



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 225/2009

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
18.09.2009

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	30.09.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.10.2009	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 121/1 "Coesfelder Promenade"**

### **-Aufstellungsbeschluss**

### **-Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks *Holtwicker Straße 3* (Bundesanstalt für Arbeit), im Osten durch die Straße *Basteiring*, im Süden durch die *Borkener Straße* und im Westen durch eine Linie die in einem Abstand von 31,00 m bis 84,00 m in westliche Richtung zum *Basteiwall* verläuft.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Lilienbecke“ gemäß § 2 BauGB in einem Teilbereich aufzuheben, für den zukünftig Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 121/1 getroffen werden.

Der Geltungsbereich für die Teilaufhebung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks *Holtwicker Straße 3* (Bundesanstalt für Arbeit), im Osten durch die Straße *Basteiring*, im Süden durch die *Borkener Straße* und im Westen durch eine Linie die in einem Abstand von 31,00 m bis 84,00 m in westliche Richtung zum *Basteiwall* verläuft.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die zusammenhängenden Planverfahren frühzeitig zu beteiligen.

#### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat sich in der Vergangenheit mehrfach, zuletzt

in seiner Sitzung am 16.09.2009, mit dem Thema „Perspektiven für die Promenade“ beschäftigt. Das Planungsbüro Wolters Partner hat Wege aufgezeigt, wie die 2008 ausgearbeiteten Leitlinien zum einen durch planungsrechtliche Steuerung verfolgt werden können und zum anderen bei den Bürgern ein Bewusstsein für den Erhalt der Promenade und für eine positiven Entwicklung geweckt werden kann.

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.

Die Verwaltung schlägt vor, für den stadtkernumgebenden Bereich der Wälle Bebauungspläne aufzustellen,

- die sechs sinnvolle Bebauungsplanabschnitte widerspiegeln,
- die strukturell verknüpft entwickelt werden, aber im Detail auf einzelne Promenadenteile abgestimmt werden,
- die sich mit den abschnittswisen Geltungsbereichen auf die städtebaulich relevanten Promenadenbereiche beschränken und
- deren Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, die städtebaulichen Strukturen und Qualitäten zu bewahren bzw. sinnvolle städtebauliche Perspektiven zu entwickeln.

Auch aufgrund des Umfangs der notwendigen Maßnahmen sollen die Verfahren abschnittsweise und sukzessive umgesetzt werden.

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. Die betroffenen Flächen sind aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich. Die notwendigen Verfahrensschritte und Beschlüsse werden im Parallelverfahren betrieben.

Der Bebauungsplan wird nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Anwendung des Verfahrens ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

**Anlagen:**  
Übersichtsplan