



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
146/2011**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
27.06.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.07.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.07.2011	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 005 "Neuordnung der Innenstadt" / 7. Änderung
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Einwendung Kreis Coesfeld / Brandschutzdienststelle

Die Anregung der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Belang der Bauleitplanung, sondern Belang im Baugenehmigungsverfahren. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Fachbereich 30 / Feuerwehr

Die Anregung der Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. Für die Abwägung planungsrelevanter Einwendungen hat sie jedoch keine Relevanz. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Die Erreichbarkeit des Hinterhofes mit Steckleitern ist gegeben. Der Anregung der Feuerwehr wird damit entsprochen.

Beschlussvorschlag 3:

LWL-Archäologie für Westfalen

Es wird beschlossen die Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Einwendungen Anliegerin Letter Straße 13, Hinterhaus

a) Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl von 0,8.

Es wird beschlossen, der Einwendung nicht zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

b) Beibehaltung der maximal eingeschossig zulässigen Hofbebauung.

Es wird beschlossen, der Einwendung nicht zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

c) Vergrößerung der Verkehrsfläche im Hof.

Es wird beschlossen, der Einwendung nicht zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Einwendungen Anlieger Ritterstraße 5

a) Drei-Geschossigkeit mit Satteldach im Bereich der Hauptbaukörper.

Es wird beschlossen, der Einwendung zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

b) Ein- und Zweigeschossigkeit für die Hofbebauung.

Es wird beschlossen, den Einwendungen nicht zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

c) Hofbebauung: Entweder Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise oder Festsetzung der abweichende Bauweise.

Es wird beschlossen, den Einwendungen nicht zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Satzungsbeschluss

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 005 „Neuordnung der Innenstadt“, einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung,

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 der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 7:

Beschluss der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 005 „Neuordnung der Innenstadt“ / 7. Änderung in der Fassung Mai 2011 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Einwendung Kreis Coesfeld / Brandschutzdienststelle

Die Brandschutzdienststelle verweist auf die Notwendigkeit einer baulichen Sicherung des 2. Rettungsweges für den Fall, dass eine Menschenrettung aus oberen Nutzungseinheiten weder über tragbare Leitern noch über die Kraftfahrdrehleiter erfolgen kann. Der Nachweis ausreichender Rettungswege ist jedoch nicht Belang des Bauleitverfahrens, sondern ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Innenhofes mit der Steckleiter ist durch die Tordurchfahrt an der Ritterstraße gegeben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 2:

Fachbereich 30 / Feuerwehr

Die Feuerwehr der Stadt Coesfeld weist darauf hin, dass die Zufahrt für die Drehleiter und die Aufstellfläche im Bereich der Ritterstraße gewährleistet werden müssen. Der Ausbau der Ritterstraße wird durch den Geltungsbereich der Änderung jedoch nicht berührt, fehlende Aufstellflächen bzw. z.B. in den Straßenraum reichende Beschattungssysteme, die die Anfahrbarkeit der Ritterstraße im Brandfall beeinträchtigen könnten, müssen grundsätzlich gelöst werden. Dies bezieht sich auf die Zufahrt in die Ritterstraße von der Letter Straße aus. Das heißt, durch die Bebauungsplanänderung wird die Situation im Straßenraum nicht verändert und die Ausgangslage für die Drehleiter nicht verschärft, die Erreichbarkeit eines III- statt bisher II-geschossigen Gebäudes ist wie zurzeit weiterhin gegeben. Zur Klärung hat dennoch ein Gespräch mit dem Leiter der Feuerwehr stattgefunden. Dieser bestätigte, dass ein Aufstellen der Drehleiter im Straßenraum der Ritterstraße im Geltungsbereich der Änderung in der Praxis keine Probleme aufwirft, auch wenn die Abstandsmaße gemäß BauO NRW nicht eingehalten werden. Desweiteren ist der 2. Rettungsweg im Baugenehmigungsverfahren für jede einzelne Maßnahme nachzuweisen. Sollte sich hier herausstellen, dass weder mit der Steckleiter noch mit der Drehleiter gerettet werden kann, ist analog der Forderung der Brandschutzdienststelle, der 2. Rettungsweg baulich auszubilden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für die Abwägung planungsrelevanter Einwendungen hat sie aus den vorgenannten Gründen jedoch keine Relevanz.

Desweiteren ist der Hinterhof, wie durch die Feuerwehr gefordert, für den Einsatz der Steckleiter zugänglich zu halten.

Dieser Anregung wird mit den Festsetzungen des B-Plans entsprochen.

Sachverhalt zu 3:

LWL-Archäologie für Westfalen

Im Bereich der Ritterstraße sind gegebenenfalls Siedlungsreste, die in das 12. Jh. zurückgehen vorhanden. Um Aufschluss über das Alter und die Struktur der möglicherweise untertägig erhaltenen Reste zu erlangen, wird darum gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen. Ziel ist es, eine baubegleitende Untersuchung einplanen zu können.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird damit entsprochen.

