

## Protokoll

### Vorstellung Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld &

#### 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bürgerinformationsveranstaltung

02.11.2016, 19.00 – 20.40 Uhr,  
im Pädagogischen Zentrum, Holtwicker Str. 8, Coesfeld



#### Teilnehmer:

13 Bürgerinnen und Bürger (13 auf Teilnehmerliste),  
Stadt Coesfeld: FBL 60 Ludger Schmitz, David Naim – Fachbereich 60  
Erstellung Protokoll: David Naim, Fachbereich 60

---

Herr Schmitz, Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung und Verkehr, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt das informelle Nutzungskonzept zur Innenstadt von Coesfeld vor. Anschließend wird von Herr Naim (FB 60) die Planung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld erläutert (siehe Anlage Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2016).

#### **Nutzungskonzept Innenstadt**

Herr Schmitz stellt das informelle Nutzungskonzept für die Coesfelder Innenstadt umfassend vor. Zunächst werden der Planungsanlass und der Zweck des informellen Nutzungskonzeptes erläutert.

Die Aufhebung alter und / oder Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Innenstadt ist rechtlich notwendig – aufgrund fehlerhafter Festsetzungen im Zusammenhang mit Kerngebietsausweisungen. Bevor einzelne Bebauungspläne bearbeitet werden, wird ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier bzw. Block in der Innenstadt vorgelegt. Dieses Nutzungskonzept ist ein von der Verwaltung entwickeltes informelles Konzept, welches noch keine unmittelbare formale Rechtswirkung hat. Zweck des informellen Nutzungskonzeptes ist es, eine Handlungsgrundlage zur formellen Überarbeitung der Bebauungspläne und des Flächennutzungsplanes in der Innenstadt von Coesfeld zu bieten – die auf einer gesamtheitlichen Betrachtung der Innenstadt basiert.

Anschließend wird die Bestandserfassung als Grundlage zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes vorgestellt. Zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes für die Innenstadt wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der Nutzungen in der Innenstadt durchgeführt. Denn auf Grundlage der Bestandserfassung soll im Nutzungskonzept insbesondere die Art der baulichen Nutzung im Kontext der Gesamtbetrachtung bestimmt werden – die später ggf. durch Neuauflistung der Bebauungspläne räumlich begrenzt festgesetzt werden soll. Zentrales Ergebnis der Bestandsaufnahme sind die von Herr Schmitz vorgestellten Karten, welche die

erfassten Nutzungen räumlich darstellen (je eine Karte pro Geschoss: Nutzungskarte Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss).

Danach wird das informelle Nutzungskonzept für die Coesfelder Innenstadt umfassend erklärt. In dem Konzept wird die Innenstadt in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt und nach Gebietstypologien gegliedert, die gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vorgeschrieben sind. Die Zuweisung der Baugebietstypen auf die unterschiedlichen Innenstadtbereiche (Blöcke) und die damit einhergehenden planungsrechtlichen Konsequenzen werden den Bürgerinnen und Bürgern dezidiert erläutert.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden in der anschließenden Diskussion von Bürgerinnen und Bürgern zum Nutzungskonzept vorgebracht:

- Frage zur rechtlichen Wirkung des Nutzungskonzeptes
  - Die Verwaltung erklärt, dass das Nutzungskonzept selbst keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bürgerinnen und Bürger hat. Jedoch sollen auf Grundlage des Nutzungskonzeptes die Bebauungspläne in der Innenstadt überarbeitet werden. Weiterhin soll das Nutzungskonzept u.U. § 34 BauGB-Beurteilungen in Bauantragsverfahren zugrunde gelegt werden. Die ggf. neuen Bebauungspläne hätten unmittelbare Rechtswirkung und werden nach Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens (das u.a. eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfordert) entsprechend als Satzung vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen.
  - Weiterhin erläutert die Verwaltung, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen keinen Einfluss auf den Bestandsschutz vorliegender genehmigter Nutzungen haben. Nutzungen die nicht dem Bestandsschutz unterliegen (wie z.B. ein Neubau oder neue Nutzungsanträge) müssen sich jedoch nach den Festsetzungen der Bebauungspläne richten. Lediglich unter den in § 31 BauGB aufgeführten Voraussetzungen (Grundzüge der Planung nicht berührt, zum Wohl der Allgemeinheit oder städtebaulich Vertretbar) können Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen erteilt werden.
  - Wohl muss klargestellt werden, dass in zukünftigen und heute faktisch gegebenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) laut BauNVO, nur noch der Versorgung des Gebietes dienender Einzelhandel zulässig ist. Für nur noch vereinzelt genutzte Geschäftslokale z.B. in der Hinterstraße am Köbbinghof oder an der Mühlenstraße muss dies nun beachtet werden.
  
- Thema Parken
  - Es wird angemerkt, dass das Thema fehlende Parkplätze in der Innenstadt eine gewichtige Rolle spielt und bei der Entwicklung

mitbetrachtet werden muss bzw. in den letzten Jahren bei Baugenehmigungen zu viele Stellplätze abgelöst wurden.

- Die Verwaltung nimmt die Anmerkung zur Kenntnis und verweist darauf, dass das Parkraumkonzept (von 2011) mit den entsprechenden Beschlüssen im Rahmen der Planung berücksichtigt wird.
- Zeitliche Engpässe in der Stellplatzversorgung rund um den kleinen Markt steht eine für die Stadtentwicklung auch gewünschte Belebung des Marktes und der Kleinen Viehstraße entgegen.

## **80. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)**

Zunächst verdeutlicht Herr Naim die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 80. Flächennutzungsplanänderung. Anschließend werden Verfahrensstand (Änderungsbeschluss am 29.09.2016 gefasst, aktueller Verfahrensstand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), Planungsanlass und die Zielsetzung der 80. Änderung des FNP erläutert. Danach wird der Inhalt der 80. FNP Änderung beschrieben und erklärt (siehe Anhang Präsentation). Abschließend bestand die Möglichkeit Rückfragen zu stellen und Hinweise, Anregungen und Bedenken zu äußern.

In der von Herrn Schmitz geleiteten Diskussion wurden keine Anregungen und Bedenken zur 80. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Es wurde lediglich die Verständnisfrage gestellt warum der Parkplatz an der Davidstraße nicht mehr als Fläche für den ruhenden Verkehr, sondern zukünftig als gemischte Baufläche im FNP dargestellt werden soll. Die Verwaltung erklärt, dass zwar weiterhin die Entwicklung eines Parkplatzes an diesem Standort geplant ist, aber mit der Darstellung einer gemischten Baufläche mehr Entwicklungsspielraum auf Ebene des Bebauungsplans geschaffen werden soll. Denn auch aus einer gemischten Baufläche kann ein Parkplatz entwickelt werden; gleichzeitig wäre es aber auch möglich beispielsweise Einzelhandel mit ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Dach oder in einer Tiefgarage hier zu entwickeln. Um mehr Entwicklungsspielraum auf dieser Fläche zu haben und auf ggf. neue Planungserfordernisse reagieren zu können ist die Darstellung einer gemischten Baufläche hier geplant.

Sollten Teilnehmer der Veranstaltung Anregungen zur Änderung oder Ergänzung des Protokolls haben können Sie sich gern bei Herrn David Naim (Tel. 02541-939-1809, E-Mail: David.Naim@coesfeld.de) melden.