

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

Datum:
30.08.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	14.09.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.09.2016	Entscheidung

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

- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- **Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Beschluss 1:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschluss 2:

Es wird beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Coesfeld, der in seiner Sitzung vom 07.07.2016 beschlossen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 18.07.2016 öffentlich bekannt gemacht (am 20.07.2016 in der Allgemeinen Zeitung erschienen).

Lage / Geltungsbereich Plangebiet

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.

Erläuterung des Sachverhalts

An die Stadt Coesfeld wurde seitens des Eigentümers 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.

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 und am 20.06.2016 wurden im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld ein vom Eigentümer eingereichter Entwurf 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. Die Kapelle an der Kreuzung Pumpengasse, Neustraße bleibt von dem Vorhaben unberührt bestehen.

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 wurde ein überarbeiteter Entwurf dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auch der überarbeitete Entwurf wurde vom Gestaltungsbeirat positiv bewertet – unter Berücksichtigung der vorgestellten Veränderungen.

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.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ (siehe Anlage 2) ist mit seinen Festsetzungen genau auf dieses konkrete Vorhaben zugeschnitten.

Das benachbarte Grundstück Kleine Viehstraße 5 (Flurstücke 64 und 65, Lamberti-Schänke) wird von dem konkreten Vorhaben nicht berührt. Die Höhenentwicklung des Neubauvorhabens wird gegenüber der verbleibenden Bausubstanz der Nr. 5 als verträglich eingestuft.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es jedoch notwendig, die benachbarten Grundstücke der Kleinen Viehstraße 5 in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen. Da das Grundstück direkt an das Vorhaben angrenzt ist eine aufeinander abgestimmte planungsrechtliche Steuerung notwendig.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ist es möglich einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen. Diese Flächen sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Anlage 2), sind nicht Teil des Städtebaulichen Vertrages und werden nicht Teil des Durchführungsvertrages sein – der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird und ihn zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Das heißt, die benachbarten Flächen der Kleinen Viehstraße 5 (Flurstücke 64 und 65, Lamberti-Schänke) sind nicht Teil des Vorhabens, das vom Eigentümer des Grundstücks Flur 30, Flurstück 63 (Kleine Viehstraße 1-3 sowie Neustraße 2-4) zeitnah umgesetzt wird. Es handelt sich vielmehr um eine Angebotsplanung, die vom Eigentümer der Kleinen Viehstraße 5 nicht zeitnah umgesetzt werden muss.

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ ist so ausgestaltet, dass im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kleine Viehstraße 5 (Flurstücke 64 und 65, Lamberti-Schänke) max. 1 Vollgeschoss mit Flachdach zulässig ist. Als Angebotsplanung enthält der Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ hier eine Komplettierung des Blockrands mit einer geschlossenen Fassade zur Pumpengasse. Eine entsprechend geschlossene Bebauung wurde an dieser Stelle auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats (Sitzung vom 20.06.2016) vorgesehen. Hier ist nun eine zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung entlang der Pumpengasse möglich.

Der Eigentümer des Grundstücks Kleine Viehstraße 5 (Lambertischänke) wurde am 26.07.2016 bei einem Gesprächstermin umfassend über die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ informiert. Auf die Möglichkeit Einwendungen und Bedenken im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu äußern wurde hingewiesen. Im Zuge des Gesprächs hat der Eigentümer Bedenken gegen das Vorhaben aufgrund einer aus seiner Sicht zu hohen Verschattung seines Gebäudes geäußert.

Aufgrund dieser Einwendung wurde eine Verschattungsstudie (siehe Anlage 4) von dem Büro puppendahl architektur erstellt, die diesen Umstand untersucht. Es ist festzustellen, dass es durch die geplante Bebauung zwar zu einer geringfügigen Verringerung der Besonnungsdauer an dem Gebäude Kleine Viehstraße kommt, die Besonnungsdauer die für Wohnungen nach der DIN 5034 gefordert wird, aber unabhängig von dem Bauvorhaben an der Südostfassade gegeben ist. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen als „Kerngebiet“ festgesetzten Bereich handelt, der gemäß seiner Zweckbestimmung vorrangig für die zentralen Einrichtungen von Handel, Wirtschaft und Kultur vorgesehen ist und nicht vorrangig dem Wohnen dient, wird diese geringe Beeinträchtigung in Abwägung mit dem Ziel der Attraktivierung und Intensivierung der Nutzung im Plangebiet als hinnehmbar angesehen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wird neben der 1-monatigen Auslegung der Planung im Rathaus durch eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus am 25.10.2016 um 19:00 Uhr ergänzt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Verschattungsstudie