

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

Datum:
24.01.2018

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 07.02.2018 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 22.02.2018 | Entscheidung |

**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 3 "Neuordnung Innenstadt"
- Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ befindet sich im nördlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Münsterstraße (im Süden), Große Viehstraße (im Westen), Burgwall (im Norden), Walkenbrückenstraße, Mühlenstraße (bis zum Walkenbrückentor im Osten) sowie einem Teil der Berkel (im Nordosten).

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

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

Sachverhalt:

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ 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). Auf Basis des Nutzungskonzeptes (siehe Nutzungskarte, Anlage 4) 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 Vergleichswerte aus der Bestandsbebauung herangezogen wie

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

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 Eigentümerschaft keine Neubauvorhaben bekannt, die im Rahmen eines neuen Bebauungsplans geregelt werden müssten. Sollte sich im Rahmen des Aufhebungsverfahrens herausstellen, dass seitens eines oder mehrerer Eigentümer im Aufhebungsbereich konkrete Bauvorhaben geplant sind, die nicht nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig wären, wird die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erneut geprüft und dem Rat der Stadt Coesfeld zur Abstimmung vorgelegt.

Zur Sicherung der privaten Belange der Eigentümer ist daher eine intensive Bürgerbeteiligung geplant, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehen: eine persönliche Einladung der Eigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet zur Bürgerversammlung ist vorgesehen, um die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren und Entwicklungsabsichten abzufragen.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine vollständige Aufhebung aller Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ vor (siehe Kapitel 2). Als Rechtsfolge der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht aktuell nicht.

Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach Aufhebung des B-Plans Nr. 3 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe werden sich zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten.

Nach Einschätzung der aktuellen Sachlage wird – anknüpfend an das informelle Nutzungskonzept für die Coesfelder Innenstadt (siehe Vorlage Nr. 128/2016) – der Bereich zwischen Große Viehstraße, Mühlenstraße und Walkenbrückenstraße sowie insb. der östliche Teil der Mühlenstraße als besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO eingestuft. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke direkt an der Münsterstraße (Grundstück der Sparkasse Westmünsterland an der Münsterstr. 5 und Große Viehstraße 2), die aufgrund ihrer Nähe zum angrenzenden Kerngebiet (mit Rathaus, Lambertikirche) weiterhin faktisch als Kerngebiet bewertet werden.

Nach § 4a Abs. 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO. Nach § 4a Abs. 2 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet Wohngebäude, Läden, Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die bestehende Nutzungsstruktur am Burgring wird, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft.

3. Thematik Entschädigungsanspruch / Vertrauensschaden

Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 werden, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, keine Entschädigungsansprüche begründet. Denn nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer (nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach Rechtskraft des B-Plans gem. § 42 Abs. 2 BauGB), nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Weiterhin wird durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, kein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB verursacht. Denn konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem B-Plan Nr. 3 ergeben, sind nicht bekannt.

4. Thematik Denkmalschutz

Insbesondere der Stadtbereich Mühlen- und Weberstraße ist während des 2. Weltkrieges von der Zerstörung, durch die etwa 80 % aller Gebäude betroffen waren, weitgehend verschont geblieben. So haben in diesem Stadtgebiet noch alte Gebäude aus dem 16. und 17. Jahrhundert das Zeitgeschehen überdauert. Innerhalb des Aufhebungsbereiches stehen daher mehrere Gebäude unter Denkmalschutz und sind in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen (siehe Umweltbericht, Kap. 11.2.7). Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 3 u.a. bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, die sich auf einen im B-Plan (siehe Planzeichnung) gekennzeichneten Bereich an der Mühlenstraße beziehen.

Mit Aufhebung des B-Plan Nr. 3 entfällt u.a. die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1 Denkmalschutzbereich, Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten. Das heißt jedoch nicht, dass keine denkmalschutzrechtlichen Belange nach der Aufhebung mehr beachtet werden müssen. Im Aufhebungsbereich vorhandene Denkmäler werden unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld weiterhin geschützt. Der Denkmalschutz ist auch zukünftig im Rahmen von Genehmigungen von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beachten, gleiches gilt für umgebende Bebauung: die Denkmalbehörde prüft, ob die Belange des eigentlichen Denkmals durch benachbarten Neubebauung nicht negativ berührt werden.

Weiterhin werden zur Sicherung der denkmalrechtlichen Belange die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (wie die Untere Denkmalbehörde, LWL -Archäologie für Westfalen, Westf. Amt für Denkmalpflege) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt. Sollten seitens der Denkmalbehörden weitergehende denkmalrechtliche Belange gelten gemacht werden, bestünde auch die Möglichkeit eine eigenständige Denkmalbereichssatzung für den Bereich an der Mühlenstraße aufzustellen oder die Gestaltungssatzung Innenstadt hier anzupassen. Eine Aufstellung eines neuen B-Plans nur zur Sicherung von denkmalrechtlichen Belangen ist daher nicht erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Planzeichnung / Aufhebungsplan

Anlage 3: Begründung (einschl. Umweltbericht)

Anlage 4: Karte informelles Nutzungskonzept für die Coesfelder Innenstadt