



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
038/2012**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
03.04.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.04.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.04.2012	Entscheidung

**Neubebauung An der Fegetasche / In den Kämpen - Aufstellung des B-Plans Nr. 121/2 Coesfelder Promenade**

- Neubebauung An der Fegetasche / In den Kämpen
- Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 121/2 Coesfelder Promenade
- Beschluss der Veränderungssperre für einen Teilbereich des B-Plan 121/2

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ – Abschnitt Schützenwall/Südwall einschließlich des Bereichs An der Fegetasche und In den Kämpen auf der Grundlage des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße und durch die Berkel, im Osten durch die westliche Grenze der Friedrich-Ebert-Straße, durch die westliche Grenze der Fegetasche, im Süden durch eine Linie, die in einem Abstand von 12,00m bis 85,00m von den südlichen Grenzen der Fegetasche und der Umflut verläuft und im Westen durch die westlichen bzw. nord-westlichen Grenzen der Straßen Südring und Schützenring sowie durch die östliche Grenze der Berkel.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ wird in der beigefügten Fassung beschlossen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße und durch die Fegetasche, im Osten durch die westliche Grenze der Friedrich-Ebert-Straße, im Süden durch die südliche Abgrenzung des Grundstücks In den Kämpen 10 und im Westen durch die westliche Grenze der Fegetasche.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan der als Anlage beiliegt.

## Sachverhalt allgemein:

2011 wurde in einem ehem. Gartengrundstück in der Straße An der Fegetasche nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) eine Baulückenbebauung genehmigt. Das Grundstück liegt in einer von I- bis II-geschossig geprägten Einfamilienhausbebauung hinter der Bebauung der Promenade Schützenwall. Nach intensiver Ermittlung der Entscheidungsgrundlagen wurde dem Eigentümer ein II-geschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 4 Wohneinheiten genehmigt. Auf diese Genehmigung bestand ein Rechtsanspruch (Anlage „BV Fegetasche genehm.“). Das Vorhaben fügt sich in seiner Bauhöhe und Baumasse und wegen der konkreten Bauform (vergleichbar einen 2-geschossigen Doppelhaus) auch jenseits der baurechtlichen Beurteilung zwanglos in die Umgebung ein.

Vorher war schon die Überlegung eines deutlich massiveren Baukörpers mit Staffelgeschoss vorgetragen worden. Der Bauherr konnte in Gesprächen aber überzeugt werden, dass der Verzicht auf ein drittes Geschoss der Situation städtebaulich eher angemessen ist.

Das Grundstück liegt, über den Schützenwall verkehrlich angebunden, an einer Sackgasse mit geringer Fahrbahnbreite. Separat ausgebildeten Gehwege sind nicht vorhanden (Mischprofil). Der Bachlauf der Fegetasche stellt im bauplanungsrechtlichen Sinn keine städtebauliche Zäsur zur Bebauung des Schützenwalls dar, so dass diese mit in das Beurteilungsumfeld des „Sich-einfügens“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung einbezogen werden muss. In der Diskussion im Vorfeld des Antrages mit Bauherrn und Architekt wurde seitens der Verwaltung darauf abgestellt, dass ein auch damals schon erwogener Ausbau eines Dachgeschosses, insbesondere als Staffelgeschoss und mehr als 4 WE dem bisher hier jenseits der Fegetasche gegebenen relativ hochwertigen Umfeld widerspräche.

2012 wurde von Eigentümerseite Kontakt zur Stadtverwaltung im Rahmen eines Gesprächs aufgenommen, ob eine neue Baugenehmigung mit 5 WE und einem attraktiven Staffelgeschoss nicht doch in Aussicht gestellt werden könne (Anlage „BV Fegetasche neu“). Nach erneuter intensiver Recherche zu den rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Ablehnung dieser neuen Bebauungsabsicht im Rahmen des jetzigen Baurechts nach § 34 BauGB nicht möglich, da die Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung das Bauvorhaben grundsätzlich zulässig machen. Aus den Kommentaren zum § 34 BauGB geht dazu hervor, dass Dachformen oder sonstige gestalterische Merkmale vom Einfügensgebot nicht erfasst werden, weil sie weder die Art oder das Maß der baulichen Nutzung noch die Bauweise betreffen. Daraus folgt, dass gegen die Ausbildung des Staffelgeschosses als Flachdach aus dem bestehenden Baurecht heraus keine Einwände bestehen.

Der Stadtverwaltung liegt aktuell ein weiteres Planvorhaben in nächster Nachbarschaft an der Straße In den Kämpen zur Bauberatung vor (BV Kämpen). Als Nachnutzung für ein „klassisches“ I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dach der Nachkriegszeit sind auch hier 5 Wohnungen, verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss geplant. Es ist kein Staffelgeschoss, sondern ein geneigtes Dach mit einem zentral gelegenen Flachdachanteil vorgesehen. Das Haus ist zudem geprägt durch große ausladende Balkone bzw. Dachterrassen. Maximale Gebäude- und Traufhöhen sind in diesem wie im Fall An der Fegetasche aus der Umgebungsbebauung ableitbar. Bei den Baufluchten besteht Korrekturbedarf.

