

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
15.06.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2016	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	07.07.2016	Kenntnisnahme

Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung)

Sachverhalt:

Anlass

Im Juni 2014 hat das Verwaltungsgericht Münster die Nichtigkeit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ (fehlerhafte Festsetzungen in Zusammenhang mit den Kerngebietsausweisungen) festgestellt. Dies ist Anlass für die Stadt, auch andere Innenstadtbauungspläne bezüglich problembehafteter oder unzulässiger Festsetzungen zu prüfen. Seit November 2015 beschäftigt sich ein Mitarbeiter im Fachbereich 60 (Bereich Bauleitplanung) mit den Fragestellungen zum Thema „Kerngebietsausweisung“ nach der Baunutzungsverordnung und den notwendigen planungsrechtlichen Konsequenzen für die Bauleitplanung (Details siehe Anlage 1: Erläuterungsbericht zum Nutzungskonzept).

Bevor einzelne Bebauungspläne bearbeitet werden, wird ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier bzw. Block in der Innenstadt vorgelegt. Dieses Nutzungskonzept (siehe Anlage 6) ist ein von der Verwaltung entwickeltes informelles Konzept, welches noch keine unmittelbare formale Rechtswirkung hat. Zweck des informellen Nutzungskonzeptes ist es, eine Handlungsgrundlage zur formellen Überarbeitung der Bebauungspläne und des Flächennutzungsplanes in der Innenstadt von Coesfeld zu bieten – die auf einer gesamtheitlichen Betrachtung der Innenstadt basiert.

Auch aktuelle Konzepte wie das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt Coesfeld (InHK) von 2013, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 und das Parkraumkonzept 2011 finden dabei Berücksichtigung. Insbesondere das InHK hat herausgearbeitet, dass

- Lagen des zentralen Versorgungsbereiches mit seinem großflächigen Einzelhandel und den noch vorhandenen Potentialflächen gestärkt werden sollen,
- sich Einzelhandel aus den Randlagen der Fußgängerzone und den Nebenstraßen der Innenstadt zurückzieht, worauf reagiert werden muss,
- die Wohnfunktion in der Innenstadt gestärkt werden soll (u.a. sind Potenzialflächen für eine weitere Wohnentwicklung und Nachverdichtung verortet),

- die UrbaneBerkel aufgewertet werden soll, woraus planungsrechtliche Auswirkungen resultieren,
- der Mobilität in all ihren Facetten im Zeichen des demografischen Wandel Rechnung getragen werden soll.

Aufbauend auf das Nutzungskonzept wird abzuwägen und zu entscheiden sein, wie mit den vorhandenen Bebauungsplänen der Innenstadt umgegangen werden soll bzw. ob weitere Bebauungspläne in bisher ungeplanten Bereichen aufgestellt werden sollen. Ergänzend muss die Rangfolge der Umsetzungen abgestimmt werden.

Das im Rahmen der Entwicklung des Nutzungskonzeptes untersuchte Gebiet umfasst die Innenstadt von Coesfeld innerhalb des Promenadenrings sowie den Verbindungsbereich zwischen südwestlicher Innenstadt und Bahnhof. Die konkrete Abgrenzung des Untersuchungsbereiches wird im Erläuterungsbericht (siehe Anlage 1) beschrieben und im beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 2) dargestellt.

Anlass der Präsentation des bisherigen Erarbeitungsstandes des Nutzungskonzeptes in diesem frühen Entwurfsstadium ist ein konkretes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (Umfeld Marktplatz/Lamberi-Kirchplatz/Schuppenstraße/B-v-Galen-Straße/Münsterstraße). In dem Straßendreieck Kleine Viehstraße / Neustraße / Pumpengasse will der neue Eigentümer das Grundstück Flur 30, Flurstück 63 statt des heutigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem alleinigen Geschäftshaus neu bebauen (siehe Beschlussvorlage 124/2016). Zur Neustraße soll – abweichend vom Bebauungsplan – eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Zurzeit ist dort nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Dies macht eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, zuvor muss aber die städtebauliche Machbarkeit nachgewiesen werden. Der Entwurf mit der Dreigeschossigkeit zur Neustraße wurde im Gestaltungsbeirat (Sitzung im April 2016) städtebaulich positiv bewertet, lediglich eine Überarbeitung der Fassade wurde eingefordert. Am 20. Juni wird im Gestaltungsbeirat diese Überarbeitung erörtert und am 28. Juni im UPB über das Ergebnis berichtet.

Der Eigentümer bzw. Investor will das Vorhaben mit der Dreigeschossigkeit zur Neustraße zügig über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Zulässigkeit in einem nachgeordneten Bauantrag führen (zum Aufstellungsbeschluss siehe Beschlussvorlage 124/2016). Die Verwaltung hat angesichts der isolierten „Briefmarkenlösung“ entschieden, den Ratsvertretern mit dieser Berichtsvorlage die bauplanungsrechtliche Richtigkeit der Festsetzung des Grundstückes als Kerngebiet zu erörtern.

Bestandserfassung und Entwurf Nutzungskonzept

Zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes für die Innenstadt wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der Nutzungen in der Innenstadt durchgeführt (Erläuterung siehe Anlage 1). Denn auf Grundlage der Bestandserfassung soll im Nutzungskonzept insbesondere die Art der baulichen Nutzung im Kontext der Gesamtbetrachtung bestimmt werden – die später ggf. durch Neuaufstellung der Bebauungspläne räumlich begrenzt festgesetzt werden soll. Zentrales Ergebnis der Bestandsaufnahme sind die im Anhang aufgeführten Karten (siehe Anlagen 3, 4 und 5), welche die erfassten Nutzungen räumlich darstellen (je eine Karte pro Geschoss: Nutzungskarte Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss).

