



Der Bürgermeister

Öffentliche
Beschlussvorlage
255/2010

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

18.10.2010

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

27.10.2010

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

11.11.2010

Entscheidung

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neuordnung Innenstadt"

- Anlass Planänderung

- Änderungsbeschluss des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen die bauliche Entwicklung im Bereich der Ritterstraße (Dachaufstockung um eine Geschossebene) zu ermöglichen und durch eine Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Erfordernisse zu schaffen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ auf der Grundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen (Aufstellungsbeschluss).

Die **7. Änderung** des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, der wie folgt umgrenzt wird:

Im Süden durch die Ritterstraße, im Osten durch den Verbindungsweg Kuchenstraße zur Ritterstraße, im Norden durch die südliche, rückwärtige Grenze des Grundstücks Letter Straße 11 und im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Letter Straße 13 und 15 sowie Ritterstraße 2.

Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Sachverhalt:

Planungsanlass

Im Wohn- und Geschäftshaus Ritterstraße 5 ist der Ausbau des Spitzbodens zur Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss geplant. Das Bauvorhaben ist in den vergangenen Sitzungen des Gestaltungsbeirates am 21.06.2010 und am 20.09.2010 eingehend diskutiert worden. Zum bisher geplanten Ausbau mit einer Wohnflächenerweiterung auf über 120 qm (Volumen eines

Einfamilienhauses) bestehen grundsätzliche planungsrechtliche sowie stadtgestalterische Bedenken. Zwar wird zur Straßenseite (Ritterstraße, Umgebungsschutz des Denkmals Jakobi-Kirche) eine einheitliche Traufe bei rd. 6,80 m für die Gebäudereihe Ritterstraße 3, 5 und 7 eingehalten, es zeigt sich zur Hofseite, die von der Kuchenstraße wie vom Verbindungsweg Kuchenstraße – Ritterstraße einsehbar ist, optisch jedoch eine III-, teilweise IV-geschossige Bauweise für die Gebäude Ritterstraße 3 und 5. Hier wird die hier ebenso geltende Trauffestsetzung von 6,80 m nicht eingehalten. Auch wenn die zulässige II bis III-Geschossigkeit der Hauptbaukörper rechnerisch eingehalten wird, verstößt die geplante Bebauung erheblich gegen die Gestaltungsfestsetzung zur Traufhöhe. Ergänzend wird auch die Festsetzung der maximal I-geschossigen Hofbebauung teilweise durch II-geschossige Anbauten nicht eingehalten.

Daher hat der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 21.06.2010 festgehalten:

„...In der weiteren Diskussion verkennen die Mitglieder des Gestaltungsbeirates den Konflikt zwischen Einzelinteressen und dem Allgemeinwohl nicht. Eine Befreiung kann dennoch nicht in Aussicht gestellt werden - ungeachtet einer Diskussion um Gestaltungsdetails. Das Vorhaben berühre mit seiner in der Hoffassade sichtbaren Auswirkungen die Grundzüge der Planung, die Abweichung sei städtebaulich nicht vertretbar; soziale Gründe, Gründe des Wohls der Allgemeinheit oder eine unbeabsichtigte Härte liegen nicht vor.

Beschluss:

... Für die rückwärtige Fassade empfiehlt der Gestaltungsbeirat,

1. einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen. Das Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung, die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, Gründe des Wohls der Allgemeinheit oder eine unbeabsichtigte Härte liegen nicht vor.

2. das Anforderungsprofil an die geplante Wohnung zu überdenken. Das einem Einfamilienhaus entsprechende Raumprogramm kann an dieser Stelle nicht verwirklicht werden. Ein weiteres Ermessen über den bereits durch den Bestand in Anspruch genommenen Rahmen ist nicht mehr gegeben.

Daraufhin vorgenommene Optimierungsbemühungen haben die Grundsatzfragen nicht beantwortet. Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hätte weiterhin eine negative Vorbildwirkung vor allem für die Dachkubatur von Haus Nr. 7, dessen dann ggf. asymmetrischer Giebel eine stark negative städtebauliche Wirkung für Ritterstraße haben würde.

