

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

Datum:
06.10.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.10.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	09.11.2017	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 "Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse"

- **Aufhebung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung vom 29.09.2016**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- **Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse" vom 29.09.2016 aufzuheben.

Beschlussvorschlag 2:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ (Stand vom 29.09.2017) einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Lage / Geltungsbereich Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Marktplatz in der Innenstadt von Coesfeld. Der Geltungsbereich wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen Kleine Viehstraße (östlich) Neustraße (südwestlich) und Pumpengasse (nördlich) umfasst. Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 30, Flurstücke 63, 64, 65 und 66.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

Erläuterung des Sachverhalts

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Coesfeld, der in seiner Sitzung vom 07.07.2016 beschlossen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 18.07.2016 öffentlich bekannt gemacht (am 20.07.2016 in der Allgemeinen Zeitung erschienen).

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung vom 29.09.2016 beschlossen.

Nach einem intensiven planerischen Abstimmungsprozess zwischen Vorhabenträger, Verwaltung und Gestaltungsbeirat hatte der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung am 29.09.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung beschlossen.

Der Entwurf sieht eine grundsätzliche Erneuerung (mit Abriss und Neubau) des Wohn- und Geschäftsgebäudekomplexes Kleine Viehstraße 1-3 und Neustraße 2-4 vor. Die Neuplanung nimmt zur Kleinen Viehstraße die bestehende Zweigeschossigkeit mit steilem Dach auf, wird aber in der Neustraße dreigeschossig, wobei das Dachgeschoss als weiteres „Vollgeschoss“ genutzt wird. Die Kapelle an der Kreuzung Pumpengasse, Neustraße bleibt von dem Vorhaben unberührt bestehen. Der Gestaltungsbeirat kam zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich eine Bereicherung für das Quartier ist und den geplanten Geschossigkeiten zugestimmt werden kann. Auch die Fassadengestaltung wurde abschließend am 20.06.2016 vom Gestaltungsbeirat positiv bewertet.

Das benachbarte Grundstück Kleine Viehstraße 5 (Flurstücke 64 und 65, Lamberti-Schänke) wird von dem konkreten Vorhaben nicht berührt. Die Höhenentwicklung des Neubauvorhabens wird gegenüber der verbleibenden Bausubstanz der Nr. 5 als verträglich eingestuft.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ war mit seinen Festsetzungen genau auf das zu diesem Zeitpunkt vorgesehene konkrete Bauvorhaben zugeschnitten.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es zudem notwendig, die benachbarten Grundstücke der Kleinen Viehstraße 5 in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen. Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB. Damit sind diese Flächen nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und unterliegen nicht einer Durchführungsverpflichtung, die im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger begründet wird. Insofern handelt es sich um eine Angebotsplanung, die vom Eigentümer der Kleinen Viehstraße 5 nicht zeitnah umgesetzt werden muss.

Da sich die ursprünglich geplante Ansiedlung einer Bankfiliale im Erdgeschoss des Büro- und Geschäftshauses nicht realisieren ließ, wurde eine Anpassung des Vorhabens erforderlich und die beschlossene öffentliche Auslegung bisher nicht durchgeführt. Nunmehr soll im Erdgeschoss ein Ladenlokal für Geschäftsnutzungen und in den darüber liegenden Geschossen Büro- und Praxisräume geschaffen werden.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die Lage der internen Treppenhäuser angepasst, um eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu erhalten. Zudem wurde die Zufahrtssituation zur Tiefgarage von der Pumpengasse optimiert, um die Gefahr eines Rückstaus von vor der Tiefgarage wartenden PKW in den öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

Die o.g. Anpassungen der Plankonzeption haben lediglich zu geringfügigen Änderungen an dem äußeren Erscheinungsbild des Vorhabens geführt, sodass eine weitere Beteiligung des Gestaltungsbeirates nicht erforderlich ist.

Mit den nunmehr überarbeiteten Unterlagen (siehe Anlage 2 und 3) wurde auch die zu dem Vorhaben erstellte Verschattungsstudie, die den Nachweis einer ausreichenden

Besonnungsdauer für die in dem Gebäude Kleine Viehstraße gelegene Wohnung erbringt, aktualisiert (siehe Anlage 4).

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll neben der 1-monatigen Auslegung der Planung im Rathaus durch eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus ergänzt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Verschattungsstudie