

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

Datum:  
29.08.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

## **1. Aktualisierung Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung)**

## **2. Aktualisierung Konzept zur Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Das aktualisierte informelle Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (gemäß Anlage 1, Sachstand: September 2018) wird als Handlungsgrundlage für die Bauleitplanung in der Coesfelder Innenstadt beschlossen.

### **Sachverhalt:**

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 Anlass für die Stadt, auch andere mit problembehafteten oder mit unzulässigen Festsetzungen versehene Bebauungspläne zu überplanen oder ggf. aufzuheben. Dies geschieht aber auch, um die über 30 Jahre alten Bebauungspläne an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und die gegebenen oder bereits absehbaren Erfordernisse anzupassen.

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.

Eine Aufhebung eines Bebauungsplans hätte zur Folge, dass neue Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) geprüft werden müssen (bestehende Gebäude und Nutzungen, die zulässigerweise errichtet wurden, besitzen unabhängig hiervon Bestandsschutz). Nach § 34 BauGB müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese Parameter sind neben weiteren Anforderungen (Erschließung muss gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

müssen gewahrt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden) im Rahmen einer Einzelfallprüfung für jedes Vorhaben und für den jeweiligen Standort einzeln zu ermitteln.

Um festzustellen, wie welche Bereiche in der Innenstadt nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zu bewerten wären, wurde ein Fachanwalt beratend hinzugezogen. Darauf aufbauend wurde seitens der Verwaltung bewertet, in welchen Innenstadtbereichen eine städtebauliche Steuerung durch einen Bebauungsplan erforderlich ist und für welche Bereiche ggf. keine Steuerung durch einen B-Plan notwendig ist. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine geordnete, vorausschauende städtebauliche Planung der Coesfelder Innenstadt, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, bei ausschließlicher Anwendung des § 34 BauGB für den gesamten Innenstadtbereich innerhalb der Wälle nicht ausreichend möglich ist. Daher ist zumindest in wesentlichen Teilbereichen die Aufstellung neuer Bebauungspläne notwendig. Nur für wenige in der Innenstadt Teilbereiche (bisher schon § 34-Bereich oder aktuell noch B-Plan) wird aufgrund des geringen Steuerungsbedarfs kein Bebauungsplan für erforderlich gehalten.

#### Erläuterung Aktualisierung informelles Nutzungskonzept für die Coesfelder Innenstadt

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).

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 aktualisiert und um das Urbane Gebiet ergänzt wurde. Im Kern der Coesfelder Innenstadt sind neben Kerngebieten nun in vielen Bereichen anstatt Mischgebieten oder Allgemeinen Wohngebieten vor allem Urbane Gebiete vorgesehen (siehe Anlage 1). 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.

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 entsprechend nun Urbane Gebiete statt Mischgebiete vorgesehen sind. Weitere Erläuterungen zum informellen Konzept können dem Erläuterungsbericht (siehe Anlage 3) entnommen werden.

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 1) 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 1).

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 1). 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 Bebauungsplanverfahren 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.

Die Festsetzung der jeweiligen Baugebiete wird im Rahmen der konkreten Entwicklung der Bebauungspläne entschieden und dem Rat zur Abstimmung vorgelegt. Das informelle Nutzungskonzept dient der Verwaltung hierbei als Vorlage bzw. Richtschnur und soll dazu beitragen, dass die Innenstadt-Bebauungspläne in ihrer Nutzungsstruktur im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld aufeinander abgestimmt sind. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ist hier realistischer Weise davon auszugehen, dass sich hier ein Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO) entwickelt.

Weitere Erläuterungen zum informellen Nutzungskonzept können dem beigefügten Erläuterungsbericht (Anlage 3) entnommen werden.

#### Erläuterung Aktualisierung des Konzeptes zur Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt

Im Jahr 2017 wurde dem Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung am 18.05.2017 (siehe Berichtsvorlage Nr. 080/2017) ein Konzept zur Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt zur Kenntnisnahme vorgelegt. Im Folgenden wird eine aktualisierte Fassung dieses Konzeptes vorgestellt, um den Rat darüber zu informieren welche Bebauungspläne im Bereich der Coesfelder Innenstadt nach aktuellem Stand aufgestellt werden sollen. Unabhängig hiervon wird der Rat der Stadt Coesfeld über die Einleitung der jeweiligen Bebauungsplanverfahren gesondert entscheiden.

