

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

Datum:
03.09.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 150/2 "Innenstadt - Bereich Letter Straße"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Süringstraße und Bernhard-v-Galen Straße (im Norden),
- Beguinenstraße (im Osten),
- Südring und Jakobiring (im Süden),
- sowie Kupferstraße und Poststraße (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Sachverhalt:

A. Planungsanlass / Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ ist

aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

Planungsrechtliche Erforderlichkeit

Das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 150/2 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen). Nach rechtlicher Überprüfung der B-Pläne Nr. 5 und 6 wurden Mängel festgestellt, die zur Unwirksamkeit dieser B-Pläne führen.

So stellte das OVG NRW im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld unwirksam ist. Das OVG NRW führt zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan eine Kerngebietsfestsetzung enthalte, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsbebauungsplans zulasse. Für eine solche Festsetzung fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden könne, seien keine Kerngebiete im Sinne von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 und nicht der Ursprungsbebauungsplan. Jedoch leidet auch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel wie seine 7. Änderung – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der B-Plan Nr. 5 (inkl. seiner Änderungen) als unwirksam einzustufen.

Auch der B-Plan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ enthält Mängel, die zu dessen Unwirksamkeit führen. So ist z.B. im B-Plan Nr. 6 zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen kein (eindeutiger) Bezugspunkt angegeben worden. Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 6 unter Ziffer 1 g) die Festsetzung, dass in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig sind. Eine solche Festsetzung widerspricht der Eigenart eines Kerngebietes und ist daher unzulässig. Des Weiteren wurde festgestellt, dass auf der Planzeichnung des B-Plan Nr. 6 der Ausfertigungsvermerk keine Datumsangabe enthält. Dieser Ausfertigungsmangel führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 6.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit der B-Pläne Nr. 5 und 6 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ erforderlich. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beseitigen.

Der Entschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses informelle Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016). Auf Basis des im Jahr 2018 aktualisierten Nutzungskonzeptes (siehe Vorlage Nr. 167/2018) wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen. Nur eine Aufhebung der bestehenden B-Pläne Nr. 5 u. 6 – anstatt der Aufstellung eines neuen B-Plans – ist hier nicht sinnvoll, da nur mit Aufstellung eines neuen B-Plans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, gesichert werden kann.

Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Die Festsetzungen der alten Bebauungspläne Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung

des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die der Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten dienen. Mit den Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2 soll eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld sichergestellt werden.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen, denn gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld.

B. Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 150/2 zugrunde liegt.

In seiner Sitzung am 13.02.2017 hat sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld mit dem Planungsgebiet befasst und über planungsrechtliche Vorgaben für den Planungsbereich (insbesondere zu Gebäudehöhen und Geschossigkeiten) gemeinsam mit der Verwaltung diskutiert und beraten. Die dargelegten Zielsetzungen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden aufgegriffen und der Entwurf des Bebauungsplans entsprechend ausgestaltet.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es die bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, um das Plangebiet als qualitätsvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern. Gleichzeitig soll das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterentwickelt werden.

So sollen im Plangebiet ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung von Coesfeld zu fördern und einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Auch sollen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/2 dazu beitragen, dass der zentrale Versorgungsbereich von Coesfeld gesichert wird. Eine Entwicklung des gesamten Plangebietes, insbesondere der Fußgängerzone als Hauptlage des Einzelhandels, zu einem reinen Wohnstandort soll verhindert werden, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu erhalten und eine Verödung und trading-down-Effekte im Plangebiet zu vermeiden.

Die städtebauliche Konzeption (wie z.B. Festsetzungen von Baugrenzen / Baulinien etc.), die den alten B-Plänen Nr. 5 und 6 (inkl. ihrer Änderungen) zugrunde liegt, wird aufgegriffen und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst. Einheitliche Regelungen in den jeweiligen Straßenzügen sollen dazu beitragen, dass sich Bauvorhaben in die vorhandenen Bauungsstrukturen einfügen und ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. erhalten wird.

C. Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Der B-Plan Nr. 150/2 liegt im Zentrum der Coesfelder Innenstadt und trägt als B-Plan der Innenentwicklung u.a. zur Nachverdichtung von Coesfeld bei.

Aufgrund der innerhalb des B-Plans Nr. 150/2 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von rund 61.465 m² ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“

erforderlich, in der auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt. Diese Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage 4) kam unter Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Bei dem B-Plan Nr. 150/2 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Es werden also keine konkreten Vorhaben direkt ausgewiesen, wie es z.B. bei einem vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB der Fall sein kann. Da es jedoch sein könnte, dass auf Grundlage dieses Angebotsbebauungsplans Vorhaben begründet werden, die nach Anlage 1 UVPG einer allgemeinen Vorprüfung bedürfen, wurde eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, zusätzlich zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) durchgeführt. Auf der Basis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (siehe Anlage 5) wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Das Vorhaben unterliegt damit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

Somit ist vorgesehen, dass Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 150/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 die Regelungen für beschleunigte Verfahren nach § 13 (2) BauGB. Somit ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150/2

Folgende Anlagen können im Ratsinformationssystem bzw. Internet eingesehen werden. Auf Nachfrage kann ein ausgedrucktes Exemplar zur Verfügung gestellt werden.

Anlage 4: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“

Anlage 5: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“

Anlage 6: Höhenplan / -aufnahme zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ (Urheber: Vermessungsbüro Pölling & Homoet)

Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 150/2 „Innenstadt-Bereich Letter Straße“ (Gutachten vom 30.05.2018, Urheber: Friedrich Pfeifer, Feld-biologie/Ökologie)

Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung zur vorgesehenen Durchführung von Veranstaltungen im Schlosspark (Gutachten vom 19.04.2018, Urheber: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH)

Anlage 9: Immissionsschutz-Gutachten Neubebauung des Grundstücks östlich der Jacobikirche in Coesfeld (Gutachten vom 22.11.2012, Urheber: uppenkampundpartner Sachverständige für Immissionsschutz)

