

Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
083/2015**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
09.05.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.05.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.05.2015	Entscheidung

**Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 "Hoffschläger Weg" und Teile seiner 1. Änderung**  
**- Einleitung Aufhebungsverfahren**  
**- Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung einen Teil des Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschläger Weg“ und Teile seiner 1. Änderung aufzuheben.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Coesfeld und umfasst die Flächen im Straßengebiet.

Das L-förmige Plangebiet liegt im Flur 18, Gemarkung Coesfeld-Stadt und hat seine Grenzen zum einen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße, Grenzweg und Grimpingstraße und verläuft weiter zwischen den Gärten der Bebauung Grenzweg und Hoffschlägerweg und erfasst immer vollständig die Flurstücke Nr. 363, Teile der Verkehrsfläche 447, 630, 631, 733, 732, 151, 150, 149 und 145.

Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan ersichtlich.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

**Sachverhalt:**

Zur Vorschichte:

Für die Fläche in dem Straßenkaree Bahnhofstraße – Druffelsweg – Grimpingstraße – Grenzweg gilt der alte Bebauungsplan Nr. 49 Hoffschläger Weg aus dem Jahre 1982. Von dem damaligen großen Autohaus aus wurde ein Mischgebiet nach BauNVO entlang der Bahnhofstraße und des Grenzweges festgesetzt. Es endete mit dem Autoelektrik-Gewerbebetrieb, später genutzt durch einen KFZ-Betrieb und einen Fahrradhändler mit Reparaturwerkstatt an der Ecke zur Grimpingstraße. In südliche und östliche Richtung wurden allgemeine Wohngebiete nach BauNVO festgesetzt. In den 1990er Jahren zeichnete sich ab,

dass die Grundstücke entlang der Bahnhofstraße / Grenzweg nicht für gemischte Nutzungen vermarktbare waren und dringend Platz für Geschosswohnungsbau benötigt wurde. In diesem Zuge wurden Baugrenzen für diese Bauweisen neu ausgerichtet, ohne das MI-Gebiet in Frage zu stellen. Die Bebauung wurde umgehend realisiert. Ergänzend wurden im Baugebiet westlich des Hoffschläger Weges Baugrundstücke im rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht. Ein Bauvorhaben wurde dort umgesetzt.

Betriebsteile des Fahrradhandels brannten im Mai 2011 ab. Die gewerbliche Nutzung wurde nicht wieder aufgenommen. Bereits vorher wurden entlang des Grenzweges weitere Wohnnutzungen genehmigt. Interessenten für eine gewerbliche Nachnutzung des brachgefallenen Grundstücks gab es in der darauffolgenden Zeit nicht. Aufgrund der auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichteten Baugrenzen konnte keine Nachnutzer für das brachgefallene Grundstück gefunden werden. Schon vor, aber spätestens mit der Aufgabe des gewerblichen Fahrradhandels war planungsrechtlich kein Mischgebiet mehr gegeben und auch absehbar nicht mehr nachgefragt. Die Festsetzung MI war damit funktionslos geworden, ebenso die daraus abgeleiteten Baugrenzen und städtebaulichen Werte zur GRZ/GFZ.

Der Bereich des Mischgebietes für das ehemalige Autohaus an der Daruper Straße ist seit 2013 durch den Bebauungsplan Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ planungsrechtlich neu definiert worden.

In der Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für eine Mehrfamilien-Wohnbebauung ist die Verwaltung von der Funktionslosigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich des MI-Gebietes ausgegangen. Als Folge wurde angenommen, dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) erfolgen kann und § 34 BauGB für die Beurteilung der Bauanträge anzuwenden ist. So wurde für die beiden heutigen Neubauvorhaben Grimpingstraße 15-17 (zwei identische Baukörper) im Bauantragsverfahren geprüft, ob sie sich in die Umgebung einfügen. Neben der zulässigen und wünschenswerten Wohnnutzung wurden im zu betrachtenden Quartier festgestellt, dass eine dritte Nutzungsebenen vorhanden ist, was nach § 34 BauGB auch bei weiteren Gebäuden eine dritte Nutzungsebene genehmigungsfähig macht. Es wurden Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen vorhandener bebauter Grundstücke verglichen sowie aus dem Bestand die zulässigen Baufluchten ermittelt, sodass die Neubebauung im Juli 2014 als genehmigungsfähig beschieden wurde.

Mit Errichtung des Rohbaus wandten sich umliegende Eigentümer an den Petitionsausschuss des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Hinweis, dass die Bebauung überdimensioniert sei und man sich auf die Festsetzungen des B-Plans verlassen habe. Im Petitionsverfahren wurde auch die Obere Bauaufsicht beim Kreis Coesfeld eingeschaltet. Im Austausch der rechtlichen Erfordernisse zur Erklärung der Funktionslosigkeit und Unwirksamkeit eines Bebauungsplan wurde der Verwaltung deutlich gemacht, dass mit Erkenntnis einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans ein Änderungs- oder Aufhebungsverfahren hätte eingeleitet werden müssen, nicht aber vorab eine Beurteilung nach § 34 BauGB statthaft war.