Sachverhalt zu 4:

Einwendungen Anliegerin Letter Straße 13, Hinterhaus

Durch die vorgenannte Einwenderin sind zwei Schreiben eingegangen. Die vorgetragenen Anregungen lassen sich wie folgt zusammen-fassen.

a) Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl von 0,8.

Es wurde angeregt, die bestehende Festsetzung zur Grundflächenzahl bei 0,8 zu belassen und nicht wie durch die Änderung vorgesehen auf 1,0 anzuheben. Die Anhebung stellt jedoch lediglich eine Angleichung an die Umgebung dar. Darüber hinaus wird mit der Bebauungsplanänderung die BauNVO von 1990 Anwendung finden. Damit sind im Gegensatz zu der bisher gültigen Regelung nach der BauNVO von 1977 bei der Berechnung der Grundflächenzahl alle versiegelten Flächen mit einzurechnen. In der 1977er Fassung waren nur die Hauptanlagen anzurechnen. Demnach stellt die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,0 keine Ermöglichung einer faktischen Mehrbebauung dar, sondern eine Angleichung an die aktuelle Verordnung.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

b) Beibehaltung der maximal eingeschossig zulässigen Hofbebauung.

In der Befürchtung, dass von einer zweigeschossigen Bebauung im Hinterhof eine erdrückende Wirkung ausgeht, wird angeregt, auf die Anhebung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von eins auf zwei zu verzichten. Die Einwenderin vertritt die Auffassung, dass eine zweigeschossige Bebauung im Bereich von Hinterhöfen wesensfremd sei. Die Anhebung der Geschossigkeit stellt jedoch kein Novum dar und ist bereits im gesamten Block, abgesehen vom Änderungsbereich festgeschrieben und anzutreffen. Es handelt sich hier um eine für Kerngebiete typische Festsetzung. Zudem wird die Festsetzung optional und nicht als zwingend formuliert. Eine Ausschöpfung müsste ohnehin im Genehmigungsverfahren unter Einhaltung der nachbarrechtlich relevanten Vorgaben der BauO NRW erfolgen. Darüber hinaus befürchtet die Einwenderin, dass durch die Festsetzung der möglichen zweigeschossigen Bauweise, das bestehende Hotel an der Ritterstraße 3 erweitert wird und die Immissionen (Geräusche und Gerüche) auf ein störendes Maß ansteigen könnten. Gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind jedoch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes explizit im Kerngebiet zulässig. Demnach hat der Gesetzgeber bewusst vorgesehen, dass Hotels sich im Innenstadtbereich ansiedeln sollen. Der genannte Betrieb stellt in seiner Größe keine untypische Einrichtung dar, so dass selbst bei einer Erweiterung nicht davon auszugehen ist, dass ein störendes Maß an Immissionen erreicht wird. Überdies werden die genannten Belange im vorgeschalteten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es ist somit sinnvoll die Angleichung auf maximal 2 Vollgeschosse vorzunehmen. Eine gerechtfertigte Benachteiligung für die Anwenderin ist vor dem Hintergrund der dargestellten Argumentation nicht erkennbar, zumal sie selbst über eine II-geschossige Bestandsimmobilie im Innenhof verfügt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

c) Vergrößerung der Verkehrsfläche im Hof.

Kritisiert wird, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Hof, abgesehen von der Kürzung auf dem Grundstück Ritterstraße 5 belassen wird. Die Einwenderin sieht durch die bestehende Situation eine verkehrliche Überlastung, der der Querschnitt des Hofweges nicht gerecht wird. Wie zuvor erwähnt, wird die Verkehrsfläche im Rahmen der Änderung zwar gekürzt, in ihrer Ausformung ansonsten aber nicht angetastet. Somit ist an dieser Stelle auf den Bestandschutz der gegebenen Situation zu verweisen. Die Anlieger Ritterstraße 2, 3 und 5, die abgesehen von der Einwenderin ebenfalls den Hofweg befahren, wurden zu der bestehenden Situation befragt und gaben an, dass sich keine

relevanten Einschränkungen für die Befahrbarkeit ergeben. Ebenfalls wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Feuerwehr beteiligt. Der Hof stellt für die Feuerwehr keine Angriffsfläche durch Einsatzwagen dar. Die Durchfahrt ist zu klein und man würde aus einsatztaktischen Gründen den Hinterhof nicht anfahren. Somit spielt der Hofweg für die Einsatzkräfte lediglich für die Erreichbarkeit mit der Steckleiter eine Rolle. Diese ist gegeben.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Sachverhalt zu 5:

