

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld

Der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld wird gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zzt. gültigen Fassung, folgende Zusammenfassende Erklärung beigegeben:

I N H A L T

| | |
|---|----------|
| 1. Verfahrensablauf..... | 2 |
| 2. Planungsanlass / Zielsetzung | 2 |
| 3. Berücksichtigung der Umweltbelange | 4 |
| 4. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 4 |
| 4.1 Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 4 |
| 4.2 Öffentliche Auslegung / Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | 5 |
| 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 5 |
| 6. Planentscheidung | 5 |

1. Verfahrensablauf

| | |
|---|------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 22.02.2018 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 21.03.2018 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 27.02.2018 - 03.04.2018 |
| Beschluss zur Offenlegung | 17.05.2018 |
| Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt | Amtsblatt Nr.12 am 07.06.2018 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Offenlegung des Planentwurfes | 25.06.2018 bis einschl. 27.07.2018 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 18.06.2018 bis einschl. 27.07.2018 |
| Beschluss des Rates über den Satzungsbeschluss | 27.09.2018 |
| Rechtskraft / Bekanntmachung Satzungsbeschluss | 11.10.2018 |

2. Planungsanlass / Zielsetzung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1980 (Rechtskraft am 13.08.1980) soll mit allen seinen textlichen Festsetzungen vollständig aufgehoben werden.

Der Entschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (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 (siehe Vorlage Nr. 128/2016, aktualisierte Fassung siehe Vorlage Nr. 167/2018). Auf Basis des Nutzungskonzeptes wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Der B-Plan Nr. 3 setzt in mehreren Teilbereichen (an der Großen Viehstraße, Walkenbrückenstraße und Mühlenstraße) Kerngebiete gem. § 7 BauNVO fest. Aufgrund der tatsächlichen Nutzungsstruktur im Aufhebungsbereich – mittlerweile fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden – ist hier planungsrechtlich kein Kerngebiet mehr vorhanden und wird auch nicht mehr nachgefragt. Im nördlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch hier ist eine bauliche Entwicklung durch Neubauvorhaben in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da das Plangebiet fast vollständig entwickelt bzw. bebaut ist.

Die städtebaulichen, insbesondere nutzungsbezogenen Ziele des alten B-Plans Nr. 3 aus den 1980er Jahren werden nicht mehr verfolgt. Früher in den 1980er Jahren war es gängige Praxis in innerstädtischen Gebieten, auch in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern, Kerngebiete festzusetzen, um kleinteiligen Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen. Insbesondere die Entwicklung von Kerngebieten (> 50 % Gewerbe) ist in dem Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht mehr vorgesehen. Denn aufgrund der starken Prägung des Plangebietes durch Wohnnutzungen ist die Entwicklung von

Kerngebieten hier in absehbarer Zeit nicht mehr umsetzbar. Ein Kerngebiet kann nämlich nicht festgesetzt werden, wenn

- die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebiets steht;
- bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird.

Der B-Plan Nr. 3 kann daher aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsstruktur (zu hoher Wohnanteil im Bereich der Kerngebiete) im Aufhebungsbereich nicht mehr umgesetzt werden. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 sind damit im vorgesehenen Aufhebungsbereich ohne Funktion, so dass ein Aufhebungsverfahren oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (Erläuterung Alternative siehe unten) erforderlich ist.

Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 soll für die Eigentümer nach Erkennen der Funktionslosigkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll).

Als Beurteilungsparameter für Neubauvorhaben werden Vergleichsgebäude („Referenzobjekt“) aus der Bestandsbebauung herangezogen bzgl. der

- Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe,
- größte Grundfläche von Einzelbaukörpern,
- Grundflächenzahl (Verhältnis Hauptbaukörper zur Grundstücksgröße),
- vorhandene Baufluchten zur Straße bzw. im rückwärtigen Bereich.

