

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

Datum:
29.04.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.05.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.05.2019	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 150/4 "Innenstadt-Bereich Marktplatz": Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ befindet sich im Bereich des Marktplatzes im Zentrum der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Osten durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Münsterstraße und Pumpengasse,
- im Süden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Bernhard-von-Galen-Straße und Süringstraße (Abschnitt bis Rosenstraße),
- im Westen durch die südöstliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Rosenstraße und Neustraße sowie die östliche Grenze der Grundstücke Rosenstraße 7/9 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 29, Flurstück 76) und Kleine Viehstraße 1/3 und 5 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 30, Flurstücke 63 und 64),
- im Norden durch die Kreuzung der öffentlichen Verkehrsflächen Kleine Viehstraße und Pumpengasse.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/4 umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Coesfeld-Stadt,

- Flur 25, Flurstück 346,
- Flur 26, Flurstück 117,
- Flur 29, Flurstücke 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 71 und 72,
- Flur 30, Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, 37, 44, 47, 48, 50, 52, 53, 58, 60, 109, 114, 115, 116, 119, 149, 165, 173, 174, 178, 182, 184, 185, 190, 191, 211, 212, 213, 222, 224, 225 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 192, 193, 194 und 195.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ wird aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

B 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. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ 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. 150/4 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. 1. Änderung aus dem Jahr 1997). Nach rechtlicher Überprüfung des B-Plans Nr. 2 wurden Mängel festgestellt, die zu dessen Unwirksamkeit 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 B-Plan Nr. 2. Jedoch leidet auch der B-Plan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel (siehe Festsetzung Nr. 1 f 4.) wie die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der B-Plan Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) als unwirksam einzustufen.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 2 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ 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. 150/4 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 vom 27.07.2018) 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 des bestehenden B-Plans Nr. 2 – 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.

Aufgrund der Vorprägung als Bestandsgebiet und nach Prüfung der Verfahrenskriterien sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten einstufigen Verfahren aufzustellen. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens soll auf die frühzeitige Beteiligung jedoch nicht verzichtet werden, um sicherzustellen, dass alle Anregungen frühzeitig (noch vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB) in die Planung integriert werden. Auch gelten hier gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (siehe Anlage) liegt vor.

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

Die Festsetzungen des alten B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzung 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 und Zielvorstellungen dienen.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Coesfeld.

C Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 150/4 zugrunde liegt.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es die bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, um das Plangebiet als qualitativ vollen 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 u.a. 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. 150/4 dazu beitragen, dass der Zentrale Versorgungsbereich von Coesfeld gesichert wird. Eine Entwicklung des 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 dem alten B-Plan Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) 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 Bebauungsstrukturen einfügen und ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. erhalten wird.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“
3. Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. im Internet digital verfügbar sind:

4. Höhenplan Plangebiet
5. Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 150/4
6. Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 09.07.2018