

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

06.01.2016

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

20.01.2016

28.01.2016

Vorberatung

Entscheidung

## Daruper Straße - planungsrechtliche Steuerung

### Beschlussvorschlag:

Vorhaben im Bereich der Daruper Straße zwischen der Einmündung Bahnhofstraße und der Berkelumflut sind bis auf weiteres obligatorisch dem Gestaltungsbeirat (GBR) zur Beratung vorzulegen.

Vorhaben, die sich in den Rahmen nach § 34 BauGB nicht einfügen und somit zu bodenrechtlichen Spannungen und / oder auch nach Beratung durch den Gestaltungsbeirat zu Beeinträchtigung der Gestaltung des o.g. Bereichs führen könnten, sind mit der Empfehlung des GBR dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und dem Rat vorzulegen, damit dieser über die Notwendigkeit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes und / oder Erlass einer Satzung nach § 86 BauONW und Instrumente zur Sicherung der Planung entscheiden kann.

### Sachverhalt:

Die Daruper Straße ist eine der wichtigen Hauptzufahrtstraßen zur Innenstadt von Coesfeld. Sie hat durch die Bebauung mit großen Villen insbesondere nach dem Ende des ersten Weltkrieges und die vorhandene, noch relativ geschlossene Kastanienallee eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung. Großbürgerliche Bauten der 20er bis 50er Jahre des 20. Jh. geben ihr ein besonderes Gesicht. Diese Bebauung hat auch eine ansonsten für Coesfeld nicht typische Parzellenstruktur zur Folge. Insbesondere an der Ostseite der Straße zum Coesfelder Berg hin war die Bebauung in der Vergangenheit bestimmt durch Einzelhäuser auf relativ großen Parzellen. Die Häuser lagen mindestens 11 m und teilweise bis zu 40 m von der Straße zurück, waren damit teilweise von der Straße gar nicht wahrnehmbar. Dies sorgte bisher für einen großzügigen, parkähnlichen Gesamteindruck. Die Bebauungsstruktur auf der Südwestseite ist vielgestaltiger, die Parzellen sind kleiner, dennoch sind auch hier durchweg eine Einzelhausbebauung mit wenigen Wohneinheiten und untergeordneten freiberuflichen Nutzungen vorhanden.

Ein erster Eingriff in die Struktur erfolgte mit Bau der Friedrich-Ebert-Straße. Durch die Anordnung der großvolumigen Baukörper des Behördenzentrums in einer offenen Grünanlage ist der Maßstabssprung aber noch verträglich. Verschiedene Gebäude wurden auch als Mehrfamilienhäuser genutzt.

Seit Mitte der 90er Jahre wurden verschiedene Villen aufgegeben. Für diese großbürgerlichen Wohnformen gibt es nur noch eine beschränkte Nachfrage. Durch den gegenüber den 20er bis 50er Jahren stark angestiegenen Verkehr wurde zudem die Attraktivität der parkartigen Freiflächen stark eingeschränkt. Es erfolgten einige Neubauten, teils als Einfamilienhäuser, teils als Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten. Der Parzellenrhythmus, der Typus Einzelhaus und die Beschränkung auf wenige Wohneinheiten führten bisher dazu, dass sich die Neubauten noch verträglich in den Kontext einfügen und das Gesamtbild der Straße und die Nutzungsstruktur nicht grundlegend verändert wurden. Auch die rückwärtigen, teilweise sehr großen Gartenflächen blieben von Bebauung weitgehend frei.

In Folge sich ändernder Nachfrage, aber auch durch Zusammenführung mehrerer Parzellen unter ein gemeinsames Eigentum besteht nun die Möglichkeit, dass sich die Struktur grundlegend ändern könnte. Eine solche Entwicklung kann einerseits Chancen beinhalten, hier entsprechend der Nachfrage guten Wohnungsbau zu realisieren, andererseits kann die Entwicklung aber auch zum Verlust der Identität des Stadtraumes führen. Daher ist eine Steuerung erforderlich. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Der Rahmen wurde für die fraglichen Bereiche ermittelt und ist in den Anlagen dargestellt.

Eine Steuerung alleine nach § 34 BauGB wird möglicherweise nicht ausreichen. So lassen sich nach § 34 beispielsweise rechtlich verbindlich nicht steuern:

- Dachformen
- Sonstige Gestaltungsmerkmale
- Einfriedigungen
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Lage der Nebenanlagen auf dem Grundstück
- Maximale Frontbreite der Gebäudekörper
- Größe der Baugrundstücke

Die oben genannten Kriterien können aber einzeln oder in ihrer Verbundwirkung entscheidend dafür sein, ob sich – jenseits des planungsrechtlichen Einfügegebotes\* – ein Vorhaben tatsächlich verträglich in die vorhandene Baustruktur einbindet, diese sinnvoll weiterentwickelt oder aber eine Änderung des Erscheinungsbildes des Gebietes einleitet.

