

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

Datum:
13.04.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.05.2017	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld		Kenntnisnahme

Vorstellung Konzept zur Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt

Sachverhalt:

Im Juni 2014 hat das Verwaltungsgericht Münster die Nichtigkeit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ festgestellt (fehlerhafte Festsetzungen in Zusammenhang mit den Kerngebietsausweisungen bzw. fehlerhafte Verfahrensvermerke, dies gilt auch für die B-Pläne Nr. 2, 3, 5 und 6). Dies ist Anlass für die Stadt, auch andere mit problembehafteten oder mit unzulässigen Festsetzungen versehene Bebauungspläne zu überplanen oder ggf. aufzuheben. Dies geschieht aber auch, um die über 30 Jahre alten Bebauungspläne an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und die gegebenen oder bereits absehbaren Erfordernisse anzupassen.

Die Verwaltung hat im Falle der Kenntnis von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans den Rat zu hören, so dass dieser die notwendigen Konsequenzen aus der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ziehen kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Rat einer Gemeinde gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung des Fehlers (gem. § 214 Abs. 4 BauGB) zu beheben.

Eine Aufhebung eines Bebauungsplans hätte zur Folge, dass neue Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) geprüft werden müssen (bestehende Gebäude und Nutzungen die zulässigerweise errichtet wurden besitzen unabhängig hiervon Bestandsschutz). Nach § 34 BauGB müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese Parameter sind neben weiteren Anforderungen (Erschließung muss gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden) im Rahmen einer Einzelfallprüfung für jedes Vorhaben und für den jeweiligen Standort einzeln zu ermitteln.

Um festzustellen, wie welche Bereiche in der Innenstadt nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zu bewerten wären, wurde ein Fachanwalt beratend hinzugezogen. Darauf aufbauend wurde seitens der Verwaltung bewertet, in welchen Innenstadtbereichen eine städtebauliche Steuerung durch einen Bebauungsplan erforderlich ist und für welche Bereiche ggf. keine Steuerung durch einen B-Plan notwendig ist. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine geordnete, vorausschauende städtebauliche Planung der Coesfelder Innenstadt, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, bei ausschließlicher Anwendung des § 34 BauGB für den gesamten

Innenstadtbereich innerhalb der Wälle nicht ausreichend möglich ist. Daher ist zumindest in wesentlichen Teilbereichen die Aufstellung neuer Bebauungspläne notwendig. Nur für wenige in der Innenstadt Teilbereiche (bisher schon § 34-Bereich oder aktuell noch B-Plan) wird aufgrund des geringen Steuerungsbedarfs kein Bebauungsplan für erforderlich gehalten.

Dem Rat wurde bereits ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt vorgelegt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung) dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016).

Aufbauend auf den beschriebenen Vorarbeiten wird dem Rat nun ein Vorschlag zur Aufstellung neuer Bebauungspläne bzw. Aufhebung bestehender Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt vorgelegt. Die im Anhang aufgeführte Präsentation verdeutlicht, wie die neuen Bebauungspläne in der Innenstadt abgegrenzt werden sollen und welche grobe Zielsetzung mit den jeweiligen Bebauungsplänen verfolgt werden soll. Hierbei handelt es sich um eine Übersicht, die dem Rat das zurzeit angedachte Vorgehen der Verwaltung verdeutlichen soll – ggf. werden sich noch Änderungen im weiteren Beteiligungsverfahren der Bürgerinnen und Bürger und Träger öffentlicher Belange ergeben.

Im Folgenden werden die geplanten neuen Bebauungspläne (bzw. Änderung des FNP) in der Coesfelder Innenstadt analog zur Präsentation (siehe Anhang) kurz erläutert. Die räumliche Abgrenzung der neuen B-Pläne bzw. der geplanten Änderung des FNP kann der Präsentation entnommen werden. Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichen der bestehenden B-Pläne und kann sich im Rahmen der Konkretisierung der B-Pläne ggf. noch ändern.