In seiner Sitzung 20.09.2010 hat sich der GBR nochmals mit den geänderten Planungen befasst. Diese Planungen konnten keine Zustimmung finden. Nach vorheriger Ortsbesichtigung hat der GBR beschlossen der Stadt zu empfehlen, unter Beibehaltung der vorgegebenen maximalen III-Geschossigkeit eine Anhebung der Trauf- und Firsthöhe (bei gleichbleibender Festsetzung der Dachneigung) um das Maß einer Geschossebene für die Zeile der drei Gebäude – analog der umgebenden Straßen in der Innenstadt zuzulassen (Letterstraße, Kupferstraße), und zwar auf beiden Gebäudeseiten. Dies sei ein zeitgemäße, ehrliche Antwort auf das Bestreben, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern und umzusetzen (siehe auch Grafiken mit Darstellung der III-Geschossigkeit plus Dach). Zudem sei mit dem Bauvolumen des St. Katharinenstiftes die Ritterstraße bereits deutlich in Richtung III-Geschossigkeit vorgeprägt. Auch die Aufstockung des Eckgebäudes (Hotel Haselhoff) wiese in diese Richtung. Unter Beachtung einer grundsätzlichen Zustimmung durch die Denkmalpflege im Rahmen des zu beachtenden Umgebungsschutzes der Jakobi-Kirche wäre eine Änderung des Bebauungsplans für diesen Abschnitt der Ritterstraße erforderlich und anzustreben. Dabei könne auch akzeptiert werden, dass nicht sofort alle Gebäude von der heute gegebenen II- Geschossigkeit in die III-Geschossigkeit geändert werden und daher über einen längeren Zeitraum die bisher einheitliche Traufe aufgegeben werde.

Die Denkmalpflege stimmte nach einer Ortsbesichtigung Ende September der Anhebung der Traufen unter der Maßgabe zu, dass zur Ritterstraße eine ruhige Dachlandschaft ohne Dachgauben gesichert wird.

Eine Anhörung der Nachbarn ebenfalls Ende September ergab ein weiteres positives Votum zur Bebauungsplanänderung. Die Nachbarn rechts und links des Hauses Ritterstraße 5 haben aber zzt. keine konkreten Ausbauabsichten, so dass ggf. über einige Jahre damit gerechnet werden muss, dass nur das Haus Nr. 5 die III-Geschossigkeit plus Dachaufstockung umsetzt. Auch diesen Aspekt kann die Denkmalpflege mittragen.

Vereinfachte Bebauungsplanänderung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Coesfeld, der Empfehlung des Gestaltungsbeirates zur Bebauungsplanänderung zu folgen. Einzelne Aspekte zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Gestaltungsfestsetzungen werden nach positivem Votum zur Bebauungsplanänderung im laufenden Verfahren erörtert.

Gemäß § 13 BauGB ist eine Vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans dann anwendbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung sowie Vorgaben zu Gaubenausbildung an dem Hauptbaukörper Gestaltungsfestsetzung nach § 86 BauO NW darstellen, keine Umweltbelange berührt sind und lediglich ein begrenzter Kreis Betroffener einzubinden ist, kann aus Sicht der Verwaltung (entgegen der Aussagen im Protokoll oben) die Änderung im vereinfachten und beschleunigten Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgen. Auch die Anpassung der zulässigen I auf II-Geschossigkeit in den Höfen der Häuserzeile berührt keine Grundzüge der Planung, insbesondere da abzuwägende berechnete Belange des Nachbarschutzes und des Vertrauensschutzes aus derzeitiger Kenntnis nur untergeordnet gegeben sind.

Mit positivem Votum hat der Fachausschuss abschließend die Priorität der Bearbeitung der B-Planänderung als neues Projekt in die Liste der Projekte laut Zielvereinbarung im FB 60 Produktbereich Stadtplanung/Bauleitplanung einzuordnen.

Im Rahmen der Festsetzung der Zielvereinbarungen und Arbeitsschwerpunkte des FB 60 für das Jahr 2010 und 2011 muss die zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes noch konkretisiert werden.

Anlagen:

Fotos Bestand Straßenseite und Hofseite

Geplante Gebäudekubatur 1 und 2

Übersichtspläne 1 und 2 zur Bebauungsplanänderung