Mit Schreiben vom 17.04.2015 hat die Obere Bauaufsicht daher eingefordert, „so schnell wie möglich ... diejenigen Verfahrensschritte einzuleiten, welche geeignet sind, den auch nach Ihrer dargelegten Rechtsauffassung anzunehmenden Verstoß gegen die öffentlichen Vorschriften bei der Erteilung der Baugenehmigung zu beheben. Neben einer Anhörung zur Aufhebung der Genehmigung käme hierzu auch die Einleitung des Bebauungsplanaufhebungs- oder -änderungsverfahrens in der nächsten Sitzungsfolge in Betracht“.

Nach Prüfung des Baufortschrittes der beiden Neubauvorhaben Anfang Mai 2015, der Bebauungsplanfestsetzungen und Recherche in der Örtlichkeit des B-Plangebietes kommt die Verwaltung zu folgendem Schluss:

- Die Bauvorhaben Grimpingstraße 15-17 sind etwas zeitverzögert im Baufortschritt zu beurteilen. Ein Gebäude ist bereits in der Innenausbauphase, beim zweiten ist der Rohbau kurz vor der Fertigstellung (Rohbauabnahmen beantragt). Die Eingebere der Petition haben mit anwaltlicher Unterstützung nicht den Klageweg die Stilllegung der Baustelle gewählt, sondern den Petitionsausschuss angerufen. Mit Stand Mai 2015 ist eine Rücknahme der Baugenehmigung mit dem Ziel eines Rückbaus nicht mehr

möglich. Sie entspräche auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung, da sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt.

- Daher folgt die Verwaltung der Oberen Bauaufsicht und leitet eine Teilaufhebung des Bebauungsplans für die Bereiche der festgesetzten MI-Gebiete im Bebauungsplan Nr. 49 einschl. der Teile der 1. Änderung hiermit ein.

Zur Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens:

In Ergänzung zur Erteilung der Baugenehmigung 2014 der BV Grimpingstraße 15-17 erfolgte nochmals eine städtebauliche Prüfung, ob

- ein Bebauungsplanänderungsverfahren für eine fortgeschriebene städtebauliche Entwicklung des B-Plan 49 notwendig
- oder ein Bebauungsplanaufhebungsverfahren von Planungsrecht mit nachfolgender Beurteilung nach § 34 BauGB das rechtlich und städtebaulich richtige Vorgehen ist.

Da in zwei Bereichen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach geltendem Recht eine Bebaubarkeit von mehreren brachliegenden Grundstücken/Grundstücksbereichen noch möglich ist (Flste. 138, 731, 140, 141 sowie 114, 115 und 567), dies aber in der § 34-Beurteilung versagt werden müsste, würde eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplans Rechte zurücknehmen, einen Vertrauensschaden verursachen und Schadensersatz auslösen. Daher wird die Aufhebung des Bebauungsplans nur im Bereich der MI-Gebiete angestrebt. In den festgesetzten WA-Gebieten sind weiterhin nur – anders als wie in den Mischgebieten bisher auch schon gegeben – geringere Dichten bezüglich Bauvolumen und Grundstücksausnutzung möglich (vorwiegend 1-2-Familienhausbau).

Durch die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 49 und Teile seiner 1. Änderung im zuvor genannten Bereich soll den Eigentümern nach Erkennen der Unwirksamkeit des MI-Gebietes wieder Planungssicherheit werden, Genehmigungen zu erlangen. Von den städtebaulichen, insbesondere nutzungsbezogenen Zielen der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe der 1980er Jahren wird abgerückt.

Da der MI-Bereich fast vollständig bebaut ist und fast ausschließlich Wohnnutzungen umfasst, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden, ohne dass die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gefährdet wird. Neue Bauvorhaben müssen sich dann nach § 34 Baugesetzbuch in die nähere Umgebung einfügen.

Das Verfahren zur Aufhebung oder Teilaufhebung eines Bebauungsplanes ist das gleiche wie für seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines qualifizierten Bebauungsplans. Deshalb wird dem Rat vorgeschlagen, am 25.05.2015 den Beschluss zur Teilaufhebung nach § 2 (1) Baugesetzbuch fassen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung soll in der gleichen Sitzung beschlossen werden, eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen. Dabei wird über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## **Anlagen:**

Abgrenzung Aufhebungsbereich

Übersichten zum Plangebiet

Schreiben Kreis Coesfeld als Obere Bauaufsicht