Dabei gilt, dass nicht unterschiedliche Maximalwerte kombiniert werden sollen, sondern Bezug auf ein herangezogenes Vorbild genommen wird. Hierbei ist jedes Bauvorhaben im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB neu zu beurteilen. Dabei sind die tatsächlichen Gegebenheiten zum jeweiligen Antragszeitpunkt heranzuziehen.

Zusätzlich zur planungsrechtlichen Prüfung nach § 34 BauGB ist zu beachten, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 die Gestaltungssatzung Innenstadt anzuwenden ist. Das heißt, dass alle gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt (beispielsweise zur Fassaden- und Dachgestaltung) im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten sind. Eine Aufhebung des B-Plans Nr. 3 hätte also nicht zur Folge, dass gar keine gestalterischen Vorgaben mehr einzuhalten sind.

Alternative zur Aufhebung: Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

Alternativ zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 könnte auch die Aufstellung eines neuen B-Plans im Planungsbereich durchgeführt werden. B-Pläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines B-Plans besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht. Die Entscheidung, ob ein neuer B-Plan aufgestellt oder ein Aufhebungsverfahren durchgeführt werden soll obliegt dem Rat der Stadt Coesfeld.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen B-Plans ist nach aktuellem Stand nicht gegeben. Denn städtebauliche Missstände bzw. Probleme, die mit Hilfe eines neuen Bebauungsplans geregelt bzw. behoben werden müssten, liegen im Plangebiet nicht vor. Zudem ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und der Verwaltung sind seitens der Eigentümer

keine Neubauvorhaben bekannt, die im Rahmen eines neuen Bebauungsplans geregelt werden müssten. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurden keine Bauvorhaben an die Verwaltung herangetragen, die nicht nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig wären, so dass nach aktuellem Stand keine städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans besteht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Maßstab für die Bewertung sind die nach Baugesetzbuch sowie den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der noch zu ergänzenden Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur marginale Veränderungen zur Folge hätte. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Aufhebungsbereiches aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung (Wohngebäude) relativ gering.

4. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufhebung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.03.2018 im PZ (Pädagogisches Zentrum) des Schulzentrums –Holtwicker Straße 8 – in Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Coesfeld am 27.02.2018 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilungen (am 12.03.2018 in der Allgemeinen Zeitung erschienen) zur Veranstaltung eingeladen. Zusätzlich wurden ca. 100 Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet mit einem persönlichen Anschreiben zur Bürgerversammlung eingeladen. Außerdem wurden sämtliche Planunterlagen im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld zugänglich gemacht.

Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 5 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, ist ein allgemeines Meinungsbild abgefragt worden. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weiter keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.02.2018 bis einschließlich 03.04.2018. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ die in Anlage 5 aufgeführten Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise, Anregungen oder Bedenken von der LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 28.02.2018), von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Schreiben vom 27.03.2018), von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 27.03.2018) sowie vom Kreis Coesfeld (Schreiben vom

26.03.2018) geäußert worden. Alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind dem Satzungsbeschluss beigefügt worden.

4.2 Öffentliche Auslegung / Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung sämtlicher Unterlagen wie Planzeichnung und Begründung in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 bei der Stadtverwaltung Coesfeld (siehe Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 12 vom 07.06.2018).

In diesem Rahmen wurden zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018. Alle eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind dem Satzungsbeschluss beigefügt worden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Da sich die Aufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich. Als Alternative zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 käme lediglich die Aufstellung eines neuen B-Plans in Betracht (siehe Kap. 1 der Begründung).

6. Planentscheidung

Auf die Sitzungsvorlagen im Gesamtverfahren und zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen. Alle Grundlagen für die Abwägung sind in der Begründung (inkl. Umweltbericht) zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ differenziert dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Diskussion der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 abschließend über die Anregungen befunden und eine Gesamtabwägung vorgenommen. Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Coesfeld die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ unter Berücksichtigung der stattgefundenen Anregungen, Bedenken und Hinweise als Satzung beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage 168/2018 sowie die Niederschrift über Sitzung des Rates der Stadt Coesfeld am 27.09.2018 hinsichtlich der Abwägung der Stellungnahmen wird verwiesen.