Allgemein gilt, dass aufgrund der Vielzahl der zu beachtenden Rechtsfragen im Rahmen dieser Vorlage nicht auf alle B-Pläne im Detail eingegangen werden kann. Die Vorlage kann deshalb nur einen ersten Überblick über noch folgende B-Plan Verfahren in der Innenstadt liefern. Die Reihenfolge der aufgeführten B-Plan-Verfahren entspricht nicht deren Priorität. Die Bearbeitung der unterschiedlichen Verfahren wird mit dem Rat abgestimmt und entsprechend der Prioritätenliste abgearbeitet.

Bevor konkrete Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt werden, wurde der **Flächennutzungsplan (FNP) in der Innenstadt** im Rahmen seiner 81. Änderung (Rechtskraft seit dem 07.06.2018) an die Planung angepasst werden. Denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

- Kurze Erläuterung der 81. Änderung des FNP: Der bestehende FNP stellte für den überwiegenden Teil der Coesfelder Innenstadt Kerngebiete (MK) dar. Mit dieser auf FNP-Ebene sehr konkreten Darstellung von Kerngebieten war in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren keine Flexibilität mehr gegeben, ob ein Kerngebiet, ein Mischgebiet oder ein Urbanes Gebiet festgesetzt wird. Daher wurden in vielen Bereichen

der Innenstadt anstatt der Kerngebiete gemischte Bauflächen (M) im FNP dargestellt (siehe Anlage). Mit Umwandlung in eine gemischte Baufläche besteht für zukünftige B-Pläne mehr Entwicklungsspielraum, weil daraus sowohl Kerngebiete als auch Mischgebiete und Urbane Gebiete entwickelt werden können.

### **1. B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“**

Die höchste Priorität von den B-Plänen in der Innenstadt hatte der B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Poststraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen) (Abgrenzung siehe Anlage).

Mit der Aufstellung des B-Plans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post
- Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade im Bereich der Davidstraße
- Neugestaltung / Optimierung des Parkplatzes an der Davidstraße
- Erhalt und Fortentwicklung des Planungsgebietes sowie Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Eine ausführliche Beschreibung ist der Beschlussvorlage (Nr. 105/2018) zum Satzungsbeschluss des B-Plan Nr. 150/1 zu entnehmen. Der B-Plan Nr. 150/1 ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Coesfeld am 24.07.2018 rechtskräftig geworden.

### **2. B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“**

Der B-Plan Nr. 150/2 soll östlich angrenzend zum B-Plan Nr. 150/1 aufgestellt werden und orientiert sich in seiner Abgrenzung an den bestehenden B-Plänen Nr. 5 und 6. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Süringstraße und Bernhard-v-Galen Straße (im Norden),
- Beguinenstraße (im Osten),
- Südring und Jakobiring (im Süden),
- sowie Kupferstraße und Poststraße (im Westen) (Abgrenzung siehe Anlage).

Mit Aufstellung des neuen B-Plans Nr. 150/2 werden folgende Ziele verfolgt:

- Behebung formalrechtlicher Fehler: die Festsetzung eines Kerngebietes mit der Zulässigkeit von Wohnnutzung ab dem 1. OG im Rahmen der alten B-Pläne Nr. 5 und 6 ist unzulässig und führt zu ihrer Unwirksamkeit
- Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Nähere Informationen zum B-Plan Nr. 150/2 können der Beschlussvorlage Nr. 173/2018 entnommen werden. Das damalige Konzept zur Aufstellung neuer Bebauungspläne (vom 18.05.2017, siehe Berichtsvorlage Nr. 080/2017) hatte im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/2 noch zwei separate Bebauungspläne vorgesehen. Diese sollen nun in einem B-Plan zusammengefasst werden, um eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereiches sicherzustellen und den Verfahrensaufwand zu reduzieren.

### **3. B-Plan Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“**

Die räumliche Abgrenzung des B-Plans Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ wurde so gewählt, dass alle relevanten Belange, die im Bereich des Krankenhauses liegen, in einem Bebauungsplanverfahren geregelt werden können. Der B-Plan Nr. 150/3 hat seine Grenzen entsprechend entlang der Bernhard-v-Galen-Str. (im Norden), Beguinenstraße (im Westen), Südring (im Süden) und der Münsterstraße (im Osten) (Abgrenzung siehe Anlage).