Bevor konkrete Bebauungspläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt werden soll der **Flächennutzungsplan (FNP) in der Innenstadt** an die Planung angepasst werden. Denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

- Der bestehende FNP stellt für den überwiegenden Teil der Coesfelder Innenstadt Kerngebiete (MK) dar. Mit der derzeit auf FNP-Ebene sehr konkreten Darstellung von Kerngebieten ist in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren keine Flexibilität mehr gegeben, ob ein Kerngebiet, ein Mischgebiet oder ggf. ein Urbanes Gebiet (Erläuterung siehe Exkurs unten) festgesetzt wird. Daher sollen in vielen Bereichen der Innenstadt anstatt der Kerngebiete gemischte Bauflächen im FNP dargestellt werden (Abgrenzung siehe Präsentation). Mit Umwandlung in eine gemischte Baufläche besteht für zukünftige B-Pläne mehr Entwicklungsspielraum, weil daraus sowohl Kerngebiete, als auch Mischgebiete und unter Vorbehalt ihrer Einführung auch Urbane Gebiete (siehe Exkurs unten) entwickelt werden können.
- Weiterhin sollen in einigen Teilbereichen anstatt der Kerngebiete Wohnbauflächen dargestellt werden (Abgrenzung siehe Präsentation). Denn aufgrund der bestehenden Nutzungen (überwiegend Wohnnutzung vorhanden) und der klaren Entwicklungstendenz in Richtung Wohnen in diesen Teilbereichen ist eine Entwicklung als Kerngebiet hier nicht mehr realistisch umsetzbar. Aus Wohnbauflächen im FNP können in zukünftigen B-Plänen reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete entwickelt werden.

1. B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“

Die höchste Priorität von den B-Plänen in der Innenstadt hat aktuell der B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Poststraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen) (Abgrenzung siehe Präsentation).

Hier werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post

- Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade im Bereich der Davidstraße
- Neugestaltung / Optimierung des Parkplatzes an der Davidstraße
- Erhalt und Fortentwicklung des Planungsgebietes sowie Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Eine ausführliche Beschreibung ist der Beschlussvorlage (Nr. 070/2017) zum Aufstellungsbeschluss des B-Plan Nr. 150/1 zu entnehmen.

2. B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich westlich der Letter Straße“

Der B-Plan Nr. 150/2 soll östlich angrenzend zum B-Plan Nr. 150/1 aufgestellt werden und orientiert sich in seiner Abgrenzung an dem bestehenden B-Plan Nr. 6. Der neue B-Plan 150/2 umfasst den Bereich der Kupferpasse zwischen Süringstraße und Kupferstraße sowie einen Teilbereich westlich der Letter Straße zwischen Letter Straße, Kupferstraße, Pumpengasse und Hinterstraße (Abgrenzung siehe Präsentation).

Mit Aufstellung des neuen B-Plans Nr. 150/2 werden folgende Ziele verfolgt:

- Behebung formalrechtlicher Fehler (die Festsetzung eines Kerngebietes mit der Zulässigkeit von Wohnnutzung ab dem 1. OG im Rahmen des alten B-Plan Nr. 6 ist unzulässig und führt zu dessen Unwirksamkeit)
- Erhalt zentraler Versorgungsbereich
- Erhalt und Entwicklung des Planungsgebietes
 - Steuerung / Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude
 - Steuerung / Sicherung der Baugrenzen
 - Festlegung zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet MK, Mischgebiet MI oder ggf. Urbanes Gebiet MU)

3. B-Plan Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich östlich der Letter Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des neuen B-Plans Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich östlich der Letter Straße“ hat seine Grenzen entlang der Bernhard-v-Galen-Str. (im Norden), Schuppenstraße und Letter Straße (im Westen), Beguinenstraße (im Osten) und Ritterstraße einschließlich Jakobikirche (im Süden) (Abgrenzung siehe Präsentation). B-Plan Nr. 150/3 liegt damit östlich angrenzend an B-Plan Nr. 150/2 und orientiert sich in seiner Abgrenzung an dem bestehenden B-Plan Nr. 5.

