

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

Datum:  
30.08.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	14.09.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.09.2016	Entscheidung

**80. Änderung des Flächennutzungsplans "Innenstadt - Bereich Süringstraße, Kupferstraße"**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen.

Der Änderungsbereich der 80. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Schuppenstraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 28, Flurstück 4, 7, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 39, 43, 154, 155, 170, 178, 179, 210, 211, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 250, 258, 260, 261, 263, 289, 290, 291, 292, 297, 298, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 319, 322, 324, 326, 343, 361, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 373, 374, 390, 394, 398, 399, 400, 402 und 403.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung zu beteiligen.

## Sachverhalt:

### Planungsanlass / Zielsetzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 enthält im Änderungsbereich mehrere Darstellungen, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld entsprechen.

In der Berichtsvorlage 128/2016 „Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung)“ hat die Verwaltung das Konzept dargestellt, wie auf der Ebene des FNP zukünftig die Art der baulichen Nutzung angepasst an die aktuell rechtlichen Rahmenbedingungen, Bestandsfestschreibungen und Entwicklungstendenzen festgesetzt werden könnte. Dies betraf die ganze Innenstadt mit Arrondierungsbereichen Richtung Bahnhof. Der Rat hat das Konzept zur Kenntnis genommen.

Die Stadt beabsichtigt nun – aufbauend auf diesem Nutzungskonzept – für den im Änderungsplan dargestellten Bereich einen neuen Bebauungsplan (BP) aufzustellen, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Hier besteht zzt. das höchste Handlungserfordernis im Innenstadtbereich.

Aktuell gelten im Änderungsbereich die folgenden Bebauungspläne:

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

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

Die 80. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld wird in der beigefügten Planzeichnung (Änderungsplan) dargestellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen des FNP kurz beschrieben (ausführlich siehe Anlage 3 Begründung):

1. Mit der derzeit auf FNP-Ebene sehr konkreten Darstellung Kerngebiet (MK) ist im nachfolgenden BP-Verfahren keine Flexibilität mehr gegeben, ob ein Kerngebiet MK oder ein Mischgebiet MI festgesetzt wird. Mit Umwandlung in eine gemischte Baufläche besteht für zukünftige BP also mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung. Konkret bestehen aktuell Überlegungen Flächen im Bereich Süringstraße / Gerichtsring zukünftig nicht mehr als Kerngebiet, sondern als Mischgebiet festzusetzen.
2. Die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Rahmen der geplanten Änderung des BP soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden.
3. Die als Parkplatz genutzte Flächen an der Davidstraße wird im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Auch diese Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt einen neuen BP im Geltungsbereich dieser 80. Änderung des FNP aufzustellen. Die mit der Aufstellung des neuen BP verfolgten Ziele werden im Folgenden erläutert.

### **Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post**

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Neuaufstellung eines BP und zur Änderung des FNP besteht insbesondere darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung

des ehemaligen Postgrundstückes an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße (Grundstück Flur 28, Flurstück 390) geschaffen werden sollen. Denn das Grundstück soll nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden. Stattdessen soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, dass gem. § 7 BauNVO u.a. eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel ermöglicht.

Aktuell befindet sich auf diesem Grundstück ein leerstehendes Gebäude das früher durch die Post genutzt wurde. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Coesfeld ist es auf diesem Grundstück langfristig großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Denn dieses ca. 2.640 m<sup>2</sup> große Grundstück ist aktuell die einzige für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel zur Verfügung stehende Fläche in der Innenstadt. Eine solche Entwicklung entspricht dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept und ist deswegen erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Coesfeld und nach Ansicht der Verwaltung auch realistisch umsetzbar. Das ehemalige Postgrundstück kann so einer Nutzung zugeführt werden, die mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes einhergeht.

## **Ziel 2: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade**

Ein neuer BP ist außerdem erforderlich, um die Umsetzung des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ im Teilabschnitt der Davidstraße planungsrechtlich abzusichern. Die „UrbaneBERKEL“ als Projekt der Regionale 2016 stellt für die Stadt Coesfeld eine Aufgabe mit gesamtstädtischer Bedeutung dar. Es geht bei der Aufgabe nicht allein um die Inwertsetzung des Flusses, sondern vielmehr auch um die Entwicklung des durch die Berkel geprägten, bisher vernachlässigten Stadtraums.

In diesem Teilabschnitt soll insbesondere die sogenannte Berkelpromenade als wichtige innerstädtische Rad-/Fußwegeverbindung entstehen. Es ist geplant den Berkelabschnitt im Bereich Davidstraße als Multifunktionsweg mit zwei Ebenen entlang der Berkel auszubauen. Ein Fußweg mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten verläuft abgesenkt parallel zum Radweg. Der obere Promenadenweg mit der Baumreihe verläuft zwischen Davidstraße und Gerichtsring. Es entsteht entlang der Berkel eine mit Aufenthaltsqualität gestaltete öffentliche Verkehrsfläche, die ihre Kraft in Verbindung mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Areales entfalten wird. Der Berkel-Radwanderweg Billerbeck-Zytphen soll zukünftig über die Berkelpromenade geführt werden.

## **Ziel 3: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße**

Neben der Umsetzung der Berkelpromenade ist eine Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße gemäß Beschluss des Rates vom 19.05.2016 (Vorlage 100/2016, dezentrale Anordnung innerstädtische Kurzzeitparkplätze) geplant. Durch eine optimierte Anordnung der Stellplätze soll die Nutzung des Parkplatzes hinsichtlich seiner verkehrlichen Erschließung verbessert werden. Der Parkplatz an der Davidstraße soll u.a. unter Einbeziehung von Teilen der Straßenfläche so umgestaltet werden, dass dort trotz des Baus der Berkelpromenade wieder die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann.

Die Umsetzung der Planung soll nach den Festsetzungen des neuen BP erfolgen. Innerhalb der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass die 80. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden muss.

## **Lage und Abgrenzung Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich der 80. Änderung des FNP befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Schuppenstraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Coesfeld, Flur 28, Flurstück 4, 7, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 39, 43, 154, 155, 170, 178, 179, 210, 211, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 250, 258, 260, 261, 263, 289, 290, 291, 292, 297, 298, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 319, 322, 324, 326, 343, 361, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 373, 374, 390, 394, 398, 399, 400, 402 und 403.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 80. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

### **Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

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

1. Der rechtswirksame FNP stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) dar. Im Rahmen dieser 80. Änderung des FNP soll das Kerngebiet in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt werden.
2. Die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Post an der Kupferstraße / Davidstraße / Poststraße (Grundstück Flur 28, Flurstück 390) soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.
3. Die als Parkplatz genutzte Fläche an der Davidstraße (Flur 28, Flurstücke 308, 309, 310, 311, 312 sowie ein Teil von Flurstück 364) wird im FNP als Fläche für den ruhenden Verkehr gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Auch diese Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Änderungsplan (Planzeichnung)

Anlage 3: Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht