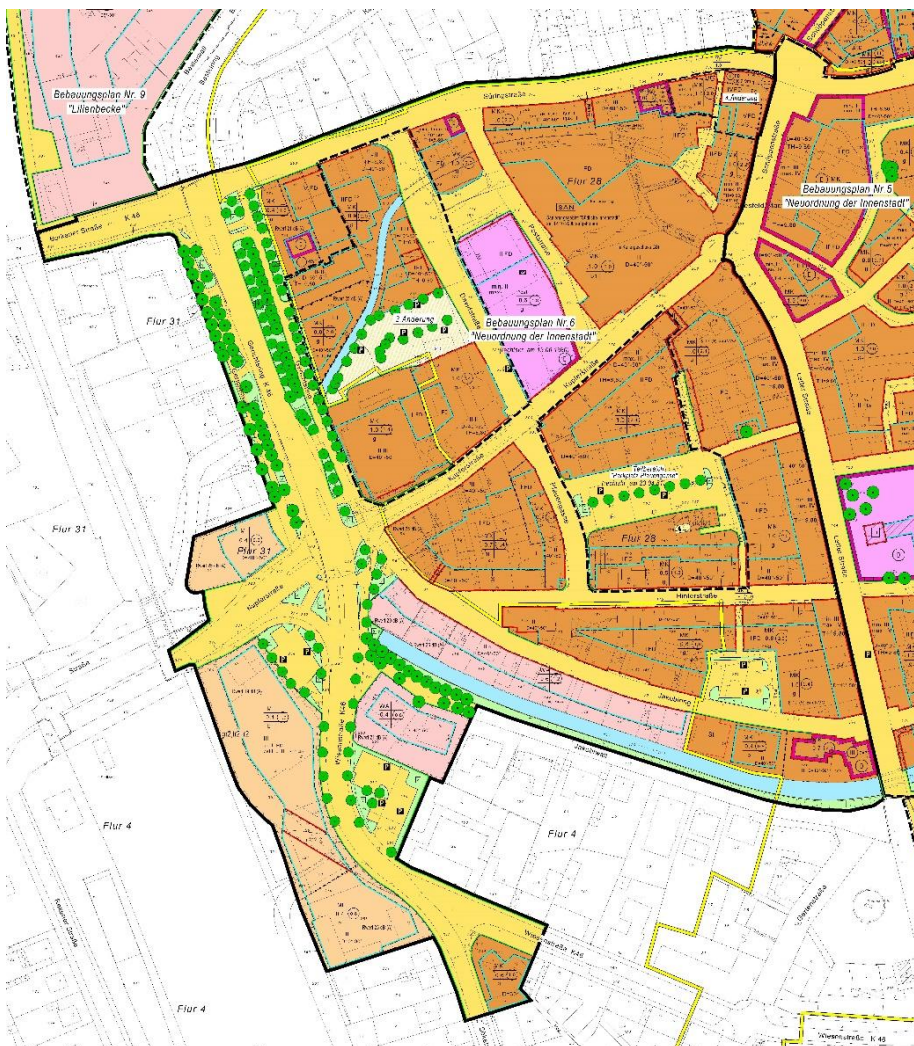
Im Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ werden überwiegend Kerngebiete festgesetzt (siehe Abb. 12).

Neben den Kerngebieten wird der Bereich des ehemaligen Post-Areals, im Bereich der Davidstraße / Poststraße / Kupferstraße, über den Bebauungsplan noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post festgesetzt.

Die Parkplätze an der Davidstraße, der Pfauengasse, der Wiesenstraße und am Jakobiring werden als öffentliche Parkflächen über den Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Jakobirings und –walls setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete fest.

Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“



Das Nutzungskonzept sieht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 unterschiedliche Baugebietstypen vor (siehe Abb. 13).

