

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Rat der Stadt Coesfeld	27.02.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 150/2 "Innenstadt - Bereich Letter Straße" -  
Satzungsbeschluss**  
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen  
- Satzungsbeschluss  
- Beschluss der Begründung

**Beschlussvorschlag:**

4.1 Die Anregungen des Einwenders ( [REDACTED] ), gem. Mitschrift vom 17.07.2019, siehe Anlage 8) werden wie folgt abgewogen:

- b) Der Anregung die festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, zu erweitern wird nicht gefolgt. Lediglich die Baugrenzen im Innenhof nördlich des Baudenkmals Pfauengasse 6 werden nach Süden zu einer Baugrenze auf die nördliche Gebäudekante des Baudenkmals verschoben.

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen (UPB) wurde der Beschlusspunkt 4.3 b) nicht vorläufig abgewogen. Die Anregung eines Einwenders sollte erneut geprüft werden und eine Entscheidung in der Ratssitzung am 27.02.2020 erfolgen.

[REDACTED] regte noch einmal aufgrund der veröffentlichten Unterlagen zum UPB kurz vor der Sitzung 12.02. an, die festgesetzten Baugrenzen zumindest

a) im rückwärtigen Hofbereich der Letter Straße 14 (hier um weitere 3-4 m Richtung Baum)

b) zwischen seinen Grundstücken Flurstück 388 und 206 im Innenhof an der Pfauengasse

zu erweitern. Die ebenfalls vorher angeregte komplette Verschiebung der Baugrenze an die Pfauengasse und Wegfall des festgesetzten Baums wurde in einem ergänzenden Telefonat am 17.02. nochmals abgewiesen, was der Einwender aber als hinzunehmen erkannt hat. Die Stadt nimmt den Entwicklungsabsicht des Eigentümers in dem Hofraum nach Rückbau der Mauer und dem Neubau des I-geschossigen Pavillons einschließlich dessen Außenraums unter der stadtbildprägenden Buche positiv zu Kenntnis.

Die Anregungen des Einwenders zu den beiden Bereichen sind erneut umfassend geprüft worden:

Zu Punkt a):

Wesentlicher Punkt, der Anregung weiter nicht zu folgen, ist das städtebauliche Erfordernis, ausreichend Raum im Hof zwischen dem Gebäude Letter Straße 14 und dem Baudenkmal Pfauengasse 6 zu halten und dem Baum mit seinem Kronenumfang ausreichend Lichtraumprofil zu geben. Mit der Richtung Baum verschobenen Baugrenze des neu errichteten I-geschossigen Pavillon wurde dem Baum bereits weiterer Raum genommen.

Zu Punkt b):

Die Baugrenzen und Baulinien aus dem Bebauungsplan Nr. 6 wurden zu großen Teilen für die Aufstellung des B-Plan 150/2 übernommen (s. Anlage 2). In einigen Teilbereichen, wie in diesem Fall, wurden die Baugrenzen und Baulinien jedoch in Teilen geändert festgesetzt, um sie an die heutigen Verhältnisse anzupassen:

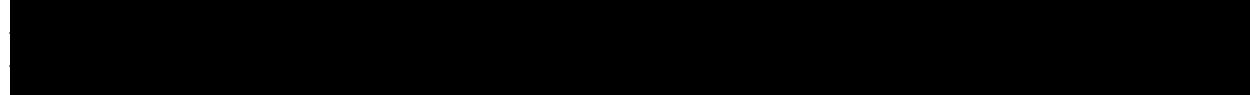
- Das heutige in Eigentum der Stadt befindliche Denkmal Pfauengasse Nr. 6 „Natz-Thier-Haus“ – im Bebauungsplan Nr. 6 aus den 1980er Jahr noch kein Baudenkmal, 1983 erfolgte die Eintragung – wird nun dreiseitig statt nur zweiseitig mit Baulinien gefasst und von angrenzender Bebauung freigehalten. Insbesondere der Giebel zur Letter Straße soll nun zusätzlich freigestellt werden und nicht zugebaut werden können
- Ebenso werden die prägenden Raumkanten des Gebäudes Letterstraße 14/Pfauengasse beibehalten und mit Baulinien festgesetzt.
- Entlang des nach Norden abzweigenden Pfauenwinkels wurde statt einer im Abstand von 2,5 m zurückspringenden Baulinie, auf der gebaut werden muss, nunmehr eine Baugrenze entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die geänderten Baugrenzen östlich und nördlich des Denkmals orientieren sich a) an dem genehmigten Bauvorhaben (s. Anlage 3) und b) dem geplanten, aber nicht in dem Umfang realisierten Konzept zur Nutzung des Garagengrundstückes (s. Anlage 4 Nutzungskonzept 2011) bzw. der Flurstücksgrenze. Das Konzept von 2011 lag der Verkaufsentscheidung über die städtischen Garagen Flurstück 388 zugrunde. Auf dem Grundstück des Einwenders wurde ein Neubau aus dem Nutzungskonzept 2011 zwischen dem Denkmal und dem vorhandenen Hauptgebäude [REDACTED] realisiert ([REDACTED], Änderung Wohn- und Geschäftshaus). Für die Genehmigung war eine Befreiung der Baugrenze um etwa 1,10 m und eine Unterschreitung der Abstandsfläche zur westlichen Parzellengrenze nach alten B-Plan Nr. 6 nötig. Der 3 m große Abstand vor dem Ostgiebel des Natz-Thier-Hauses ergibt sich zudem aus seiner nötigen Abstandsfläche und einer baurechtlich notwendigen eingetragenen Baulast auf dem Grundstück des Eigentümers. Diese von Nord nach Süd verlaufende Baugrenze kann aus den eben genannten Gründen nicht weiter nach Westen Richtung Denkmal verschoben werden.
- Auf die sich anschließende 3-seitig verlaufende Baugrenze im hinteren Hofbereich an der nördlichen Gebäudeseite des Baudenkmal kann – nach nochmaliger Prüfung der Verwaltung – im Sinne des Einwenders verzichtet werden. Zu den drei wichtigsten Seiten ist das Denkmal freigestellt. Was auf der Nordfassade statt der angebauten Garagen zukünftig errichtet werden kann hängt weniger von den Möglichkeiten gemäß der Baugrenzen ab als vielmehr von der Zustimmung oder Ablehnung eines Neubauvorhabens durch das Denkmalfachamt des LWL als Einzelfallentscheidung.

**Fazit:** Der (nochmaligen) Anregung des Einwenders wird in diesem untergeordneten Teilbereich nunmehr doch gefolgt.

Mit dieser Baugrenzenverschiebung im nordwestlich des Natz-Thier-Hauses in Richtung Süden (s. Anlage 2 letzte Abbildung) ist verfahrensrechtlich der Schritt einer dritten erneuten Offenlage notwendig, da die Planzeichnung geändert wird. Die Grundzüge der Planung sind von der

geringfügig geänderten Baugrenze jedoch nicht berührt. Das der Planung zugrundeliegende Leitbild wird nicht verändert und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Diese dritte erneute Offenlage – als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB – erfolgte ohne entsprechenden Beschluss in den politischen Gremien, jedoch wurde der Prüfauftrag im UPB formuliert. „Erfolgte“ als Vergangenheitsform, weil die Verwaltung den Zeitraum zwischen UPB-Sitzung 12.02. und dem Vorlagenschluss zur Ratssitzung 27.02. genutzt hat, die dritte erneute Offenlage durchzuführen. Da die vorgesehene Änderung exakt dem Vorschlag des einzelnen Betroffenen/Einwenders entspricht und durch die Änderung auf seinem Grundstück kein Dritter betroffen ist, ist keine öffentliche Auslegung des Plans im Rathaus oder im Internet mit formeller Bekanntmachung mit der dritten erneuten Offenlage nach § 4a BauGB erforderlich.

 wurde über die geplante Änderung der Baugrenze in einem Telefonat am 18.02.2020 informiert.

Der Beschlusspunkt 4.3 b) wird wie folgt (*kursiv, rot hervorgehoben*) geändert:

4.3 Die Anregungen des Einwenders (, gem. Mitschrift vom 17.07.2019, siehe Anlage 8, Vorlage 352/2019) werden wie folgt abgewogen:

- c) Der Anregung die festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, zu erweitern wird nicht gefolgt. *Lediglich die Baugrenzen im Innenhof nördlich des Baudenkmal Pfauengasse 6 werden nach Süden zu einer Baugrenze auf die nördliche Gebäudekante des Baudenkmal verschoben.*

Aufgrund der Änderung der Baugrenze ist der Bebauungsplan mit der geänderten Baugrenze in Form des Satzungsbeschlusses als Anlage 1 beigefügt.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Ausschnitt Bebauungspläne
- Anlage 3: Bauvorhaben
- Anlage 4: Lageplan Konzept
- Anlage 5: Eigentumsflächen