

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

Datum:
30.08.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt"

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5 und 7) wird wie folgt beschlossen:

1. Es wird beschlossen, den Hinweis seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld (siehe Stellungnahme vom 26.03.2018) auf der Planzeichnung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ zu vermerken.
2. Es wird beschlossen, den Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen (siehe Stellungnahmen vom 26.03.2018 / Anlage 5 und vom 10.07.2018 / Anlage 7) zu folgen und den Hinweis zum Denkmalschutz wie im Sachverhalt erläutert auf der Planzeichnung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ zu vermerken.
3. Es wird beschlossen, die Anregungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (siehe Stellungnahmen vom 27.03.2018 / Anlage 5 und vom 19.07.2018 / Anlage 7) zur Kenntnis zu nehmen.
4. a) Es wird beschlossen, der Anregung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (siehe Stellungnahme vom 27.03.2018 / Anlage 5) die

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 erst mit Satzungsbeschluss einer Denkmalbereichssatzung zu beschließen nicht zu folgen

b) Es wird beschlossen, die Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (siehe Stellungnahme vom 27.07.2018 / Anlage 7) zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ wird unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in den zurzeit geltenden Fassungen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ einschließlich des Umweltberichtes wird beschlossen.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich der Aufhebung

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 beigelegten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

B. 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, 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 Anforderlichkeit 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 Anforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans besteht.

C. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine vollständige Aufhebung aller Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ vor. 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 Anforderlichkeit für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht aktuell nicht.

Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes 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 Vorlagen Nr. 128/2016, 167/2018) – 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 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.

D. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.03.2018 im PZ (Pädagogischen Zentrum) des Schulzentrums 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. Das Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung ist als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weiter keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ geäußert.

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ geäußert wurden.

E. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ geäußert wurden.

F. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und § 4 (2) BauGB

zu Beschlussvorschlag 3:

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.

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. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ die in Anlage 7 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. Diese Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB erneut geäußert. Die Erläuterung des Sachverhaltes, die Stellungnahme der Verwaltung und die Formulierung der Beschlussvorschläge hierzu erfolgt daher jeweils gemeinsam unter einem Punkt.

Im Folgenden wird die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB und aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erläutert.

3.1. Stellungnahme des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 26.03.2018)

Seitens des Kreises Coesfeld (siehe Stellungnahme, Anlage 5) bestehen gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ keine Bedenken.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet ein Bereich als Altstandort mit der Kennung 183-Co33 und der Bezeichnung „Ehem. Munitionsfabrik 1. WK (genaue Lage unbekannt)“ im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen ist. Weitere Informationen bezüglich der genauen Lage liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld jedoch nicht vor.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der Kreis Coesfeld erneut eine Stellungnahme (siehe Stellungnahme vom 30.07.2018, Anlage 7) zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ abgegeben und keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken mehr geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der Belange der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde zum Altstandort 183-Co33 auf dem Entwurf der Planzeichnung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 vermerkt und auch in der Begründung (siehe Kapitel 7) zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 ergänzt.

Beschlussvorschlag 3.1:

Es wird beschlossen, den Hinweis seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld (siehe Stellungnahme vom 26.03.2018) auf der Planzeichnung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ zu vermerken.

3.2 Stellungnahmen der LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 28.02.2018 und vom 10.07.2018)

Die LWL-Archäologie für Westfalen hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 folgende Anregungen vorgebracht (siehe Stellungnahme vom 28.02.2018, Anlage 5):

„bei der Innenstadt von Coesfeld innerhalb des historischen Befestigungsringes handelt es sich – mit Ausnahme nachweislich tiefgründig zerstörter Flächen – um ein vermutetes Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes bewirkt, dass Bauvorhaben nunmehr im Rahmen von § 34 BauGB beurteilt werden. Im Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB wird die LWL-Archäologie für Westfalen nicht regelhaft beteiligt. Es muss jedoch festgehalten werden, dass bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, das Bodendenkmal ‚Innenstadt Coesfeld‘ in Teilen betroffen sein kann, so dass hier Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind. Gem. § 3,1 DSchG NW unterliegen auch Denkmäler, die noch nicht in die Denkmalliste eingetragen sind, dem Schutz des Gesetzes.