- Im Nutzungskonzept wird ein „Band“ von Kerngebieten festgelegt (siehe Karte Nutzungskonzept, Kerngebiete dunkelbraun dargestellt), dass nördlich entlang der Kupferstraße (vom Volksbank-Bereich über das ehemalige Post-Areal und die Kupferpassage), westlich der Schuppenstraße über den Bereich am Markplatz bis hin zum Bereich an der Kleinen Viehstraße verläuft. Die Bestandserfassung hat gezeigt, dass in diesen Bereichen die Zweckbestimmung eines Kerngebietes gewahrt ist. Denn die Wohnnutzung ist hier nur untergeordnet vorhanden.

Im Bereich des ehemaligen Post-Areals an der Post- / David-/ Kupferstraße ist die Festlegung eines Kerngebietes gewählt worden, um diesen aktuell großflächigen Leerstand als Fläche für den großflächigen Einzelhandel vorzuhalten und gleichzeitig Entwicklungsspielraum hinsichtlich der potentiellen Gebietsnutzungen zu haben. Denn in einem Kerngebiet ist das zulässige Nutzungsspektrum größer als beispielsweise in einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

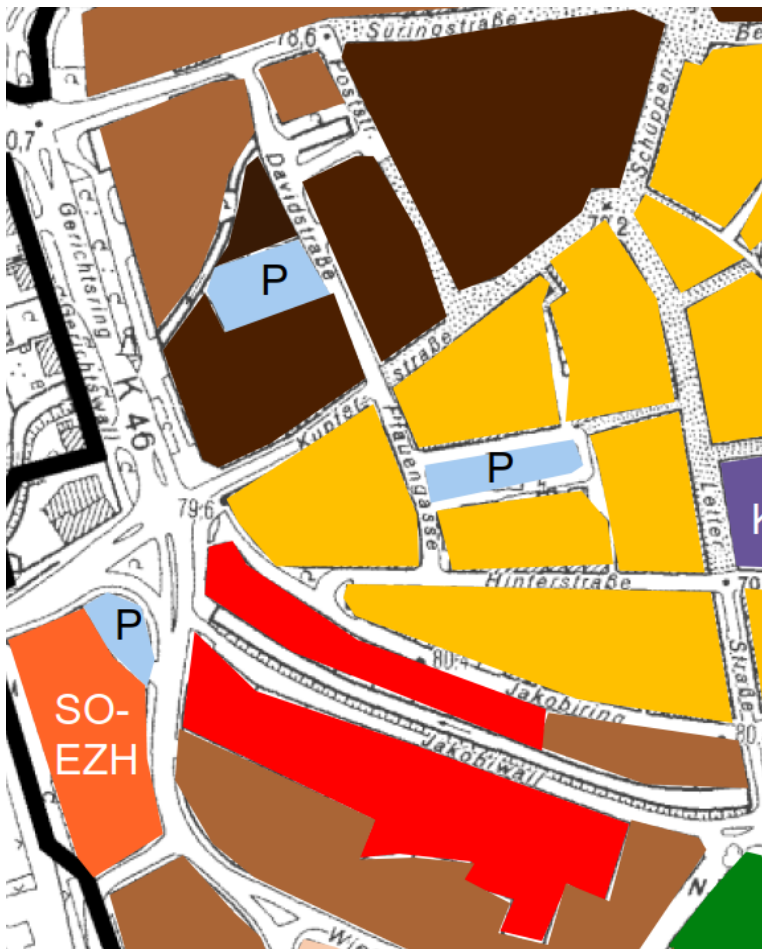
Die MK-Bereiche im Bereich der Volksbank und der Kupferpassage können unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen festgelegt werden, weil hier die Wohnnutzung nur untergeordnet vorhanden ist und die vorhandenen Nutzungen einer Kerngebietsfestsetzung am ehesten entsprechen.

