

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

Datum:
15.06.2016

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 "Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Marktplatz in der Innenstadt von Coesfeld. Der Geltungsbereich wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen Kleine Viehstraße (östlich) Neustraße (südwestlich) und Pumpengasse (nördlich) umfasst.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 30, Flurstücke 63, 64, 65 und 66.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, das entwickelte Nutzungskonzept (siehe Berichtsvorlage 128/2016 einschl. ihrer Anlage 3, 4) für den im beigefügten Übersichtsplan Anlage 4 dargestellten Bereich umzusetzen.

Die Abgrenzung dieses Bereiches entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“. Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 144 „Geschäftsstraße Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ liegt damit innerhalb dieses Bereiches.

Sachverhalt zu 1:

An die Stadt Coesfeld wurde seitens des Eigentümers [REDACTED] vom Grundstück Flur 30, Flurstück 63 (Kleine Viehstraße 1-3 sowie Neustraße 2-4) die Anfrage gestellt, ob kurzfristig eine Bebauung mit drei Geschossen (plus Dachgeschoss) für sein Grundstück planungsrechtlich zulässig ist – aktuell ist eine Bebauung mit zwei Geschossen (plus Dachgeschoss) vorhanden.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Gegebenheiten wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass eine Bebauung mit drei Geschossen (plus Dachgeschoss) für sein Grundstück den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ widerspricht. Denn an der Neustraße 2-4 ist eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt und an der Kleinen Viehstraße 1-3 ist eine maximale Traufhöhe von 6,8 m vorgeschrieben. Außerdem ist für den Standort eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt, die eine Umsetzung einer Bebauung mit drei Vollgeschossen nicht ermöglicht.

Es kann für eine Bebauung mit drei Vollgeschossen auch keine Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden. Eine Befreiung nach § 31 BauGB setzt u.a. voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein dürfen. Aufgrund der rechtlichen Ausgangslage ist für die Genehmigung des geplanten Vorhabens an diesem Standort eine Bebauungsplanänderung des bestehenden B-Plans Nr. 2 oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durchzuführen.

Derzeit ist im FB 60 der Bearbeiter der Innenstadt-Bebauungspläne noch in der Analyse- und Entwurfsphase, ein Gesamtnutzungskonzept Innenstadt aufzustellen (siehe Vorlage 128/2016 Vorstellung informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld im UPB 28.06.). Eine ggf. erforderliche großflächige Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist derzeit noch nicht abschließend inhaltlich bearbeitbar.

Daher wurde mit dem Eigentümer abgestimmt, dass lediglich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB als Plan der Innenentwicklung mit einem einstufigen Beteiligungsverfahren die einzige zeitnahe Lösung darstellt, wenn der Rat der Stadt Coesfeld dem Vorhaben zustimmt. Durch den speziell für die Innenstadt-Bebauungspläne eingestellten Bearbeiter kann das Verfahren mit geringem Aufwand betreut werden.

Am 18.04.2016 wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld ein vom Eigentümer eingereichter erster Entwurf (siehe Anlage 2) zur Bebauung des Grundstücks (Flur 30, Flurstück 63) diskutiert. Der Entwurf sieht eine grundsätzliche Erneuerung (mit Abriss und Neubau) des Wohn- und Geschäftsgebäudekomplexes Kleine Viehstraße 1-3 und Neustraße 2-4 vor. Die Neuplanung nimmt zur Kleinen Viehstraße die bestehende Zweigeschossigkeit mit steilem Dach auf, will aber in der Neustraße dreigeschossig werden.

Der Gestaltungsbeirat kam zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich eine Bereicherung für das Quartier ist und der geplanten Dreigeschossigkeit an der Neustraße städtebaulich zugestimmt werden kann. Die Zweigeschossigkeit zur Kleinen Viehstraße hin wurde ebenfalls positiv bewertet. Lediglich eine Überarbeitung der Fassade wurde vom Gestaltungsbeirat gefordert. Am 20.06.2016 soll ein überarbeiteter Entwurf erneut im Gestaltungsbeirat diskutiert werden. Das Ergebnis dieser Sitzung des Gestaltungsbeirats und der neuere Entwurf werden, aufgrund der zeitlichen Abfolge (Versand der Sitzungsvorlagen vor der Gestaltungsbeiratssitzung am 20.06.2016), in der UPB-Sitzung am 28.06.2016 vorgestellt. Es kann jedoch festgehalten werden, dass der Gestaltungsbeirat den vorläufigen Entwurf grundsätzlich positiv bewertet hat und sich voraussichtlich keine größeren Änderungen im überarbeiteten Entwurf ergeben werden.