Wir möchten daher darum bitten, die LWL-Archäologie für Westfalen in allen Genehmigungsverfahren im Aufhebungsbereich, die voraussichtlich mit Bodeneingriffen verbunden sind, möglichst frühzeitig zu beteiligen. Ausgenommen werden können nach derzeitigem Kenntnisstand nur tiefgründig zerstört Flächen wie Tiefgaragen o.ä.“

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die LWL-Archäologie für Westfalen erneut eine Stellungnahme (siehe Stellungnahme vom 10.07.2018, Anlage 7) abgegeben:

„die Aufhebung des Bebauungsplanes 3 ‚Neuordnung der Innenstadt‘ führt dazu, dass zukünftige Bauvorhaben lediglich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Da allerdings – wie Sie schon in Ihrer Begründung vermerken – das Plangebiet sich innerhalb des historischen Stadtkerns von Coesfeld befindet, ist fast flächendeckend mit archäologischer Substanz, die die Kriterien des § 2.5 DSchG NW erfüllen kann, zu rechnen.

Daher hatte die LWL-Archäologie für Westfalen mit unserer Stellungnahme vom 28.02.2018 darum gebeten, bei allen Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, möglichst frühzeitig beteiligt zu werden. Dies haben Sie ja so auch in Ihrer Begründung (S. 32) so aufgenommen.

Allerdings fehlt ein Hinweis, dass sich die LWL-Archäologie für Westfalen vorbehalten muss, bei jedem Bauvorhaben zu prüfen, ob archäologische Belange betroffen sein können und das ggf. archäologische Maßnahmen zeitlich und finanziell in die jeweilige Planung mit einzukalkulieren sind.

Wir bitten daher darum, den Hinweis Denkmalschutz zu ergänzen:

Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

Beim nächsten Absatz kann dann der Hinweis auf die Vorabinformation vier Wochen vor Baubeginn entfallen.

Nicht ganz verständlich ist uns der Teilsatz des Hinweises, dass die LWL-Archäologie für Westfalen ‚unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde‘ zu beteiligen sei. Sofern dies so zu verstehen ist, dass Maßnahmen, die nicht mit Bodeneingriffen verbunden sind, gemeint sind, bitten wir um eine Präzisierung der Formulierung. Sofern allerdings darunter zu verstehen ist, dass es der Unteren Denkmalbehörde völlig freigestellt ist, die LWL-Archäologie für Westfalen zu beteiligen oder nicht, geht dies an den Erfordernissen eines verantwortungsvollen Denkmalschutzes vorbei. Dann können wir uns mit diesem Teilsatz nicht einverstanden erklären.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die LWL – Archäologie für Westfalen wird bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig beteiligt. Zur Sicherung der vorgebrachten Belange der LWL-Archäologie für Westfalen wurde nach der frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt und auch in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 (siehe Kap. 12.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter) ergänzt:

Hinweis Denkmalschutz:

„Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, möglichst frühzeitig zu beteiligen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).“

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die LWL-Archäologie für Westfalen erneut eine Stellungnahme zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 abgegeben (siehe Stellungnahme vom 10.07.2018, Anlage 7) und darum gebeten, dass der Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt bzw. angepasst wird. Dieser Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen wird gefolgt und der Hinweis zum Denkmalschutz wurde angepasst. Der folgende, mit der LWL-Archäologie für Westfalen abgestimmte, Hinweis ist nun auf der Planzeichnung und in der Begründung zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ vermerkt:

Hinweis Denkmalschutz:

„Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).“

Beschlussvorschlag 3.2:

Es wird beschlossen, den Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen (siehe Stellungnahmen vom 26.03.2018 / Anlage 5 und vom 10.07.2018 / Anlage 7) zu folgen und den Hinweis zum Denkmalschutz wie im Sachverhalt erläutert auf der Planzeichnung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ zu vermerken.

