

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:

Datum:  
14.03.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	23.03.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	24.03.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.04.2022	Entscheidung

## **Bebauungsplan 169 "Urbanes Gebiet zwischen Bahnhof- und Wiesenstraße" - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 169 "Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße" aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 "Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße" befindet sich ca. 500 m südwestlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Wiesenstraße,
- im Osten durch die Letter Straße,
- im Süden durch die Bahnhofstraße sowie
- im Westen durch die Sökelandstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4 mit den Flurstücken 3-7, 9-12, 15-21, 23, 24, 58, 62, 64, 66-69, 88, 145, 148-150, 157, 165, 175, 176, 185, 191-193, 195, 197, 205-208, 286 tlw., 287-289, 290 tlw., 291 tlw., 292 tlw., 305, 306 tlw., 307 tlw., 308, 314 tlw., 334, 335, 345-347, 349 tlw., 363, 533 tlw., 547, 550-552, 570, 576, 580 tlw., 610, 622, 623, Flur 20 mit den Flurstücken 464 tlw., 490 tlw. und Flur 37 mit dem Flurstück 191 tlw.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (Anlage 1).

## **Sachverhalt:**

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

Die Lage und Abgrenzung des rd. 2,86 ha großen Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden (siehe Anlage 1)

### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Das Plangebiet zwischen der Bahnhofstraße, Letter Straße, Wiesenstraße und Sökelandstraße ist durch typische städtebauliche Strukturen eines Bahnhofsviertels geprägt: als Durchgangsort zwischen Innenstadt und Bahnhof, durch die Nachnutzung des ehem. Gewerbe- und Molkereiareal als Fachmarktzentrum mit Kaufland, Aldi, Medimaxx etc., einem ehem. Kino, Gebäuden mit Handels-, Büro- und Dienstleistungsnutzung, Gastronomie, eines Spielhallenbetriebes, Garagenhöfen, Brachflächen – aber auch sehr viel Wohnen (selbst im Erdgeschoss) in den bis zu 4 Geschosse hohen (Mietwohnungs-) Gebäuden in meist geschlossener Bauweise.

Der Trend der letzten Jahre hat gezeigt, dass Leerstände von Laden-/Gewerbeeinheiten z.T. keine Nachnutzer finden. Es besteht die Hoffnung, dass das zzt. in Bau befindlichen neuen Bahnhofsgebäude und seinen medizinischen Einrichtungen und Praxen eine gewisse Strahlkraft bis in die Bahnhofs- und Gartenstraße entfaltet. In den letzten Jahren ist der Wohnungsmarkt auch im Bahnhofsviertel in Bewegung geraten, langjährige Brachen werden aktuell mit Mehrparteienwohnhäusern bebaut und Altbausubstanz ersetzt.

Aus Anlass eines Bauantrages für 2 Mehrparteienwohnhäuser an der Bahnhofstraße und Gartenstraße, die eine große Gewerbeimmobilie ersetzen sollen, hat die Bauaufsicht hinterfragt, ob der Gebietscharakter eines Mischgebietes, wie es in dem unbeplanten Innenbereich faktisch bisher angewandt wurde und so auch im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen ist, noch gegeben ist. Eine genaue Ermittlung hat ergeben, dass das Verhältnis 70 : 30 hinsichtlich Wohnen : Gewerbe ist. Dies resultiert aus den addierten Wohnflächen in den oberen Geschossen und einigen Erdgeschossen. Laut Baunutzungsverordnung sollte der Anteil bei 50 : 50 in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO liegen. Mit Umsetzung des Bauantrages würde der Anteil nicht unter 30 % Gewerbe fallen. Daher wird dem Bauantrag noch stattgegeben, mit Umsetzung des Bauprojekts ist aber der Rahmen eines Mischgebietes ausgeschöpft. Weitere Anträge mit einem höheren Teil Wohnen müssten abgelehnt werden.