Einwände gegen die jeweils 5 Wohnungen auf 3 Wohnebenen oder aufgrund verkehrlicher Bedenken sind nach § 34 BauGB nicht zu berücksichtigen, da im engeren Umfeld am Schützenwall Gebäudeeinheiten mit drei Geschossebenen als Vorbild vorhanden sind. Der Erschließungsverkehr wird durch die zusätzlichen Wohneinheiten nicht so weit erhöht, dass die vorhandene Erschließung als unzureichend angesehen werden müsste mit der Folge einer Versagung der Genehmigung. Bei Korrektur der Baufluchten ist auch gegen dieses Vorhaben aus dem bestehenden Baurecht heraus nichts einzuwenden.

Dennoch wird mit beiden Vorhaben eine deutliche Änderung des bisherigen „Gebietscharakters“ eingeleitet. Es stellt sich die Frage nach einer Steuerung der Quartiersentwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Am 26.03.2012 konnte im Vorfeld der Gestaltungsbeirat um Stellungnahme gebeten werden. Der Beirat hat sich im Januar 2012 intensiv mit dem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanentwurf Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ Schützenwall/Südwall beschäftigt. Folgende Positionen wurden beraten, die nun auch mit den Ausschuss- und Ratsmitgliedern zu erörtern sind:

1. Soll weiter nach § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich – entschieden werden? Dann müssen voraussichtlich beide Bauvorhaben planungsrechtlich genehmigt werden und das Vorhaben In den Kämpen kann lediglich hinsichtlich seiner Kubatur wegen Überschreitung der Bauflucht beeinflusst werden
2. Wenn die Stadt das bauliche Umfeld an diesen beiden Wohnstraßen städtebaulich gezielt ordnen und entwickeln möchte, muss sie einen Bebauungsplan aufstellen. Diese Option bietet die Einbeziehung dieses Bereiches in den zuvor genannten geplanten B-Plan Nr. 121/2, was bisher nicht vorgesehen war. Dann ist wiederum zu prüfen und zu entscheiden,
  - a) ob die Festsetzungen denen des Schützenwalls angepasst werden. Dann wären beide Bauvorhaben mit 5 Wohnungen im Grundsatz möglich, müssten sich jedoch in ein Baufeld von 16 x 16 m einordnen, würden eine Trauf- und Firsthöhenbeschränkung und Festsetzung einer Dachneigung bis 45 Grad erfahren.

oder

- b) ob städtebaulich und rechtlich zulässige Begründungen gefunden und formuliert werden, diesen Abschnitt sehr viel restriktiver zu behandeln – WE-Zahlbeschränkung z.B. nach Klärung Verkehrsgutachten, städtebaulich abgeleitete Begründung geringer baulicher Ausnutzung der Grundstücke (GRZ/GFZ), engere Ausweisung Stellplatzflächen, Firsthöhen- und Dachneigungsbeschränkungen, die ggf. heute vorhandene Gebäude und bestehende Baugenehmigungen unterschreiten.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:**

Der Gestaltungsbeirat hat mehrheitlich empfohlen, zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung den Bebauungsplan Nr. 121/2 um den Bereich An der Fegetasche/In den Kämpen zu erweitern. Dabei wurde grundsätzlich eine Bebauung mit mehr als 2 Wohnungen als möglich und sinnvoll eingeschätzt, weil sich in innenstadtnahen Wohngebieten Coesfelds abzeichnet, dass dort die Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern stark rückgängig ist, während barrierefreie attraktive Wohnungen in ruhiger Lage gesucht werden. Gestalterisch wie strukturell kritisch ist hier die 5. Wohnung bzw. die 3 Wohnebene (Dach-/Staffelgeschoss) zu sehen. Die beiden vorgelegten Vorhaben wurden in dem stadtgestalterisch sensiblen Umfeld seitens des Gestaltungsbeirats als Überschreitung eines vernünftigen städtebaulichen Maßstabs eingestuft. Während in der bestehenden baurechtlichen Situation die Bebauung am Schützenwall zwingend als maßstabgebend einzubeziehen ist, kann das Gebiet jenseits der Fegetasche im Rahmen der Bauleitplanung anders eingestuft werden kann als die Bebauung des Schützenwalls.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bereich durch Erweiterung des v. g. in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 121/2 zu überplanen. Zielrichtung der Festsetzungen soll sein, im Kontext der bisher diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten und Festsetzungen für den Promenadenabschnitt den Charakter des Gebiets In den Kämpen/An der Fegetasche eher zu sichern und nur zurückhaltend zu entwickeln. Dabei sind rechtlich zulässige Restriktionen genau zu prüfen und abzuwägen, da ein allein vom Erhaltungsbestreben getragenes Entwicklungsziel planerisch nicht sinnvoll und auch rechtlich problematisch ist. Ein einer „Erhaltungssatzung“ gleichkommender Bebauungsplan wäre wegen fehlender qualifizierter Erhaltungsziele von außergewöhnlicher Bedeutung rechtswidrig.