Natürlich wird im Rahmen der Bauberatung versucht, Bauherrn und Entwurfsverfasser so zu beraten, dass ein mit der Situation insgesamt verträgliches Konzept entsteht. Die Bauberatung erfolgt in der Regel durch Mitarbeiter des FB 60. Ein Beratungserfolg in der Bauberatung setzt aber eine freiwillige Mitwirkung der Beteiligten voraus. Ist diese nicht zu erreichen, sind städtebauliche Ziele der Stadt nur mithilfe von Satzungen durchsetzbar – wie im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt, wo der Gestaltungsbeirat (GBR) obligatorisch einbezogen wird und wo häufig im Nachgang der fachlichen Diskussion zwischen GBR und Bauherr/Architekt eine positive Überarbeitung des ursprünglichen Entwurfs erfolgt.

Beim Erlass der Satzungen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Ein Bebauungsplan ist von der Stadt gem. § 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan können im Wesentlichen die bodenrechtlich relevanten Parameter wie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen, die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße), die Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Daneben können durch eine Satzung nach § 86 BauO NRW Vorschriften erlassen werden u.a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

zum Schutz bestimmter Straßen von städtebaulicher oder geschichtlicher Bedeutung, die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Zurzeit liegen an der Daruper Straße zwei Bereiche konkrete Anfragen vor. Mehrere Anfragen betreffen den Bereich Daruper Str. 10 bis 12. Die andere betrifft den Bereich Daruper Str. 21 bis 25 und Wildbahn 2/2a. Zumindest in einem Fall gibt es konkrete Überlegungen, die Grundstücke unter Aufgabe der heutigen Parzellenstruktur zu bebauen. In beiden Fällen sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. rückwärtige Bebauung / Umnutzungen vorgesehen.

Ob Bedarf an einer allgemeinen Regelung durch Satzung besteht, kann am besten anhand der Bewertung der vorliegenden Anfragen entschieden werden. Die Bewertung kann dann mit einer Beratung der Bauherren verbunden werden, wie die Vorhaben in den Bestand eingepasst werden könnten, sodass sie den Anforderungen nach § 34 BauGB und auch dem gestalterischem Anspruch der Stadt für die Daruper Straße gerecht wird. U.U. kann dann auf die Aufstellung von Satzungen verzichtet werden.

Es wird daher vorgeschlagen die beiden konkreten Anfragen, aber auch potentielle weitere Anfragen in dem städtebaulich bedeutsamen Teil der Daruper Straße zwischen Einmündung Bahnhofstraße und Berkelumflut obligatorisch dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorzulegen. Die Verwaltung wird vorlaufend eine schriftliche Bewertung vorlegen, in wie weit sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Die Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens oder die Aufstellung einer Satzung nach § 86 BauO NRW liegt beim Rat. Daher sollen die Vorhaben mit einer Stellungnahme des GBR dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen zur Vorberatung und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates enthält in § 3 u.a. folgende Regelungen für die Zuständigkeit des Gestaltungsbeirates:

(2) Der Gestaltungsbeirat wird angehört, wenn von Vorhaben aufgrund ihrer Größe oder Lage im Stadtgefüge stadtbildprägende Auswirkungen zu erwarten sind. In diesem Sinne ist eine Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Coesfeld obligatorisch.

(4) Sonstige Vorhaben im Stadtgebiet können durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden, wenn der Geschäftsführer des Gestaltungsbeirats im Einvernehmen mit dem Beiratsvorsitzenden es für erforderlich hält. Unabhängig davon kann der Rat der Stadt Coesfeld beschließen, dass bedeutsame Vorhaben im Gestaltungsbeirat beraten werden.

(5) Der Gestaltungsbeirat kann als unabhängiges Gutachtergremium angerufen werden, wenn ein Vorhaben von der Verwaltung der Stadt Coesfeld aus gestalterischen Gründen abgelehnt wurde.

Die Verwaltung wird in der Sitzung den Rahmen nach § 34 BauGB für die beiden Bereiche, für die Anfragen vorliegen, und mögliche weitere Zielsetzungen, die Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens sein könnten, erläutern.

\* Das Gebot des Einfügens nach § 34 hat nicht zum Ziel ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen, sondern regelt vielmehr die Volumen der Baukörper und die Stellung derselben auf dem Grundstück. Nach § 34 BauGB gibt es keine Garantie dafür, dass die Eigenart eines Gebiets auf Dauer unangetastet bleibt.

### **Anlagen:**

1+2 Plan und Beschreibung Daruper Str. 10 – 12, Rahmen nach § 34 BauGB

3+4 Plan und Beschreibung Daruper Str. 21 – 25, Rahmen nach § 34 BauGB

5 Mögliche Zielsetzungen einer planungsrechtlichen Steuerung Bereich Daruper Str. 21 - 25