Einwendungen Anlieger Ritterstraße 5

a) Drei-Geschossigkeit mit Satteldach nur im Bereich der Hauptbaukörper

Vorgeschlagen wurde, für das Grundstück Ritterstraße Nr. 3 die Festsetzung zu einer zwingenden Drei-Geschossigkeit mit Satteldach auf den Teil des Hauptbaukörpers zu begrenzen, der in einer Flucht mit der Nachbarbebauung Ritterstraße Nr. 5 - 7 liegt. Durch den bisherigen Versatz zum Hof würde für das genannte Gebäude bei einer Aufstockung eine Verlagerung des Firstes zum Innenhof entstehen. Vor dem Hintergrund, dass die Denkmalpflege eine ruhige Dachlandschaft im direkten Umfeld der Jakobikirche für elementar hält, ist die Anregung als sinnvoll zu erachten. Um die Belange der Eigentümer Ritterstraße Nr. 3 im Verhältnis zu den öffentlichen Interessen gerecht abzuwägen, wurde vorgeschlagen, für den strittigen Bereich nach wie vor eine drei-geschossige Bebauung zuzulassen und die Dachausformung auf ein Flachdach zu reduzieren. Damit ist die genannte Geschossebene uneingeschränkt nutzbar, würde aber zu keiner Verschiebung des Firstes führen. Zwar würde durch diese Maßnahme der Dachraum im Ausbafall im Verhältnis zu einer vollständigen Satteldachkonstruktion reduziert, das Ausmaß kann jedoch vernachlässigt werden. Im Rahmen der Abwägung hat mit dem Besitzer des Grundstücks Ritterstraße Nr. 3, seinem beratenden Architekten und der Stadt Coesfeld am 16.06.2011 ein Termin vor Ort stattgefunden. Der Sachverhalt wurde erläutert und auf die vorab beschriebenen Konsequenzen hingewiesen. Die Eigentümer erklärten sich mit dem Abwägungsergebnis einverstanden.

Der Anregung wird gefolgt.

b) Ein- und Zweigeschossigkeit für die Hofbebauung

Es wurde angeregt den Hinterhofbereich bezogen auf die Geschossigkeit wie folgt zu staffeln: Bis zu einer Tiefe des Bestandes auf dem Grundstück Ritterstraße 5 soll ausgehend von der Straßenrandbebauung Ritterstraße eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Der verbleibende Bereich des Hofes soll dann nur noch eingeschossig bebaut werden können. Im gesamten Bebauungsblock, zu dem auch der Geltungsbereich zu zählen ist (Abgrenzung Letter Straße, Kuchenstraße und Ritterstraße), ist eine mindestens zweigeschossige Bebauung zulässig. Es sind keine markanten Unterschiede zu der Situation im Hinterhof des Geltungsbereiches zu erkennen, die diese Staffelung erforderlich machen würde. Es ist daher sinnvoll die Festsetzungen zu übernehmen und eine einheitliche Struktur vorzugeben, zumal nachbarschützende Belange gemäß BauO NRW im Genehmigungsverfahren abgeprüft werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

c) Hofbebauung: Entweder Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise oder Festsetzung der abweichende Bauweise.

Es wurde vorgeschlagen, für den gesamten Hofbereich keine oder aber eine abweichende Bauweise statt der bestehenden geschlossenen Bauweise festzulegen. Die Forderung nach dem Verzicht einer Festsetzung zur Bauweise macht jedoch keinen Sinn, da künftige Projekte sich bezogen auf die einzuhaltenden Grenzabstände am Bestand orientieren müssten. Da mit Ausnahme des Anbaues Ritterstraße 5 (einseitige Grenzbebauung) bisher grenzständig, entsprechend der bisher festgesetzten geschlossenen Bauweise gebaut wurde, würde dies für künftige Projekte eine Anbauverpflichtung auslösen, selbst wenn auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet würde. Es würde somit, selbst wenn keine Bauweise vorgegeben ist, die geschlossene Bauweise einzuhalten sein.

Eine abweichende Bauweise für den Hofbereich festzusetzen mag zwar dem Einzelinteresse des Einwenders entsprechen, würde aber bezogen auf die Gesamtsituation Probleme aufwerfen. Im gesamten Block ist die geschlossene Bauweise festgesetzt um in der Innenstadt eine Kerngebietstypische, dichte Bebauung zu erreichen. Auch im Geltungsbereich der Änderung ist diese Struktur, mit Ausnahme der Hinterbebauung Ritterstraße 5, umgesetzt worden. Eine Änderung in die abweichende Bauweise würde einen Bruch darstellen und mit dem Bestand Ritterstraße 3 und 7 nicht konform gehen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Sachverhalt zu 6 + 7:

Satzungsbeschluss / Beschluss der Begründung

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Übersichtsplan
Bebauungsplan
Begründung
Textliche Festsetzungen
Stellungnahmen TÖB
Bürgereinwendungen