Mit dem neuen B-Plan 150/3 werden folgende Ziele verfolgt:

- Auch hier sollen formalrechtliche Fehler des B-Plans (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 6, siehe oben) behoben werden.
- Zudem soll der B-Plan aufgestellt werden, um den im Rahmen des Regionale Projektes UrbaneBerkel entwickelten Teilabschnitt der Berkelgasse (Sichtbarmachung und gestalterische Aufwertung der Berkel) planungsrechtlich zu sichern.
- Erhalt zentraler Versorgungsbereich
- Erhalt und Entwicklung des Planungsgebietes
 - Steuerung / Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude
 - Steuerung / Sicherung der Baugrenzen
 - Festlegung zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet MK, Mischgebiet MI oder ggf. Urbanes Gebiet MU)

4. B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“

Die räumliche Abgrenzung des B-Plans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ wurde so gewählt, dass alle relevanten Belange die im Bereich des Krankenhauses liegen in einem Bebauungsplanverfahren geregelt werden können. Der B-Plan Nr. 150/4 hat seine Grenzen

entsprechend entlang der Bernhard-v-Galen-Str. (im Norden), Beguinenstraße (im Westen), Südring (im Süden), bis zum Grundstück der Lambertischule (im Osten) (Abgrenzung siehe Präsentation).

Mit dem B-Plan Nr. 150/4 werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Auch hier sollen formalrechtliche Fehler des B-Plans (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 6, siehe oben) behoben werden.
- Planung in Abstimmung mit Weiterentwicklung des Krankenhauses

5. B-Plan Nr. 150/5 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“

Der B-Plan Nr. 150/5 orientiert sich in seiner räumlichen Abgrenzung am bestehenden B-Plan Nr. 2 und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke im Bereich des Marktplatzes (Abgrenzung siehe Präsentation).

Zielsetzung ist es hier:

- Die formalrechtlichen Fehler (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 5 und 6) zu beheben und
- Das Planungsrecht an den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

6. B-Plan Nr. 150/6 „Innenstadt – Bereich Kapuzinerstraße“

Der neue B-Plan Nr. 150/6 soll im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt aufgestellt werden. Seine Grenzen verlaufen entlang der Süringstraße (im Süden), der Rosenstraße (im Osten), Köbbinghoff (im Norden) und dem Basteiring (im Westen) (Abgrenzung siehe Präsentation).

Die Planung steht in Abhängigkeit von der Entscheidung, ob nach Umzug der Martin-Luther-Schule (geplant im Herbst 2018) zum Standort Jakobischule eine Nachnutzung des Schulgeländes möglich wird oder das Gebäude erst noch für den Sanierungszeitraum des Schulzentrums als Ersatzschulraum gebraucht wird. Um eine mit dem Rat und der Öffentlichkeit abgestimmte und optimierte Planung sicherzustellen, soll der B-Plan aufbauend auf einer Rahmenplanung und/oder einem Wettbewerb / Investorenauswahlverfahren o.ä. mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt werden.

Ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 150/6 soll es sein, aufbauend auf einer Rahmenplanung und einem Auswahlverfahren zur Weiterentwicklung des Quartiers Kapuzinerstraße (M-Luther-Schule / Evang. Gemeindehaus) konkrete Festsetzungen zu Nutzungsart, Gebäudestellung und Gebäudehöhen und zum ruhenden Verkehr zu treffen.

7. B-Plan Nr. 8a „Mittelstraße“

Weiterhin soll der B-Plan Nr. 8a „Mittelstraße“ gemäß Beschluss des Rates vom 19.05.2016 (siehe Vorlage 100/2016, dezentrale Anordnung innerstädtische Kurzzeitparkplätze) aufgestellt werden um im Wesentlichen

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Parkdecks mit 3 Ebenen an der Mittelstraße zu schaffen, wenn dies sich im Rahmen der Umsetzung des Parkraumkonzeptes als notwendig herausstellt;
- im westlich des Parkplatzes an der Mittelstraße angrenzenden Bereich das Planungsrecht an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und formalrechtliche Fehler (siehe oben) zu beheben (Abgrenzung siehe Präsentation).