3.3 Stellungnahmen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 27.03.2018 und vom 19.07.2018)

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (siehe Stellungnahmen, Anlage 5 und Anlage 7) hat zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 angeregt, dass durch das Plangebiet zwei Richtfunkverbindungen verlaufen. Die Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinien werden in der Stellungnahme aufgeführt. Gemäß Stellungnahme kann man sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20 bis 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie des Richtfunkstrahles von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand von mindestens +/- 10 m einhalten. Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Verletzung der in der Stellungnahme aufgeführten Richtfunktrassen durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 kann aufgrund der Höhe der Richtfunkverbindungen (Standort A mit einer Gesamthöhe von ca. 196 m und Standort B mit einer Gesamthöhe von ca. 145 m über NN) nahezu ausgeschlossen werden. Denn nach Aufhebung des B-Plans Nr. 3 müssen sich neue Bauvorhaben u.a. in Bezug auf ihre Höhen in die nähere Umgebung einfügen. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindungen durch die Bestandsbebauung ist aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhen nicht gegeben. Somit ist davon auszugehen, dass auch nach Aufhebung des B-Plans neue Bauvorhaben die aufgeführten Richtfunkverbindung nicht stören werden – denn neue Bauvorhaben müssen sich dann in die bestehende Bebauung einfügen.

Das Aufstellen von Baukränen ist beim Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu genehmigen und ist kein Belang der auf Ebene des Bebauungsplans geregelt wird. Im Rahmen der Abschichtung zwischen Bebauungsplan- und Genehmigungsebene werden die vorgebrachten Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG ausreichend berücksichtigt.

Zur Sicherung der aufgeführten Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wurde die Stellungnahme an das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld weitergeleitet und ein entsprechender Hinweis zu den genannten Richtfunkverbindungen auf der Planzeichnung vermerkt, um sicherzustellen, dass bei künftigen Baumaßnahmen die Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG beachtet werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG erneut dieselben Anregungen vorgebracht, die sie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht hatte (siehe Stellungnahme vom 19.07.2018, Anlage 7).

Beschlussvorschlag 3.3:

Es wird beschlossen, die Anregungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (siehe Stellungnahmen vom 27.03.2018 / Anlage 5 und vom 19.07.2018 / Anlage 7) zur Kenntnis zu nehmen.

3.4 Stellungnahmen der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Schreiben vom 27.03.2018 und 27.07.2018)

Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 folgende Anregungen vorgebracht (siehe Stellungnahme, Anlage 5):

„die Innenstadt von Coesfeld wurde im letzten Kriegsjahr zu 87 % zerstört. Der Wiederaufbau vollzog sich auf den alten Fluchtlinien, sodass die Innenstadt in ihrem historischen Grundriss wieder entstand. Der Bereich Mühlenstraße blieb dagegen von der Zerstörung weitgehend verschont.

Ein wichtiges Anliegen der städtebaulichen Neuordnung der Innenstadt Ende der 1970er Jahre war, den historischen Stadtkern in seinem Grund- und Aufriss zu erhalten. Die Neugestaltung des Marktplatzes und die Erhaltung nicht zerstörter Bebauung an der Mühlenstraße waren von besonderer Bedeutung für die Neuordnung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde für die Mühlenstraße ein Denkmalbereich in Abstimmung mit dem ehemaligen Westf. Amt für Denkmalpflege, aufgrund der geschichtlichen Bedeutung der Mühlenstraße und seiner Bebauung, beschlossen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll nun gleichzeitig der Denkmalbereich Mühlenstraße aufgehoben werden. Als Folge der Aufhebung sollen neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Gestaltungssatzung Innenstadt ist dabei weiter anzuwenden. Mit der Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1 Denkmalschutzbereich, verliert die Mühlenstraße ihren besonderen Schutzstatus.

Allein durch die Beurteilung nach § 34 BauGB, unter gleichzeitiger Anwendung der Gestaltungssatzung, lässt sich das vorhandene Erscheinungsbild der Mühlenstraße in der Zukunft nicht erhalten. Baumaßnahmen die keine Baugenehmigung benötigen werden damit nicht erfasst. Dagegen sind alle Maßnahmen im Denkmalbereich anzuzeigen und damit nach § 9 DSchG NRW erlaubnispflichtig.

Es bestehen darum aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegen eine Aufhebung der Denkmalbereichssatzung, im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans. Für die Mühlenstraße sollte vor Aufhebung des Bebauungsplanes, wie auf Seite 28 im Umweltbericht formuliert, eine Denkmalbereichssatzung auf Grundlage des DSchG NRW aufgestellt werden. Nur durch die Satzung besteht die Möglichkeit die Mühlenstraße in ihrer Eigenart, wie Fassaden und Straßenraumgestaltung, zu erhalten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 sollte darum erst mit Satzungsbeschluss zum Denkmalsbereich erfolgen.“

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erneut eine Stellungnahme zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 abgegeben (siehe Stellungnahme vom 27.07.2018, Anlage 7):

„im Zusammenhang mit der Aufhebung des o.g. Bebauungsplans beziehe ich mich auf meine Stellungnahme vom 27. März 2018 in Verbindung mit dem gemeinsamen Ortstermin vom 14. Juni 2018.

