

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

Datum:  
29.04.2019

| Beratungsfolge:                        | Sitzungsdatum: |              |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 08.05.2019     | Vorberatung  |
| Rat der Stadt Coesfeld                 | 23.05.2019     | Entscheidung |

## **Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Neuordnung der Innenstadt" und seiner 1. Änderung - Einleitung Aufhebungsverfahren, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ sowie zu seiner 1. Änderung einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ (inkl. seiner 1. Änderung) befindet sich im Bereich des Marktplatzes im Zentrum der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Osten durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Münsterstraße und Pumpengasse,
- im Süden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Bernhard-von-Galen Straße und Süringstraße (Abschnitt bis Rosenstraße),
- im Westen durch die südöstliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Rosenstraße und die westliche Grenze der Neustraße,
- im Norden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Pumpengasse (einschl. Kreuzung Pumpengasse / Kleine Viehstraße)

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ (inkl. seiner 1. Änderung) umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Coesfeld-Stadt,

- Flur 25, Flurstück 346,
- Flur 26, Flurstück 117,
- Flur 29, Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 71 und 72,
- Flur 30, Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, 37, 44, 47, 48, 50, 52, 53, 58, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 109, 114, 115, 116, 119, 149, 165, 173, 174, 178, 182, 184, 185, 190, 191, 211, 212, 213, 222, 224, 225 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 192, 193, 194 und 195.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt “ und seiner 1. Änderung wird aus den beigefügten Übersichtsplänen (siehe Anlage 1 und 2) ersichtlich.

## **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ sowie seiner 1. Änderung zu beteiligen.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (Rechtskraft am 08.06.1982) soll inklusive seiner 1. Änderung (Rechtskraft der Änderung am 23.11.1997) mit allen seinen Festsetzungen vollständig aufgehoben werden.

Der Entschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) fußt darauf, dass nach rechtlicher Überprüfung des B-Plans Nr. 2 Mängel festgestellt wurden, die zu dessen Unwirksamkeit führen. So stellte das OVG NRW im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass die 7. Änderung des B-Plans 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 und nicht der B-Plan Nr. 2. Das Gericht forderte die Stadt in der Verhandlung zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 auf, alle Innenstadtbebauungspläne dahingehend zu überprüfen. So leidet aus heutiger Erkenntnis auch der B-Plan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel (siehe Festsetzung Nr. 1 f 4.) wie die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5. Damit ist der B-Plan Nr. 2 (inkl. seiner 1. Änderung) als unwirksam einzustufen.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 2 ist seine Aufhebung erforderlich. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beseitigen.

Parallel zur Aufhebung des B-Plans Nr. 2 wird der neue B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld zu steuern. Weiterhin wurde bereits das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 144 "Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse" eingeleitet – auf Wunsch des Investors wurde dieses Planverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen (am 09.11.2017 hatte der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen, siehe Beschlussvorlage Nr. 236/2017).

Das Planverfahren kann erst mit Zustimmung des Investors abgeschlossen werden, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Sofern die B-Pläne Nr. 150/4 und Nr. 144 rechtskräftig werden überlagern sie den alten B-Plan Nr. 2, so dass für den jeweiligen Planbereich diese B-Pläne nach ihrer Rechtskraft anzuwenden sind (auf die entsprechenden B-Pläne und ihre Begründungen wird an dieser Stelle verwiesen).

Sollten die B Pläne Nr. 150/4 und Nr. 144 nicht rechtskräftig werden, so würden Bauvorhaben nach Rechtskraft der Aufhebung des B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Neubauvorhaben müssten sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach Aufhebung des B-Plans Nr. 2 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig.

Allgemein gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Rechtsnorm die frühere verdrängt, ohne dass es eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Im vorliegenden Fall soll der B-Plan Nr. 2 jedoch trotzdem aufgehoben werden, um auch langfristig sicherzustellen, dass dieser unwirksame B-Plan nicht mehr zur Anwendung kommt. Dies wäre z.B. der Fall, wenn einer der neuen B-Pläne Nr. 150/4 oder Nr. 144 aufgrund formeller Mängel unwirksam werden würde. Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 2 soll für die betroffenen Eigentümer langfristig Rechtsklarheit geschaffen werden.

Nach § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Daher ist für die Aufhebung des B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner 1. Änderung) ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann bei einer B-Plan-Aufhebung (leider) nicht angewendet werden, so dass hier ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen ist.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2
2. Übersichtsplan zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
3. Entwurf Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2
4. Entwurf Aufhebung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
5. Entwurf Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 und seiner 1. Änderung

#### **Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. im Internet digital verfügbar sind:**

6. Höhenplan
7. Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 150/4
8. Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 09.07.2018