Auch aus Sicht der Verwaltung stellt das Vorhaben eine städtebauliche Aufwertung für das Quartier dar. Denn es fügt sich, aufgrund der bestehenden Höhen der umliegenden Bebauung, in die Umgebung ein und stellt eine gestalterische Aufwertung im Vergleich zum Status-quo dar. Neben der gestalterischen Aufwertung würde das Vorhaben zudem zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur beitragen und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sein. Denn mit Umsetzung des Vorhabens würden gewerbliche Nutzungen (Bank im Erdgeschoss, Arztpraxis und Büronutzungen in den

Obergeschossen) an diesem zentralen Standort in der Coesfelder Innenstadt angesiedelt; die dazu beitragen, den Standort Innenstadt zu stärken.

Das benachbarte Grundstück Kleine Viehstraße 5 (Flurstücke 64 und 65, Lamberti-Schänke) wird nicht berührt. Es haben Gespräche zwischen den Eigentümern stattgefunden. Das Neubauvorhaben nimmt höhenmäßig Rücksicht auf die verbleibende Bausubstanz der Nr. 5.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird zur Umsetzung des Vorhabens die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gem. § 7 BauNVO angestrebt. Da im Plangebiet bereits heute überwiegend Gewerbebetriebe vorhanden sind und gemäß Entwurf zum Nutzungskonzept Innenstadt die Kerngebietsfestsetzung im Umfeld des Marktes auch weiterhin Bestand haben kann und auch soll, wird die Festsetzung im Vorgriff auf Festsetzungen im Marktumfeld als zielführend und unproblematisch auf zukünftige andere Bebauungsplanfestsetzungen am Markt eingestuft. Das Vorhaben fügt sich auch als „Briefmarkenlösung“ in dieses Innenstadtkonzept ein und soll als Teil mehrerer zusammenhängender Kerngebiete in der Coesfelder Innenstadt entwickelt werden.

Zum Verfahren

Mögliche Probleme, die mit dem Vorhaben ggf. verbunden sein könnten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Bauleitplanverfahren ihre Berücksichtigung finden.

Zur Umsetzung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB entwickelt werden. Denn dieser hat den unter anderem den Vorteil, dass die Festsetzungen genau auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden können.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne können auch an das konkrete Vorhaben anschließende Grundstücke mit in den Geltungsbereich einbeziehen, wenn städtebaulich-baurechtlich Anknüpfungspunkte bestehen. Da u.a. heute im Erdgeschoss des gesamten Straßendreiecks Kleine Viehstraße/Neustraße/Pumpengasse eine geschlossene Bauweise festgeschrieben ist, sollen die Grundstücke 64 und 65 mit ihrer Bebauung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bestand gesichert werden; ggf. sind aber rechtlich notwendige Anpassungen von Festsetzungen erforderlich, daher der erweiterte Abgrenzungsbereich.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Größe der Grundfläche überschreitet Grenzwerte nicht) erfüllt sind und die Vorteile (wie u.a. ein schnelleres Verfahren durch Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht notwendig) des Verfahrens genutzt werden sollten.

Ein Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist frühestens im Dezember 2016 möglich. Da ein Baubeginn des Vorhabens nach dem Abriss der Altbausubstanz für den November 2016 geplant ist, wird zuvor eine Genehmigung eines zweigeschossigen Gebäudes zur Neustraße gemäß jetzt noch gültigen Bebauungsplan erteilt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Bauantrag zur dreigeschossigen Bebauung zur Neustraße im laufenden Baugeschehen nachgeschoben.

