

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
27.08.2019

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

Bebauungsplan Nr. 150/3 "Innenstadt - Bereich Krankenhaus" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ ist begrenzt

- im Süden durch die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Südring (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 77),
- im Osten durch die westliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Münsterstraße (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 43),
- im Norden durch die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Bernhard-von-Galen-Straße (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 226),
- im Westen durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Beguinenstraße (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 162).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

Die Lage und räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ (siehe beigefügter Übersichtsplan) wird im Rahmen des Beschlussvorschlages Nr. 1 beschrieben.

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. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ 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. 150/3 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982. Nach rechtlicher Überprüfung des B-Plans Nr. 5 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 ursprüngliche B-Plan Nr. 5. Jedoch leidet auch der B-Plan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel (siehe Festsetzung Nr. 1 h) wie die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der gesamte B-Plan Nr. 5 (inkl. seiner Änderungen) als unwirksam einzustufen.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 5 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ 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. 150/3 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, siehe Anlage) wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Zusätzlich zur Aufstellung des B-Plans Nr. 150/3 wurde bereits die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ (westlich angrenzend an das Plangebiet) und des B-Plans Nr. 121/2.2 „COESFELDER PROMENADE – SÜDWALL / SÜDRING“ (südlich angrenzend an das Plangebiet) eingeleitet, um sicherzustellen, dass auch der übrige Bereich des B-Plans Nr. 5 entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung des Rates der Stadt Coesfeld entwickelt wird. Nur eine Aufhebung des bestehenden B-Plans Nr. 5 – anstatt der Aufstellung der neuen B-Pläne – ist hier nicht sinnvoll, da nur mit Aufstellung der 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. 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.

Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen als Sondergebiet Klinikgebiet

Die Festsetzungen des alten B-Plans Nr. 5 (inkl. seiner Änderungen) 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.

Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist es insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen. Im Planbereich, welcher überwiegend durch Krankenhausnutzungen geprägt ist, die sich über die Jahre auch immer mehr in aufgegebene Wohn-/Geschäftsgebäude im angrenzenden heutigen festgesetzten Kerngebiet erweitert haben, ist eine Umwandlung der Kerngebietsfestsetzung in ein „Sondergebiet Klinikgebiet“ gemäß § 11 BauNVO geplant. Der vorhandene Bestand soll gesichert, gleichzeitig eine entsprechende Entwicklung ermöglicht werden.

Das hier vorgesehene Sondergebiet Klinikgebiet beinhaltet auch die Flächen des heutigen Parkhauses Krankenhaus, das überwiegend deren Besucher und Angestellten dient. Es ist nicht mehr zeitgemäß und stellt eine wichtige notwendige Erweiterungsfläche für den eigentlichen Klinikbetrieb dar. Eine mögliche Ersatzfläche für das Parkhaus befindet sich im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang gegenüberliegend des Klinikgebietes auf der östlichen Seite der Münsterstraße am Einmündungsbereich der Straße Katthagen, welche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ entwickelt werden soll.

Bevor jedoch ein konkreter Bebauungsplanentwurf für den BP 150/3 entwickelt werden kann müssen zunächst die Eigentümer (insb. die Krankenhausgesellschaft Christophorus Klinken) im Plangebiet angehört und die konkreten Entwicklungsabsichten der jeweiligen Eigentümer abgefragt werden. Ziel ist es für den Planbereich ein konkretes Planungskonzept in Form eines informellen, nicht rechtsverbindlichen Rahmenplans in Abstimmung mit den Eigentümern, zu entwickeln, welcher als Grundlage für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 150/3 genutzt werden soll. Hierzu müssen sich die Eigentümer, insbesondere die Christophorus Kliniken, jedoch positionieren und ihre Entwicklungsvorstellungen konkretisieren („Zielplanung 2025“). In einem ersten Schritt sollen daher zunächst Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern im Plangebiet erfolgen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan

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

2. Informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (2018)