Aufbauend auf die Bestandsaufnahme ist das Nutzungskonzept für die Innenstadt im Entwurf entwickelt worden (siehe Anlage 6 – Stand Frühjahr 2016). Bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes mussten jedoch neben den Bestandsnutzungen viele unterschiedliche, komplexe, planungsrechtliche Anforderungen beachtet werden (Details siehe Erläuterungsbericht).

In dem Konzept wird die Innenstadt in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt und nach Gebietstypologien gegliedert, die gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung für die

Art der baulichen Nutzung vorgeschrieben sind. Zentrales Ergebnis ist die im Anhang aufgeführte Karte zum Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (siehe Anlage 6). Der jeweiligen Darstellung liegen neben planungsrechtlichen Anforderungen zwei mögliche Szenarien zu Grunde:

1. Festschreibung des vorgefundenen Bestandes oder
2. Darstellung einer Entwicklungsabsicht.

Im Zuge dieser Berichtsvorlage wird der Rat der Stadt Coesfeld über den aktuellen Planungsstand – Entwurf Erläuterungsbericht – informiert. Denn so können mögliche Anregungen, Hinweise und Bedenken in den Planungsprozess mit einfließen und schon im Vorgriff zu den Bebauungsplanverfahren – in denen noch einmal dezidiert die unterschiedlichen Belange gegeneinander abgewogen werden und eine Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden erfolgt – in die Planung mit einbezogen werden.

Der Entwurfsstand ist mit einem Fachanwalt für Planungsrecht in den Grundzügen abgestimmt, um Rechtsfragen frühzeitig zu klären.

Ausblick / Weiteres Vorgehen

Der derzeitige Entwurfsstand wird in den nächsten Monaten mit einzelnen Eigentümern und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Damit sollen die direkt betroffenen Eigentümer der Immobilien über die Entwicklungsabsichten informiert werden, damit schon im Vorfeld möglicher Bebauungsplanverfahren ein grundsätzlicher Austausch, im Idealfall Konsens herbeigeführt wird. Danach werden alle eingegangenen und noch eingehenden Anregungen, Hinweise und Bedenken in das Konzept eingearbeitet. Sind alle Anregungen nach Abwägung der Inhalte durch den Rat der Stadt Coesfeld eingearbeitet, kann mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes begonnen werden.

Dafür müssen die Bebauungspläne in der Innenstadt (Nr. 2, 3, 5 und 6) abschließend noch einmal genau dahingehend geprüft werden, ob

1. eine komplette Überlagerung des alten Planbereichs durch einen neuen Bebauungsplan notwendig ist, weil dies zur Steuerung der Nutzungs- und Bebauungsentwicklung unabdingbar ist oder
2. in bestimmten Bereichen eine Steuerung mittels eines Bebauungsplans städtebaulich nicht erforderlich ist (d.h., es sinnvoller ist den betroffenen Bebauungsplan aufzuheben und keinen neuen Bebauungsplan aufzustellen).

Nach einer Aufhebung eines Bebauungsplans würde dann die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Neue Bauvorhaben müssten sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Als Beurteilungsparameter für Neubauvorhaben werden nach § 34 BauGB Vergleichswerte aus der Bestandsbebauung herangezogen wie

- maximale höchste Trauf- bzw. Gebäudehöhe,
- maximale höchste Grundflächenzahl (Verhältnis Hauptbaukörper zur Grundstücksgröße),
- maximale größte Grundfläche von Einzelbaukörpern,
- Baufluchten zur Straße bzw. im rückwärtigen Gartenbereich.

Die Gestaltungssatzung würde in bestimmtem Umfang die Steuerung gestalterischer Fragen ermöglichen.

Soweit Steuerungsbedarf besteht muss für den betroffenen Bereich ein neuer Bebauungsplan entwickelt werden. Da die noch bestehenden bzw. „alten“ Bebauungspläne viele Festsetzungen zu unterschiedlichen Belangen treffen kann davon ausgegangen werden, dass zum Erhalt der

städtebaulichen Strukturen und Qualitäten für wesentliche Teile der Innenstadt neue Bebauungspläne aufgestellt werden müssen.

In Abstimmung mit dem Rat der Stadt Coesfeld werden dann für die unterschiedlichen Bereiche ggf. neue Bebauungspläne aufgestellt oder lediglich der „alte“ unwirksame Bebauungsplan in einem Aufhebungsverfahren aufgehoben.

Anlagen:

Anlage 1: Erläuterungsbericht zum informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld

Anlage 2: Untersuchungsgebiet Nutzungskonzept - nur im Internet

Anlage 3: Bestandserfassung der Nutzungen in der Innenstadt von Coesfeld (im Erdgeschoss) – nur im Internet

Anlage 4: Bestandserfassung der Nutzungen in der Innenstadt von Coesfeld (im 1. Obergeschoss) – nur im Internet

Anlage 5: Karte: Bestandserfassung der Nutzungen in der Innenstadt von Coesfeld (im 2. Obergeschoss) – nur im Internet

Anlage 6: Informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld – nur im Internet