8. B-Plan Nr. 121-3 „Bereich Jakobiwall“

Auch im Bereich des Jakobiwalls soll ein neuer B-Plan aufgestellt werden. Der B-Plan Nr. 121-3 „Bereich Jakobiwall“ soll seine Grenzen entlang des Jakobirings (im Norden), Gartenstraße (im Osten), der Wiesenstraße (im Süden) und bis einschließlich zum Grundstück des K&K-Marktes (im Westen) verlaufen (Abgrenzung siehe Präsentation).

Folgende Ziele werden mit dem B-Plan Nr. 121-3 verfolgt:

- Behebung formalrechtlicher Fehler (siehe oben)

- Planungsrechtliche Absicherung des K&K-Marktes an der Wiesenstraße
- Erhalt oder Entwicklung des Planungsgebietes in Abstimmung mit den Eigentümern (z.B. Standort LandfuXX Sicherung oder alternativ Nachverdichtung Wohnen laut InSEK 2013)
- Sicherung von ausreichend Abstand zwischen Berkel und Bebauung

9. B-Plan Nr. 121-4 „Bereich westlich Gerichtswall“

Der B-Plan Nr. 121-4 „Bereich westlich Gerichtswall“ hat seine Grenzen entlang der Gerichtswall (im Osten), Bahngelände (im Westen), Borkener Straße (im Norden) und Kupferstraße (im Süden) (Abgrenzung siehe Präsentation).

Zielsetzung ist es hier

- das Planungsgebiet in Abstimmung mit den Eigentümern zu entwickeln (z.B. Nachnutzung Justizanstalt)

Eine Konkretisierung der Zielsetzung erfolgt (wie bei den übrigen B-Plänen auch) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

10. Aufhebung B-Plan Nr. 2

Im Bereich des unwirksamen B-Plans Nr. 2 sollen die B-Pläne Nr. 150/5 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ (Erläuterung siehe Punkt 5) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ aufgestellt werden. Nach Aufstellung dieser B-Pläne ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich durch die neuen B-Pläne gesichert (diese überlagern nach ihrer Rechtswirksamkeit den alten B-Plan Nr. 2). Aus formellen Gründen soll der B-Plan Nr. 2 im Rahmen eines parallelen Bauleitplanverfahrens aufgehoben werden (da die Verwaltung keine Normenverwerfungskompetenz besitzt), um

- Rechtsklarheit zu schaffen.

11. Aufhebung B-Plan Nr. 3

Nach eingehender Prüfung ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass die Aufstellung eines neuen B-Plans im Bereich des unwirksamen B-Plans Nr. 3 im Norden der Coesfelder Innenstadt (Abgrenzung siehe Präsentation) zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich aktuell nicht notwendig ist. Deshalb soll der unwirksame B-Plan Nr. 3 im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgehoben werden. Anschließend sollen neue Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden, so dass sie sich in die Umgebung einfügen müssen (siehe vorherige Erläuterung von § 34 BauGB).

Zielsetzung des Aufhebungsverfahrens ist

- die Behebung formalrechtlicher Fehler (selbe Problematik wie bei B-Plan Nr. 2, 5 und 6)

Sollte es ggf. konkrete Absichten zur Nachnutzung des Kolpinghauses geben müsste hier ggf. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

12. Aufhebung B-Plan Nr. 6

Nach Aufstellung der neuen B-Pläne im Bereich des B-Plans Nr. 6 ist durch diese eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs gesichert, da die neuen B-Pläne den unwirksamen B-Plan Nr. 6 überlagern und die städtebauliche Entwicklung regeln. Nur wenige Teilbereiche im Bereich der Hinterstraße (siehe Präsentation, Übersicht B-Pläne) sollen nicht durch neue B-Pläne gesteuert, sondern nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Aus formellen Gründen soll der unwirksame B-Plan Nr. 6 aufgehoben werden um

- formalrechtlichen Fehler zu beheben und Rechtsklarheit zu schaffen.