Mit dem B-Plan Nr. 150/3 werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Planung in Abstimmung mit Weiterentwicklung des Krankenhauses
- Auch hier sollen formalrechtliche Fehler des B-Plans (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 6, siehe oben) behoben werden.

#### **4. B-Plan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ ist begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Katthagen (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 118),
- im Westen durch die westliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Münsterstraße (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 43),
- im Süden durch die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Schützenring (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstücke 43, 51, 67, 128)
- im Osten durch die südwestliche Grenze des Grundstücks der Lambertischule (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 36) (Abgrenzung siehe Anlage).

Mit dem B-Plan Nr. 151 werden folgende Ziele verfolgt:

- Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße
- Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 12.07.2018 die Aufstellung des B-Plans Nr. 151 beschlossen und damit das Planverfahren eingeleitet. Weitere Informationen können der Beschlussvorlage Nr. 138/2018 entnommen werden.

#### **5. B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“**

Der B-Plan Nr. 150/4 orientiert sich in seiner räumlichen Abgrenzung am bestehenden B-Plan Nr. 2 und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke im Bereich des Marktplatzes (Abgrenzung siehe Anlage).

Zielsetzung ist es hier:

- die formalrechtlichen Fehler (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 5 und 6) zu beheben,
- das Planungsrecht an die heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Direkt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 150/4 soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ zur Rechtskraft geführt werden. Das Planverfahren wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers nach der öffentlichen Auslegung nicht weitergeführt, weil eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger nicht garantiert werden konnte. Ein Satzungsbeschluss soll erst erfolgen nachdem mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens geschlossen wurde.

#### **6. B-Plan Nr. 150/5 „Innenstadt – Bereich Kapuzinerstraße“**

Der neue B-Plan Nr. 150/5 soll im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt aufgestellt werden. Seine Grenzen verlaufen entlang der Süringstraße (im Süden), der Rosenstraße (im Osten), Köbbinghoff (im Norden) und dem Basteiring (im Westen) (Abgrenzung siehe Anlage).

Die Planung steht in Abhängigkeit von der Entscheidung, ob nach Umzug der Martin-Luther-Schule zum Standort Jakobischule eine Nachnutzung des Schulgeländes möglich wird oder das Gebäude erst noch für den Sanierungszeitraum des Schulzentrums als Ersatzschulraum gebraucht wird. Um eine mit dem Rat und der Öffentlichkeit abgestimmte und optimierte

Planung sicherzustellen, soll der B-Plan aufbauend auf einer Rahmenplanung und/oder einem Wettbewerb / Investorenauswahlverfahren o.ä. mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt werden.

Ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 150/5 soll es sein, aufbauend auf einer Rahmenplanung und/oder einem Wettbewerb zur Weiterentwicklung des Quartiers Kapuzinerstraße (M-Luther-Schule / Evang. Gemeindehaus) konkrete Festsetzungen zu Nutzungsart, Gebäudestellung und Gebäudehöhen und zum ruhenden Verkehr zu treffen.

#### **7. B-Plan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“**

Weiterhin soll der B-Plan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ gemäß Beschluss des Rates vom 12.07.2018 (Details siehe Aufstellungsbeschluss, Vorlage 115/2018) aufgestellt werden um die folgenden Ziele zu erreichen:

- Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstockung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße
- Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten

#### **8. B-Plan Nr. 121-3 „Bereich Jakobiwall“**

Auch im Bereich des Jakobiwalls soll ein neuer B-Plan aufgestellt werden. Die Grenzen des B-Plan Nr. 121-3 „Bereich Jakobiwall“ sollen entlang des Jakobirings (im Norden), Gartenstraße (im Osten), der Wiesenstraße (im Süden) und bis einschließlich zum Grundstück des K&K-Marktes (im Westen) verlaufen (Abgrenzung siehe Präsentation).