Solche Entwicklungen treffen viele innenstadtnahe Quartiere in mittleren bis großen Städten, in denen traditionell im Erdgeschoss und im Hofbereich Gewerbe angesiedelt war und darüber eine oder mehrere Etagen Wohnen. Das Gewerbe zieht sich teilweise zurück, sodass der Wohnanteil (stark) zulegt im Vergleich mit dem Gewerbeanteil. Der Störgrad (Lärm, Geruch) durch verbleibende Handwerks-, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe oder innerstädtischen Verkehr bleibt aber. Insofern hat der Gesetzgeber reagiert und für solche innerstädtischen, vom Wohnen stark mitgeprägten Gemengelagen das „Urbane Gebiet“ nach § 6a BauNVO entwickelt und als neue Baugebietskategorie gesetzlich verankert. Bewusst hat er keine Anteile Wohnen: Gewerbe mehr festgelegt, um flexibler zu werden. Der mögliche Störgrad, den eine Wohnbebauung ausgesetzt ist, ist tagsüber (6 – 22 Uhr werktags) gegenüber dem Mischgebiet sogar um 3 dB(A) auf 63 dB(A) angehoben worden, die Nachtwerte sind gleich.

Um ein Bauvorhaben in Plangebiet zukünftig rechtssicher nach der Art der baulichen Nutzung beurteilen zu können, ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes daher sinnvoll und notwendig. Die Gebietskategorie Urbanes Gebiet darf aber nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB angewandt werden. Der Gesetzgeber hat bewusst die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausarbeitung einer Begründung als Maßgabe gewählt, wenn die Kommune diesen Baugebietstyp anwenden möchte.

Mehr Steuerung als die Art der baulichen Nutzung neu und rechtssicher zu bestimmen, ist aus Sicht der Verwaltung aber auch nicht notwendig im Plangebiet. Mit Abschluss der

Nachnutzung der Brache ehem. Parkplatz Fa. Scholz und des ehem. Kinos sind lediglich die Innenhofbereiche (mehrheitl. Garagen) zwischen Gartenstraße/Wiesenstraße/Sökelandstraße noch als ungeordnete, mindergenutzte Bereiche zu identifizieren, ebenso die Garagenreihe an der Clemensstraße sowie die alte Tankstelle an der Einmündung Wiesenstraße/Sökelandstraße. Sollten dort Entwicklungen angestrebt werden, sind sie über den § 34 BauGB gut regelbar.

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll der Kontakt zu den Anwohner:innen im Plangebiet gesucht werden, um den Schritt der Ausweisung des Urbanen Gebietes zu erläutern und abzufragen, wie deren Interessenslage aussieht. Die Eigentümer:innen wie auch die Bewohner:innen erfahren mit der angestrebten Änderung der Baugebietskategorie keine Änderung in der realen Nutzung oder dem Immobilienwert, außer dass – positiv – die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage rechtssicherer wird. Ob z.B. im Bereich Bahnhofstraße Richtung Letter Straße und an der Letter Straße Wohnen im Erdgeschoss unzulässig sein sollte, um die Gebietsstruktur mit Gewerbe zu wahren und weil hier Wohnen im EG sehr unattraktiv ist, wäre abschließend zu erörtern. Eine vollständige Abkehr von der gemischten Baufläche aufgrund des hohen Wohnanteils hin zu einem Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung ist nicht möglich, weil dieses nicht abwägungsfehlerfrei umgesetzt werden könnte. Vorhandene Gewerbebetriebe im Plangebiet und Gewerbe im Randbereich des Plangebietes wie z.B. der Kaufland-Markt würden damit unzulässig bzw. auf den Bestandschutz gesetzt, dies käme einem Enteignungsvorgang durch die Kommune gleich.

### **C Planverfahren / weiteres Vorgehen**

Das Plangebiet liegt im Innenbereichs Coesfeld und ist in großen Anteilen bereits bebaut, zwei Projekte einer Brachflächenbebauung sind zzt. in der Umsetzung. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ausschließlich vor dem Ziel, die Art der baulichen Nutzung im Quartier als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu steuern, dabei ggf. ergänzend Bereiche festzulegen, wo bewusst ein Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen sein sollte. Alle anderen planungsrechtlichen Belange zum Maß der baulichen Nutzung sind weiterhin über den § 34 BauGB regelbar, da hier kein Steuerungsbedarf erkennbar ist.

Daher soll der Bebauungsplan Nr. 169 "Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße" als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt werden.