Da konkrete Vorhaben bekannt geworden sind, für die nach § 34 BauGB eine Genehmigungsfähigkeit anzunehmen ist, muss der Rat unverzüglich von seinem Recht auf Steuerung durch Bauleitplanung Gebrauch machen.

Der bisher erst für das II. Halbjahr 2012 angedachte Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 121/2 „Coesfelder Promenaden“ – Abschnitt Schützenwall/Südwall wird als formeller Akt daher in den April vorgezogen.

Nach der Beratung im Gestaltungsbeirat und parallel mit der Erarbeitung dieser Vorlage ist am 30.03.2012 ein Bürgerantrag nach § 24 Gemeindeordnung von Eigentümern aus dem Umfeld der beiden Bauvorhaben eingegangen (siehe Anlage). Gegenstand des Antrags ist

1. die Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet zwischen dem Schützenwall, in den Kämpen An der Fegetasche und der Loddeallee gem. § 30 BauGB,
2. die Beschlussfassung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und
3. die Aussetzung einer Entscheidung von der Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Dauer von 12 Monaten gem. § 15 BauGB.

Der Antrag ist formell im Hauptausschuss am 19.04.2012 zu beraten und wäre dann in den nächsten Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen im Mai 2012 zu überweisen. Die Intention des Antrags sollte aber bereits in der jetzigen Beratung Berücksichtigung finden. Der Tenor des Antrages entspricht weitgehend den Vorstellungen der Verwaltung und des Gestaltungsbeirates, die vorgeschlagenen restriktiven Festsetzungen und Maßgaben sind jedoch im weiteren Verfahren kritisch hinsichtlich ihrer Festsetzbarkeit zu prüfen und dann in die Abwägung einzustellen.

Das Büro Wolters Partner muss mit der Erweiterung des bisherigen Plangebietes beauftragt werden. Mit der Erweiterung des Plangebietes werden zum einen Aspekte des Lärmschutzes zum Friedrich-Ebert-Ring berührt. Weiter muss abgestimmt werden, ob naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Fragen zum Verlauf der Fegetasche behandelt werden müssen. Der Umfang der zusätzlichen Planungskosten ist zzt. daher noch nicht bekannt.

#### **Allgemeine Erläuterung zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss Nr. 121/2:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und der Rat haben sich in der Vergangenheit mehrfach 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 positive Entwicklung geweckt werden kann.

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 war der Bereich Basteiwall und Marienwall überplant worden und 2011 als Bebauungsplan Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ zur Rechtskraft gebracht worden.

Der Abschnitt Schützenwall/Südwall bildet in der Priorität den zweiten Abschnitt.

Der Bebauungsplan ist aufgrund der Größen und Leistungswerte als Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB im „zweistufigen Verfahren“ durchzuführen. Diese Vorgehensweise findet auch die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde. Die Parameter für die Umweltprüfung

sind mit der Unteren Landschaftsbehörde ebenfalls vorab festgelegt worden.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:**

Die Verwaltung empfiehlt weiter, parallel mit der Beschlussfassung der Bebauungsplanaufstellung allein für diesen Planbereich An der Fegetasche/In den Kämpen eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen. Dort befinden sich 2 Grundstücke für die derzeit eine Nachfolgenutzung gesucht wird. Damit will die Stadt für den Teilbereich durch eine Sperrwirkung absichern, dass keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt werden, die die beabsichtigte Planung nachteilig berühren könnten. Der künftige Planinhalt ist im Vorfeld bereits soweit vorbesprochen und konkretisiert worden (siehe hierzu auch Sachverhalt zum Beschlussvorschlag 1), dass dieser in dem erforderlichen Umfang bestimmt ist. Es ist beabsichtigt durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zuzulassen, die in dem vorhandenen Umfeld keine städtebaulichen Spannungen auslösen.

Im eintretenden Falle kann ergänzend nach § 15 BauGB bei Bedarf das Rechtsinstrument der Zurückstellung eines Baugesuchs angewandt werden.

### **Anlagen:**

Bestandsfotos An der Fegetasche/In den Kämpen

BV An der Fegetasche Straßenabwicklung Genehmigung 2011

BV An der Fegetasche Straßenabwicklung neu 2012 mit 4 Ansichten

BV In den Kämpen Ansichten

Übersichtskarte Abgrenzung Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 121/2

Satzung mit Übersichtskarte für die Veränderungssperre

Bürgerantrag