Folgende Ziele werden mit dem B-Plan Nr. 121-3 verfolgt:

- Behebung formalrechtlicher Fehler (siehe oben)
- Planungsrechtliche Absicherung des K&K-Marktes an der Wiesenstraße
- Erhalt oder Entwicklung des Planungsgebietes in Abstimmung mit den Eigentümern (z.B. Standort Landfuxx Sicherung oder alternativ Nachverdichtung Wohnen laut InSEK 2013)
- Sicherung von ausreichend Abstand zwischen Berkel und Bebauung

#### **9. B-Plan Nr. 121-4 „Bereich westlich Gerichtswall“**

Der B-Plan Nr. 121-4 „Bereich westlich Gerichtswall“ hat seine Grenzen entlang des Gerichtswalls (im Osten), des Bahngeländes (im Westen), der Borkener Straße (im Norden) und der Kupferstraße (im Süden) (Abgrenzung siehe Präsentation).

Zielsetzung ist es hier

- das Planungsgebiet in Abstimmung mit den Eigentümern zu entwickeln (z.B. Nachnutzung Justizanstalt)

Eine Konkretisierung der Zielsetzung erfolgt (wie bei den übrigen B-Plänen auch) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Anmerkung: Die Eigentümer der Immobilien zwischen Gerichtswall/Kupferstraße/Berkellauf haben angefragt, ob dieser Plan zeitlich vorgezogen werden kann oder sie bringen ggf. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.

#### **10. Aufhebung B-Plan Nr. 2**

Im Bereich des unwirksamen B-Plans Nr. 2 sollen die B-Pläne Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ (Erläuterung siehe Punkt 5) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ aufgestellt werden. Nach Aufstellung dieser B-Pläne ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich durch die neuen B-Pläne gesichert (diese überlagern nach ihrer Rechtswirksamkeit den alten B-Plan Nr. 2). Aus formellen Gründen soll der B-Plan Nr. 2 im Rahmen eines parallelen

Bauleitplanverfahrens aufgehoben werden (da die Verwaltung keine Normenverwerfungskompetenz besitzt), um Rechtsklarheit zu schaffen.

### **11. Aufhebung B-Plan Nr. 3**

Nach eingehender Prüfung ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass die Aufstellung eines neuen B-Plans im Bereich des unwirksamen B-Plans Nr. 3 im Norden der Coesfelder Innenstadt (Abgrenzung siehe Anlage) zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich aktuell nicht notwendig ist. Deshalb soll der unwirksame B-Plan Nr. 3 im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgehoben werden. Anschließend sollen neue Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden, so dass sie sich in die Umgebung einfügen müssen (siehe vorherige Erläuterung von § 34 BauGB).

Zielsetzung des Aufhebungsverfahrens ist die Behebung formalrechtlicher Fehler (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 2, 5 und 6).

Das Planverfahren zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 ist fast abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde nach dem entsprechenden Ratsbeschluss vom 17.05.2018. durchgeführt. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 kann nun durch den Rat der Stadt Coesfeld erfolgen (siehe Beschlussvorlage Nr. 168/2018).

### **12. Aufhebung B-Plan Nr. 6**

Nach Aufstellung der neuen B-Pläne im Bereich des B-Plans Nr. 6 ist durch diese eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs gesichert, da die neuen B-Pläne den unwirksamen B-Plan Nr. 6 überlagern und die städtebauliche Entwicklung regeln. Aus formellen Gründen soll der unwirksame B-Plan Nr. 6 aufgehoben werden um formalrechtlichen Fehler zu beheben und Rechtsklarheit zu schaffen.

### **13. Aufhebung B-Plan Nr. 5**

Ebenso soll auch der B-Plan Nr. 5 nach Aufstellung der neuen B-Pläne in einem Bauleitplanverfahren aufgehoben werden. Auch hier wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Rates durch die neuen B-Pläne gesichert. Zielsetzung der Aufhebung des unwirksamen B-Plans Nr. 5 ist es formalrechtliche Fehler zu beheben und Rechtsklarheit zu schaffen.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Aktualisiertes informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (2018)

Anlage 2: Informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (2016)

Folgende Anlagen können im Ratsinformationssystem bzw. Internet eingesehen werden. Auf Nachfrage kann ein ausgedrucktes Exemplar zur Verfügung gestellt werden:

Anlage 3: Erläuterungsbericht zum informellen Nutzungskonzept (2018)

Anlage 4: Aktualisiertes Konzept zur Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt (2018)