



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 101/2011

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
25.03.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.04.2011	Entscheidung
Rat der Stadt Coesfeld	14.04.2011	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 005 "Neuordnung der Innenstadt" / 7. Änderung

Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen das Verfahren nicht wie ursprünglich angedacht, als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB, sondern nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ weiter durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 005 „Neuordnung der Innenstadt“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

Sachverhalt :

Mit Datum vom 11.11.2010 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 005 „Neuordnung der Innenstadt“. Wie in der dazugehörigen Sitzungsvorlage (255/2010) beschrieben wurde, besteht der Planungsanlass im Wesentlichen in der Veränderung von Gestaltungsfestsetzungen im vorderen Bereich an der Ritterstraße.

Mit der Zielsetzung, Wohnraumerweiterungen zu ermöglichen und damit Arbeiten und Wohnen als Kombination im Innenstadtbereich zu stärken, sollen die zulässigen Trauf- und Firsthöhen angehoben, sowie eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt werden.

Im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld wurde dies im Verlaufe des Jahres 2010 mehrmals erörtert und als Empfehlung am 20.09.2010 beschlossen. Bereits für die Ritterstraße 3 wurde diese Umsetzung früher diskutiert. Auch für die Bebauung Ritterstraße 7 ist diese Änderung

aufgrund der städtebaulich prägnanten Gebäudestellung am Verbindungsweg zur Kuchenstraße planerisch erstrebenswert. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im direkten Umfeld des in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragenen Baudenkmals Jakobikirche. Dementsprechend ist die Obere Denkmalbehörde frühzeitig in das Verfahren einbezogen worden. Die Zustimmung ist erfolgt.

In der weiteren Bearbeitung wurde zudem deutlich, dass sich die Planungsziele für den Hofbereich seit den 1990er Jahren deutlich verändert haben. Gebildet wird dieser Block zurzeit im Wesentlichen durch die fast ausschließliche Festsetzung von Raumkanten durch Baulinien sowie einer rückwärtigen Verkehrsfläche zwischen Ritterstraße und Verbindungsweg Ritterstraße/Kuchenstraße.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich jedoch gezeigt, dass die angestrebte Qualität eines öffentlichen, städtischen Raumes im hinteren Bereich nicht aufrecht erhalten werden kann. Statt einer öffentlichen Zone, hat sich hier ein klassischer, städtischer Wohnhinterhof entwickelt. Ursprünglich war die Verkehrsfläche als Teil einer Verkehrsschleife gedacht, um die Ritterstraße bis zur Letter Straße in die Fußgängerzone einbeziehen zu können (Ausschnitt Innenstadtkonzept 1975 s. Anlage). Diese Planung wurde allerdings nicht umgesetzt, da im Bereich des Krankenhauses (Südring), der Liebfrauenschule und des Altenheims der Verkehr reduziert werden sollte. Daher wurde im Rahmen der Innenstadtsanierung der Verbindungsweg zwischen Kuchenstraße und Ritterstraße als Rad- und Gehwegverbindung ausgebaut. Die Verkehrsfläche wurde in Teilen, durch Befreiungen legitimiert, überbaut. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher auch, die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und die Verkehrsfläche selber dieser Entwicklung anzupassen. Dementsprechend wird der Geltungsbereich nicht mit dem Grenzverlauf zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den betroffenen Grundstücken (Flurstück 126, 55, 56, 122, 50, 49 und 206) definiert. Stattdessen wird der Änderungsbereich geringfügig weiter nach Norden und Westen verschoben, um die bisherigen Baulinien in der Änderung mit bearbeiten zu können.

Es wurde eine Planänderung erarbeitet mit dem Planungsziel, das Planungsrecht der Ist-Situation rechtlich anzupassen, aber auch noch Entwicklungsräume zu ermöglichen.

Da mit der Änderung von einer öffentlichen Verkehrsfläche Grundzüge der Planung berührt sind, wird das Verfahren nicht wie ursprünglich angedacht, als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB, sondern nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt –. Im beschleunigten Verfahren kann jedoch auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, auch weil die Planung mit den angrenzenden Eigentümern zuvor erörtert wurde und keine sachlich dagegen sprechenden Argumente angeführt wurden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplan, Übersicht

Bebauungsplan, Bestand

Innenstadtkonzept 1975

Bebauungsplan, Änderung

Begründung

Textliche Festsetzungen

Protokoll Bürgeranhörung