Bei einem qualifizierten Bebauungsplan müssen Festsetzungen a) der örtlichen Verkehrsflächen, b) über Art und Maß der baulichen Nutzung und c) der überbaubaren Grundstücksflächen als Mindestmaß enthalten sein. Wenn auch nur eine der drei genannten Festsetzungen nicht im Bebauungsplan enthalten ist, handelt es sich nicht um einen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bebauungsplan. In § 30 Absatz 3 BauGB heißt es weiter: „*Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB ....*“

Ein einfacher Bebauungsplan ist daher nicht dazu geeignet, allein über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu entscheiden. Daher ist darüber hinaus für die Beurteilung von Bauvorhaben der § 34 BauGB hinzuzuziehen: es gelten – wie bisher im Plangebiet – die Beurteilungsregeln des „Sich einfügens“, was die Höhenentwicklung und Geschossigkeit neuer Gebäude, gegebene Baufluchten, geschlossene oder abweichende Bauweise etc. betrifft. Wirkt das Erscheinungsbild der Bebauung und Dachlandschaften im ersten Moment vielfältig, folgt die Blockrandbebauung aber einem relativ homogenen Bebauungsrhythmus. Daher sind aus Sicht der Verwaltung restriktive Vorgaben, die sonst zur Wahrung einer Bebauungsstruktur sinnvoll erscheinen, hier schwer fassbar bzw. nicht notwendig. Es wird nicht befürchtet, dass eine Neubebauung oder Ersatzbebauung als unerwünschte „Ausreißer“ erfolgt. Ggf. sollte der Gestaltungsbeirat einzelfallbezogen eingebunden werden. Auch eine Notwendigkeit, bei anderen Parametern eine Entwicklung über den Bestand hinaus einzuleiten (z.B. in der Wiesenstraße 3 Geschoss + Dach statt vorhanden 2 Geschosse + Dach) wird nicht gesehen.

Ziel des hier aufzustellenden Bebauungsplans ist es, ausschließlich einen Textbebauungsplan aufzustellen, der ohne ergänzende Plandarstellung auskommt.

Umweltrelevante Belange sind nach derzeitiger Einschätzung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 169 "Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße" kann aufgrund eines weiteren Aspektes auf Basis des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden: bei einer Plangebietsgröße von rd. 28.600 m<sup>2</sup> Größe ergibt sich bei einem Anteil von rd. 70 % eine bebaute Grundfläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup>, dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen zum Verzicht der Einzelfallprüfung. So kann u.a. auf folgende sonst übliche Verfahrensschritte / Bestandteile verzichtet werden:

- Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB > trotzdem soll eine Eigentümer:innenbeteiligung zur Klärung der Planungsziele zeitnah erfolgen
- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Umweltbericht
- Eingriffsausgleich (Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)
- Änderungsverfahren zum FNP, sofern der Plan von der Darstellung abweicht (lediglich Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) BauGB).

Zwar entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht, aber das bedeutet nicht, dass umweltrelevante Belange in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Im Verfahren wurde überschlägig geprüft, inwieweit Anzeichen für eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass diese aufgrund des in Teilen sehr hohen Versiegelungsgrades, des Verlustes der bodenrechtlichen Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden, der vollständigen Bebauung sowie der ohnehin schon bestehenden Baurechte nicht erkannt werden. Dies gilt umso mehr, als dass das Gebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich genutzt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in großer Entfernung zu Schutzgebieten und Störfallbetrieben, sodass sich hieraus auch keine Beeinträchtigung auf Schutzgüter im und außerhalb des Planbereiches ergeben. Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu wird zeitnah eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgen – die Rückmeldung ist abzuwarten.

#### **D Empfehlungen der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 1) einen einfachen Bebauungsplan gem. BauGB zu erarbeiten. Aufgrund der Größe des Plangebiets von rd. 2,86 ha und der überwiegend bebauten Grundstücke ist geplant, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan wird weiterhin aus dem FNP entwickelt.

#### **Hinweis:**

Wenn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Nr. 169 "Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße" beschlossen wird, ist das Projekt (analog der drei Bebauungspläne Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ und Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ und Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ nicht in der im Dezember 2021 beschlossenen Prioritätenliste 2022 der Projekte in der Stadt-/Bauleitplanung aufgelistet.

## **Anlagen:**

- 1 Abgrenzungsbereich Bebauungsplangebiet