



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 080/2010

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
08.03.2010

| | | |
|--|----------------|--------------|
| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 17.03.2010 | Entscheidung |

Bebauungsplan Nr. 121/1 "Coesfelder Promenade" - Information im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen mit den im Ausschuss vorgestellten Unterlagen und mit den auf Grundlage dieser Information im Ausschuss beschlossenen Anregungen und Hinweisen die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat seiner Sitzung am 30.09.2009 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 121/1 Coesfelder Promenade vorberaten; der Beschluss im Rat der Stadt Coesfeld erfolgte am 08.10.2009 (Beschlussvorlage 225/2009). Konkret wird mit dem Bereich 1 des Bebauungsplans 121 der Basteiwall und Marienwall behandelt (siehe Anlage). Ziel ist in weiteren Bebauungsplanabschnitten mittelfristig einen geschlossenen Bebauungsplanring für die Coesfelder Wälle aufzustellen.

Zur Einführung in die Thematik wird noch einmal aus der Beschlussvorlage 225/2009 zitiert: „... Die Promenade unterliegt seit einigen Jahren einem starken Entwicklungsdruck. Durch den eingeleiteten Generationenwechsel werden Gebäude teils zur Selbstnutzung vererbt oder veräußert. Andererseits kommen Grundstücke mit modernisierungsbedürftigen Gebäuden auf den Markt, auf denen die meist als 1- bis 2-Familienhäuser strukturierten Bestandsgebäude abgerissen und durch Mehrparteieneigentums- bzw. -miethäusern („Stadtvillen“) ersetzt werden (Rendite, Nachfrage). Nach § 34 BauGB bzw. den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne z.T. aus dem Ende der 1960er Jahren sind diese Neubauten zulässig. Diese Neubauten verfügen meist über ein größeres Gebäudevolumen, eine höhere Ausnutzung des Grundstücks und platzieren die erforderlichen Stellplätze im Vorgartenbereich. Diese Entwicklung widerspricht teilweise dem Ziel der Erhaltung des charakteristischen, historischen Erscheinungsbildes der Promenaden. Daher wurden 2008 neben der gestalterischen Steuerung durch die bereits bestehende Gestaltungssatzung Wege zur planungsrechtlichen Steuerung durch die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung, Aufstellung von Bebauungsplänen oder Aufstellung von Stellplatzregelungen erörtert.

Die Nutzung des Bebauungsplans wird als das effektivste Instrument zur erforderlichen Steuerung der zukünftigen Nutzungs- und Bebauungsstruktur angesehen. Er bietet einen umfassenden Katalog von Regulierungsmöglichkeiten, die sich im öffentlichen Interesse für den Erhalt und die positiven Entwicklung einsetzen lassen und er ermöglicht durch die Abwägung einen gerechten Ausgleich der Interessen. ... In einem ersten Schritt wird der Bereich Basteiwall

und Marienwall vorgeschlagen, da dort ein Umbruch des ursprünglichen Bebauungscharakters bereits eingeleitet ist und sich noch weiter abzeichnet. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ wird einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 „Lilienbecke“ aus dem Jahr 1970 räumlich „überplanen“, da aus den oben genannten Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Lilienbecke“ zur Entwicklung des Bastei- und Marienwalls als nicht zielführend bewertet wurde.

Da sich die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nicht überschneiden dürfen, ist zusätzlich eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Lilienbecke“ für die Bereiche des „neuen“ Bebauungsplanes Nr. 121/1 erforderlich. ...“

Das Planungsbüro Wolters Partner ist mit der Bearbeitung des Bebauungsplan beauftragt worden, da es bereits mit der Aufstellung der Leitlinien für den zukünftigen Umgang mit den Coesfelder Wällen („Perspektiven für die Promenade“) wesentliche Vorkenntnisse einbringen kann. In den vergangenen Monaten ist die Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan auf Grundlage mehrerer Detailuntersuchungen erfolgt, die auch im Ausschuss vorgestellt werden:

- Bestandsituation Grundflächenzahl (GRZ) pro Grundstück (Kennziffer der derzeitigen überbauten Fläche) zur Ableitung der zukünftigen GRZ
- Höhenplan mit Bestand der derzeitigen Trauf- und Firsthöhen je Grundstück zur Ableitung zukünftiger Festsetzungen
- Beplanung eines „Mustergrundstücks“ – unter anderem in Auswertung von aktuellen und früher genehmigten Bauanträgen im Bebauungsplanbereich – zur Klärung
 - von maximal zulässigen bzw. verträglichen Gebäudebreiten und -tiefen zur Festlegung von „Bebauungsfenstern“ pro Grundstück,
 - notwendiger Abstände der Gebäude untereinander,
 - bebaubarer und nichtbebaubarer Zonen je Grundstück u.a. auch für Nebenanlagen,
 - der Anordnung von Stellplätze und Zufahrten
- Bebauungsplanentwurf mit den zeichnerischen Festsetzungen
- Aufstellung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
- Aufstellung der Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Am 22.02.2010 hat sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld mit dem Bebauungsplanentwurf intensiv beschäftigt. Er trägt nach ausführlicher Diskussion, in der die verschiedenen Aspekte sehr detailliert betrachtet wurden, nachfolgend aufgeführte Grundzüge bzw. -regeln für die zukünftige Bebauungsstruktur im Bereich Bastei-/Marienwall einstimmig mit, die im Bebauungsplan planungsrechtlich vorgeschlagen sind. Diese Grundzüge der Planung basieren auf dem grundlegenden Konsens, dass infolge des demografischen Wandels und des steigenden Bedarfs neuer Wohnformen (kleinere Wohnungen, vermehrt 2- Personen oder singlehaushalte, seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen) jenseits des klassischen Einfamilienhauses vermehrt Mehrparteienhäuser das Bild der Promenade prägen sollen. Die Promenade wird künftig nicht der bevorzugte Einfamilienhausstandort sein können. Es wird in den kommenden an anderer Stelle im Stadtgebiet ein deutlich vermehrtes und zugleich attraktiveres Angebot an Bestandsimmobilien im Sektor Einfamilienhaus geben. Die Promenade wird daher vermehrt – ein größerer Teil der Häuser hat bereits seit Jahrzehnten diese Funktion - die Funktion eines stadtnahen Wohnens im Mehrparteienhaus übernehmen müssen. Dies führt zu der gewünschten Innenstadtbelegung. Mit der daraus aber zwangsläufig folgenden maßvollen Verdichtung der Bebauung ist eine etwas höhere Verkehrsbelastung durch die Anlieger verbunden. Diese ist unter Abwägung der übergeordneten städtebaulichen Ziele vertretbar, wenn eine bestimmte Anzahl von Wohnungen nicht überschritten wird. das hier noch vertretbare Maß ist im Entwurf zu ermitteln. Bei der Erarbeitung der konkreten Festsetzungen ist in die Abwägung auch einzustellen, dass der heute gültige Bebauungsplan teilweise deutlich weiter gehende Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Eine gewisse Einschränkung ist städtebaulich

geboten. Andererseits sind sehr stark restriktive Festsetzungen in Würdigung des Vertrauensschutzes auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 „Lilienbecke“ nicht vertretbar. Mit dem Entwurf wird ein gerechter Interessenausgleich unter Anerkennung der sich verändernden Funktion dieses Stadtraumes gesucht.

Folgende Instrumente sollen zur Steuerung eingesetzt werden:

- Verzicht auf eine Wohnungszahlbeschränkung je Grundstück zugunsten anderer regelnder Festsetzungen, die z.B. maximale Ausnutzungen als „Ausreißer“ bei großen Grundstücken unterbinden,
- Festlegung eines einzelnen Baufensters je Grundstück zur Festschreibung des heutigen charakteristischen Parzellenrhythmus in den Promenaden (auch zum teilweisen Erhalt der charakteristischen Durchblicke von der Promenade in die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche)
- Unzulässigkeit von baulichen Anlagen wie Stellplätze, Terrassen etc. in der Vorgartenzone, um diese sehr öffentlichkeitswirksamen Bereiche zur Promenade als besonderem städtebaulichen Raum unter einer einheitlichen Gestaltungsintention zu entwickeln (in diesem gestalterischen Zusammenhang werden auch die Grüngestaltung und Einfriedung der Vorgartenzone und der Ausschluss von Balkonen zur Promenade begründet)
- Nachweis des Stellplatzbedarfs im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Einhaltung eines Mindestabstandes zum anliegenden Nachbarn bzw. seitlich vom eingetragenen Baufenster
- Festlegung der II-Geschossigkeit unter Festsetzung der Mindest- und Maximaltraufhöhe und maximalen Firsthöhe
- Festlegung einer Dachneigung von 40 - 50 Grad; damit wird eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht, die aber auf die festgesetzte Geschossflächenzahl angerechnet wird und es werden begrenzende Gestaltungsvorgaben zu Dachausbauten und Dachflächenfenstern gemacht
- Vorgaben zur Hauptfirstrichtung

Die Einzelheiten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert. In der anschließenden Diskussion sollen Anregungen und Hinweise gegeben werden, an welchen Stellen der bisherige Entwurfsstand noch korrigiert oder ergänzt werden könnte; über diese ist dann abzustimmen. Erfolgt ein positives Votum, wird der Planentwurf vervollständigt und ein Begründungsentwurf verfasst. Mit diesen Unterlagen wird die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im April 2010 nach den Osterferien erfolgen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wird im Mai 2010 die Beschlussvorlage für die öffentliche Auslegung und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB dem Ausschuss zur Vorberatung und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Anlagen:

Übersichtsplan