13. Aufhebung B-Plan Nr. 5

Ebenso soll auch der B-Plan Nr. 5 nach Aufstellung der neuen B-Pläne in einem Bauleitplanverfahren aufgehoben werden. Auch hier wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Rates durch die neuen B-Pläne gesichert. Lediglich in einem Teilbereich an der Kellerstraße (Block zwischen Kellerstraße, Südring und Letter Straße) ist aufgrund des geringen Steuerungsbedarfs kein neuer B-Plan vorgesehen. Hier würde nach der Aufhebung des B-Plans § 34 BauGB angewendet, wonach sich neue Bauvorhaben in die bestehende Umgebung einfügen müssen.

Zielsetzung der Aufhebung des unwirksamen B-Plans Nr. 5 ist es

- formalrechtliche Fehler zu beheben und Rechtsklarheit zu schaffen.

Allgemein gilt, dass aufgrund der Vielzahl der zu beachtenden Rechtsfragen im Rahmen dieser Berichtsvorlage nicht auf alle B-Pläne im Detail eingegangen werden kann. Die Vorlage kann deshalb nur einen ersten Überblick über noch folgende B-Plan Verfahren in der Innenstadt liefern. Die Reihenfolge der aufgeführten B-Plan Verfahren entspricht nicht deren Priorität. Die Bearbeitung der unterschiedlichen Verfahren wird mit dem Rat abgestimmt und entsprechend der Prioritätenliste abgearbeitet (aktueller Vorschlag zur zeitlichen Abfolge siehe Anlage 2).

Exkurs Urbanes Gebiet: Einführung neue Baugebietskategorie durch BauGB / BauNVO Novelle 2017

Das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden voraussichtlich im Rahmen einer Novellierung Mitte 2017 geändert. Die Bundesregierung hat am 30. November 2016 den von der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen. Am 9. März 2017 ist das Gesetz vom Deutschen Bundestag verabschiedet worden. Der Bundesrat hat über das Gesetz am 31. März 2017 abschließend beraten. Es befindet sich nun im Verkündungsverfahren. Das Gesetz wird am Tag nach der Verkündung in Kraft treten (voraussichtlich Mitte 2017).

Im Rahmen der Novellierung der BauNVO wird insbesondere eine neue Baugebietskategorie, das „Urbane Gebiet“ (MU) eingeführt. Hiermit soll den Kommunen zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden.

Nach dem Gesetzesentwurf dienen Urbane Gebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

In Urbanen Gebieten sind u.a. Gebäude, die zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen allgemein zulässig. In Kerngebieten ist eine Wohnnutzung in diesem Ausmaß nicht zulässig (Wohnen ist im Kerngebiet nur untergeordnet zulässig). Das Mischgebiet nach BauNVO trifft häufig nicht den Charakter typisch urbaner Quartiere. Der Gesetzgeber hat das Urbane Gebiet bewusst in den Oberbegriff „gemischte“ Baufläche „M“ zugeordnet, um auch Immissionswerte zum Schutz von Gewerbe, insbesondere Gastronomie, nicht zu restriktiv anzusetzen. Da in der Coesfelder Innenstadt viele Gebäude eine entsprechende Nutzungsstruktur aufweisen stellt die Ausweisung von Urbanen Gebieten in vielen Bereichen der Coesfelder Innenstadt eine sinnvolle Alternative zur Ausweisung von Mischgebieten oder Kerngebieten dar. Wo entsprechende Urbane Gebiete vorgesehen werden wird im Rahmen der konkreten Entwicklung der Bebauungspläne entschieden und entsprechend dem Rat zur Abstimmung vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Planübersicht Gebiete 1 bis 13

Anlage 2: Übersicht zeitliche Umsetzung