Aufgrund der denkmalfachlichen Einordnung der Bebauung an der Mühlenstraße von Frau Dr. Kuhrmann, wird für die Mühlenstraße ein Denkmalsbereich nicht gesehen. Darum bestehen aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege, nach heutigem Kenntnisstand, keine Bedenken gegen die Aufhebung des o.g. Bebauungsplans.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hier vorgebrachten Bedenken seitens der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen konnten, nach Prüfung der Erforderlichkeit einer Denkmalsbereichssatzung für den Bereich Mühlenstraße durch die LWL, ausgeräumt werden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden seitens der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen keine Bedenken mehr gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ vorgebracht (siehe Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur vom 27.07.2018, Anlage 7).

Ungeachtet dessen wurde seitens der LWL zurecht darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1 einen Denkmalschutzbereich im Bereich der Mühlenstraße festgesetzt hat (siehe Planzeichnung).

Die Einschätzung der LWL die Mühlenstraße würde durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 ihren Schutzstatus verlieren ist jedoch rechtlich nicht richtig; da der B-Plan Nr. 3 bereits unwirksam ist. Mit Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 3 ist auch die Festsetzung zum Denkmalschutzbereich (Nr. 1.1) unwirksam und nicht mehr anzuwenden. Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 3 bzw. der Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1 können daher bereits heute keine denkmalrechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden. Die mittlerweile ausgeräumten Bedenken seitens der LWL gegen eine Aufhebung der „Denkmalsbereichssatzung“, im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 sind daher unbegründet; denn rechtlich gesehen ist diese bereits heute unwirksam und ist faktisch nicht anzuwenden. Es besteht somit aus denkmalrechtlicher Sicht kein Mehrwert darin mit dem Satzungsbeschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 zu warten bis eine Denkmalsbereichssatzung für den Bereich der Mühlenstraße aufgestellt ist. Der Erlass einer Denkmalsbereichssatzung für den Bereich der Mühlenstraße ist, nach Prüfung durch die LWL, ohnehin nicht erforderlich (nähere Informationen siehe Stellungnahme vom 27.07.2018, Anlage 7).

Beschlussvorschlag 3.4:

- a) Es wird beschlossen, der Anregung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (siehe Stellungnahme vom 27.03.2018 / Anlage 5) die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 erst mit Satzungsbeschluss einer Denkmalsbereichssatzung zu beschließen nicht zu folgen
- b) Es wird beschlossen, die Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (siehe Stellungnahme vom 27.07.2018 / Anlage 7) zur Kenntnis zu nehmen.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen (Anlage 5) abgegeben, die keine

Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ enthalten:

- Stadtwerke Coesfeld (Schreiben vom 19.03.2018)
- Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 29.03.2018)
- IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 23.03.2018)
- Vodafone GmbH (Online-Mitteilung vom 02.03.2018)
- Amprion GmbH (Online-Mitteilung vom 02.03.2018)
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Online-Mitteilung vom 27.02.2018)
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 (Schreiben vom 22.03.2018)

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen (Anlage 7) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ enthalten:

- Kreis Coesfeld (Schreiben vom 30.07.2018)
- Amprion GmbH (Online-Mitteilung vom 05.07.2018)
- Vodafone GmbH (Online-Mitteilung vom 12.07.2018)
- Unitymedia NRW GmbH (Online-Mitteilung vom 26.06.2018)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Online-Mitteilung vom 22.06.2018)
- Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 70 (Schreiben vom 21.06.2018)
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 (Online-Mitteilung vom 20.06.2018)
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Online-Mitteilung vom 19.06.2018)
- Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 24.07.2018)

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Planzeichnung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht) zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3

Anlage 4: Protokoll zur Bürgerversammlung vom 21.03.2018 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

Anlage 5: Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung

Anlage 6: Teilnehmerliste zur Bürgerversammlung vom 21.03.2018 (nicht öffentlich)

Anlage 7: Stellungnahmen Behördenbeteiligung