Sachverhalt zu 2:

In der Berichtsvorlage 128/2016 (zur UPB-Sitzung am 28.06.2016 bzw. Ratssitzung am 07.07.2016) wird ein informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld vorgestellt. Das Konzept wird in dem zur Berichtsvorlage 128/2016 beigefügtem Erläuterungsbericht erklärt.

Das Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld ist ein von der Verwaltung entwickeltes informelles Konzept, welches keine unmittelbare formalrechtliche Rechtswirkung hat. Zweck des informellen Nutzungskonzeptes ist es eine Handlungsgrundlage zur Überarbeitung der formalrechtlichen Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld zu bieten. Aufbauend auf das

Nutzungskonzept sollen die Bebauungspläne der Innenstadt von Coesfeld überarbeitet werden. Da auf Bebauungsplanenebene jedoch noch viele weitere Belange und Konzepte (wie das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept, das Einzelhandelskonzept und das Parkraumkonzept) zu berücksichtigen sind stellt das Nutzungskonzept „nur“ eine Grundlage für die Verwaltung zur Überarbeitung der Bebauungspläne dar.

In dem Konzept wird die Innenstadt in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Die unterschiedlichen Bereiche sind nach den Nutzungsarten 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 3).

Das Nutzungskonzept trifft folgende Aussagen (siehe Anlage 4) für den im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 5) dargestellten Bereich:

1. Die im Nutzungskonzept dunkelbraun dargestellten MK-Bereiche – um den Marktplatz – sollen auch in einem zukünftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden. Denn die Auswertung der Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Nutzungen in diesem Bereich die Festlegung eines Kerngebietes ermöglichen. In diesen Bereichen bleibt die Zweckbestimmung der Kerngebiete gewahrt, weil die Wohnnutzung nicht überwiegt bzw. nur untergeordnet vorhanden ist. Neben der überwiegenden Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sind hier zentrale Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus) und Kirchen vorhanden. Eine Ausweisung als Kerngebiet sollte daher aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar sein.
2. Der Block im Bereich der Bernhard-v.-Galen-Straße / Münsterstraße soll zukünftig als Mischgebiet (hellbraun dargestellt) entwickelt werden, weil die Wohnnutzung hier zu stark vertreten ist als das die Entwicklung eines Kerngebietes an diesem Standort sinnvoll wäre. Eine Mischung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen im nahezu gleichen Verhältnis (ca. fifty-fifty) ist hier die planungsrechtliche Zielsetzung.
3. Der im Nutzungskonzept rot dargestellte WA-Bereich an der Rosenstraße soll in einem zukünftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In diesem Bereich (an der Rosenstraße 7-9) ist aktuell nur ein Wohnhaus vorhanden, dass nicht wie die übrigen angrenzenden Gebäude zum Marktplatz, sondern zur Rosenstraße hin ausgerichtet ist.
4. Die Flächen der Kirchen (Lamberti-Kirche, Jesuitenkirche) sollen in einem zukünftigen Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert werden. Hier bleibt es bei derselben Festsetzung wie im Bebauungsplan Nr. 2, da diese Festsetzung zur Sicherung der Standorte am besten geeignet ist.
5. Das Rathaus soll in einem zukünftigen Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen werden. So erhält das Kerngebiet um den Bereich Marktplatz mehr Gewicht, weil das Rathaus als zentrale Einrichtung der Verwaltung die Zweckbestimmung des Kerngebietes in diesem Bereich unterstreicht. Eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung wäre aber ebenso zulässig.

Mit Beschluss des Nutzungskonzeptes für diesen Bereich wird die Verwaltung beauftragt, das entwickelte Nutzungskonzept hier umzusetzen. Im Rahmen der Entwicklung eines neuen Bebauungsplans für diesen Bereich wird dieser Beschluss dann umgesetzt; das heißt der erste Bebauungsplanentwurf würde die entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Auflistung oben) enthalten.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich VBP Nr. 144

Anlage 2: vorläufiger Entwurf zum Vorhaben „Neubau Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ (wird noch bis UPB 28.06. weiter überarbeitet) – nur im Internet

Anlage 3: Informelles Nutzungskonzept Innenstadt – vollständig nur im Internet

Anlage 4: Ausschnitt aus Plan Nutzungskonzept für den Geltungsbereich VBP 144

Anlage 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung Innenstadt“