- Im Bereich zwischen Letter Straße, Kupferstraße und Jakobiring sind Urbane Gebiete (gelbe Darstellung) vorgesehen, weil hier die Wohnnutzung zu stark vertreten ist um hier Kerngebiete festzusetzen. Eine Entwicklung von Urbanen Gebieten ist hier aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur des Bereiches und der nicht gleichwertigen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe) vorgesehen.
- Die Mischgebietsstandorte (hellbraun) wurden ebenso hinsichtlich der vorliegenden Bestandsnutzung geprüft und festgestellt, dass hier die Wohnnutzung zu stark vertreten ist als das noch Kerngebiete festgesetzt werden sollten. Die Entwicklung dieser Gebiete als Mischgebiete ist aus Sicht der Verwaltung am sinnvollsten, weil das Planungsziel eine gleichwertige Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe an diesen Standorten am ehesten zu erreichen ist.



- Der Standort K+K-Markt an der Wiesenstraße soll als Sondergebiete großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden, um diesen großflächigen Einzelhandelsstandort in der Innenstadt von Coesfeld speziell abzusichern. Die Festsetzungen des Sondergebietes kann dabei genau auf die vorgesehene Nutzung abgestimmt werden.
- In den Bereichen die in dem Nutzungskonzept als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden sind überwiegend Wohngebäude vorhanden. Die Entwicklung in Richtung Allgemeiner Wohngebiete ist daher aus Sicht der Verwaltung am sinnvollsten.
- Weiterhin werden in dem Konzept Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. So werden die Parkplätze an der Davidstraße (neue Abgrenzung entsprechend Neugestaltung Parkraumkonzept, Fuß- und Radweg entlang der Berkel wird freigehalten), Pfauengasse und Wiesenstraße entsprechend dargestellt.

Abbildung 13: Nutzungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6



## 8. Ausblick / Weiteres Vorgehen

Auf Basis des informellen Nutzungskonzeptes sollen nun die jeweiligen formellen Bebauungsplanverfahren in den unterschiedlichen Bereichen der Coesfelder Innenstadt eingeleitet werden. Dafür werden die Bebauungspläne in der Innenstadt (Nr. 2, 3, 5 und 6) abschließend noch einmal genau dahingehend geprüft, ob

1. eine komplette Überlagerung des alten Planbereichs durch einen neuen Bebauungsplan notwendig ist, weil dies zur Steuerung der Nutzungs- und Bebauungsentwicklung unabdingbar ist oder
2. in bestimmten Bereichen keine städtebauliche Anforderlichkeit zur Steuerung mittels eines Bebauungsplans gegeben ist (d.h., es sinnvoller ist den betroffenen Bebauungsplan aufzuheben und keinen neuen Bebauungsplan aufzustellen).

Nach einer Aufhebung eines Bebauungsplans würde dann die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Neue Bauvorhaben müssten sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Als Beurteilungsparameter für Neubauvorhaben werden nach § 34 BauGB Vergleichswerte aus der Bestandsbebauung herangezogen wie

- maximale höchste Trauf- bzw. Gebäudehöhe,
- maximale höchste Grundflächenzahl (Verhältnis Hauptbaukörper zur Grundstücksgröße),
- maximale größte Grundfläche von Einzelbaukörpern,
- Baufluchten zur Straße bzw. im rückwärtigen Gartenbereich.

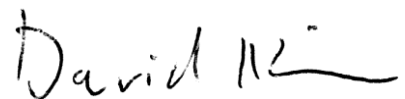
Sobald Steuerungsbedarf besteht muss für den betroffenen Bereich ein neuer Bebauungsplan entwickelt werden. Da die noch bestehenden bzw. „alten“ Bebauungspläne viele Festsetzungen zu unterschiedlichen Belangen treffen kann davon ausgegangen werden, dass zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen und Qualitäten für wesentliche Teile der Innenstadt neue Bebauungspläne aufgestellt werden müssen.

In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Coesfeld werden dann für die unterschiedlichen Bereiche ggf. neue Bebauungspläne aufgestellt oder lediglich der „alte“ unwirksame Bebauungsplan in einem Aufhebungsverfahren aufgehoben.

Aufgestellt im August 2018

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 stroke at the end.

David Naim

Anhang:

Aktualisiertes informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (2018)