

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

Datum:  
26.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

## **Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Neuordnung der Innenstadt" und seiner 1. Änderung - Offenlagebeschluss**

- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung geäußert wurden.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 8.1) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

2.1 Es wird beschlossen, die Hinweise der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 15.07.2019, s. Anlage 8.1) zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.07.2019, s. Anlage 8.1) zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung zu beteiligen.

## Sachverhalt:

### A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ (inkl. seiner 1. Änderung) der Stadt Coesfeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ (inkl. seiner 1. Änderung) 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 die westliche Grenze der Neustraße,
- im Norden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Pumpengasse (einschl. Kreuzung Pumpengasse / Kleine Viehstraße)

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ (inkl. seiner 1. Änderung) umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Coesfeld-Stadt,

- Flur 25, Flurstück 346,
- Flur 26, Flurstück 117,
- Flur 29, Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 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, 63, 64, 65, 66, 67, 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 der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung wird aus den beigefügten Übersichtsplänen (siehe Anlage 1, 2) ersichtlich.

### B. Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 (siehe Vorlage 088/2019) beschlossen, das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ sowie zu seiner 1. Änderung einzuleiten.

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (Rechtskraft am 08.06.1982) soll inklusive seiner 1. Änderung (Rechtskraft der Änderung am 23.11.1997) mit allen seinen Festsetzungen vollständig aufgehoben werden.

Der Entschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) fußt darauf, dass nach rechtlicher Überprüfung des B-Plans Nr. 2 Mängel festgestellt wurden, 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 1. Änderung) als unwirksam einzustufen.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 2 ist seine Aufhebung 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 Baugesetzbuch (BauGB) zu beseitigen.

Parallel zur Aufhebung des B-Plans Nr. 2 wird der neue B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld zu steuern. Weiterhin wurde bereits das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 144 "Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse" eingeleitet – auf Wunsch des Investors wurde dieses Planverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen (am 09.11.2017 hatte der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen, siehe Beschlussvorlage Nr. 236/2017). Das Planverfahren kann erst mit Zustimmung des Investors abgeschlossen werden, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Sofern die B-Pläne Nr. 150/4 und Nr. 144 rechtskräftig werden überlagern sie den alten B-Plan Nr. 2, so dass für den jeweiligen Planbereich diese B-Pläne nach ihrer Rechtskraft anzuwenden sind (auf die entsprechenden B-Pläne und ihre Begründungen wird an dieser Stelle verwiesen).

Sollten die B Pläne Nr. 150/4 und Nr. 144 nicht rechtskräftig werden, so würden Bauvorhaben nach Rechtskraft der Aufhebung des B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Neubauvorhaben müssten sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach Aufhebung des B-Plans Nr. 2 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig.

Allgemein gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Rechtsnorm die frühere verdrängt, ohne dass es eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Im vorliegenden Fall soll der B-Plan Nr. 2 jedoch trotzdem aufgehoben werden, um auch langfristig sicherzustellen, dass dieser unwirksame B-Plan nicht mehr zur Anwendung kommt. Dies wäre z.B. der Fall, wenn einer der neuen B-Pläne Nr. 150/4 oder Nr. 144 aufgrund formeller Mängel unwirksam werden würde. Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 2 soll für die betroffenen Eigentümer langfristig Rechtsklarheit geschaffen werden.

Nach § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Daher ist für die Aufhebung des B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner 1. Änderung) ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann bei einer B-Plan-Aufhebung nicht angewendet werden, so dass hier ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen ist.

### **C. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

#### **zu Beschlussvorschlag Nr. 1**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 09.07.2019 im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 14.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilung (am 25.06.2019 in der

Allgemeinen Zeitung erschienen) zur Veranstaltung eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 12 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde (siehe Anlage Teilnehmerliste), ist ein allgemeines Meinungsbild abgefragt worden. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerversammlung vom 09.07.2019 ist als Anlage 6 beigefügt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung geäußert (es wurden lediglich Verständnisfragen gestellt, siehe Protokoll).

### **Beschlussvorschlag Nr. 1:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung geäußert wurden.

### **D. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

#### **zu Beschlussvorschlag Nr. 2**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung Hinweise, Anregungen oder Bedenken (gemäß Anlage 8.1) geäußert.

Weiterhin wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen (gemäß Anlage 8.2) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung enthalten.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 2.1 bis 2.2.

#### **zu Beschlussvorschlag Nr. 2.1**

Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 15.07.2019, siehe Anlage 8.1)

Im Rahmen der Stellungnahme (siehe Anlage 8.1) wird auf bestehende Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hingewiesen, die im bzw. angrenzenden zum Plangebiet verlaufen. Zur Veranschaulichung wird in der Stellungnahme eine Skizze mit dem Trassenverlauf dargestellt. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so bittet die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG darum, dass ihnen die geänderten Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Bedenken gegenüber der Planung werden seitens der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG nicht geäußert.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stellungnahme lediglich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bzw. den entsprechenden Aufhebungsbereich bezieht. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass die Planungsunterlagen durch die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG nicht korrekt gesichtet worden sind – alle Planunterlagen (auch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2) wurden zur Verfügung gestellt. Ungeachtet dessen ist nicht zu erwarten, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Richtfunkstrecken der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 und seiner 1. Änderung entsteht. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans gelten nämlich nicht mehr die planungsrechtlichen

Vorgaben des Bebauungsplans – Höhenvorgaben können daher im Rahmen der Aufhebung nicht gemacht werden. Neubauvorhaben müssen sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, so dass höhere Gebäude als heute vorhanden nicht zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken aufgrund der vorhandenen Bebauung ist nicht bekannt, so dass auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 und seiner 1. Änderung von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

#### Beschlussvorschlag Nr. 2.1:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 15.07.2019, s. Anlage 8.1) zur Kenntnis zu nehmen.

### **zu Beschlussvorschlag Nr. 2.2**

#### Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.07.2019, siehe Anlage 6.1)

Im Rahmen der Stellungnahme (siehe Anlage 6.1) wird darauf hingewiesen, dass gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ und seiner 1. Änderung grundsätzlich keine Einwände bestehen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom im Plangebiet befinden. Es wird drauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Es wird deshalb darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weiterhin wird seitens der Telekom Deutschland GmbH ein entsprechender Plan mit den Telekommunikationslinien der Telekom zur Verfügung gestellt (Details können der beigefügten Stellungnahme, siehe Anlage 8.1 entnommen werden).

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abschichtung auf die Genehmigungsebene kann sichergestellt werden, dass die Belange der Telekom berücksichtigt werden. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

#### Beschlussvorschlag Nr. 2.2:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.07.2019, s. Anlage 8.1) zur Kenntnis zu nehmen.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2
2. Übersichtsplan zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
3. Entwurf Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2
4. Entwurf Aufhebung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
5. Entwurf Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 und seiner 1. Änderung
6. Protokoll zur Bürgerversammlung vom 09.07.2019

7. Teilnehmerliste Bürgerversammlung vom 09.07.2019 (nicht öffentlich)
8. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
  - 8.1 mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken
  - 8.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

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

9. Höhenplan
10. Artenschutzrechtliche Prüfung
11. Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 09.07.2018