

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

Datum:
17.04.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	26.04.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.05.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.05.2018	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Das städtebauliche und Architekturkonzept zum Wohnquartier Magdalenenhof wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Lette und umfasst das Grundstück Kapellenweg 1 / Ecke Magdalenenstraße mit einer Kirche im Bestand, die jedoch nicht mehr in kirchlicher Nutzung ist.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstück 526, rd. 3.250 m²
- Gemarkung Lette, Flur 18, Teil des Flurstückes 122, rd. 150 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem BHD Coesfeld (Betriebs-, Familienhilfsdienst und Maschinenring Coesfeld e. V.), Borkener Str. 27b, 48653 Coesfeld zur Durchführung der Bauleitplanung einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

Ziel und Zweck der Planung

Das vom BHD Coesfeld erworbene Grundstück am Kapellenweg 1 / Ecke Magdalenenstraße mit der ehemaligen evangelischen Kirche, die nicht mehr in kirchlicher Nutzung ist, soll baulich für Wohnzwecke mit einer Tagespflegestation entwickelt werden. Das Plangebiet ist insgesamt rd. 3.400 m² groß. Es umfasst das rd. 3.250 m² große Flurstück 526 (Gemarkung Lette, Flur 18) vollständig sowie einen rd. 150 m² großen Teil des Flurstückes 122 (Gemarkung Lette, Flur 18). Eine Bebauung der betreffenden Fläche wird von der Stadt Coesfeld als städtebaulich verträglich eingestuft.

Von August bis Oktober des vergangenen Jahres hat der Investor mit fünf Architekturbüros aus der Region ein Optimierungsverfahren zum Wohnbebauungskonzept auf dem o. g. Grundstück durchgeführt. Anlass und Zweck des Optimierungsverfahrens war die Entwicklung eines städtebaulichen, funktional und gestalterisch optimierten Baukonzeptes mit:

- einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept mit 10 Wohneinheiten,
- einem Tagespflegeangebot mit 18 Plätze sowie
- einem weiteren Wohnungsangebot mit 10 Wohneinheiten für den freien Wohnungsmarkt.

In der Jurysitzung am 09.11.2017 wurde das Vorentwurfskonzept ausgewählt, das nun als Grundlage für die weiteren Planungsschritte genutzt werden soll. Das Architekturbüro Bühning aus Nordwalde wurde dabei von der Jury auf den 1. Platz gesetzt (das Protokoll der Jurysitzung ist als Anlage 2 beigefügt).

Der Vorentwurf des Architekturbüros Bühning sieht drei winkelförmige Hausgruppen vor, die sich in die Siedlungsstruktur integrieren. Es werden zudem attraktive und maßstäbliche Außenräume geschaffen. Durch die räumliche Anordnung wird dem Wunsch auf Privatsphäre einerseits und der Möglichkeit zur Teilhabe an der Gemeinschaft andererseits entsprochen.

Das prämierte Entwurfskonzept der Architektin Heike Bühning wurde im ersten Quartal 2018 unter Beachtung der Hinweise aus der Jurysitzung überarbeitet (siehe Anlage 3; das Entwurfskonzept und Pläne tragen noch den Arbeitstitel „Wohnquartier Kapellenweg“; im Weiteren wird die Bezeichnung „Wohnquartier Magdalenenhof“ verwendet). Das Entwurfskonzept beinhaltet folgende Kenndaten:

- 2.221 m² Bruttogeschossfläche oberirdisch
- 8.200 m³ umbauter Raum
- 528 m² Mietfläche Gemeinschaftswohnen
- 649 m² Mietfläche freies Wohnen
- 62 m² Gemeinschaftsflächen zum Gemeinschaftswohnen
- 366 m² Tagespflege Nutzfläche
- ca.200 m² Verkehrsflächenanteil
- GRZ = ca. 0,30 (aus dem Optimierungsverfahren)
- GFZ = ca. 0,57 (aus dem Optimierungsverfahren)

Die Verwaltung war in das Auswahlverfahren und die weitere Optimierung beratend eingebunden. Das jetzt vorliegende Konzept ist daher mit der Verwaltung abgestimmt.

Der Lageplan in Anlage 3 hat im Einmündungsbereich Magdalenenstraße/Kapellenweg einen Teilbereich der öffentlichen Straßenfläche als Stellplatzanlage für die BHD-Nutzungen ausgewiesen. Hier wäre ein Grundstückserwerb von der Stadt erforderlich. Hier ist zzt. der Standort der Altglasbehälter und eines Telekomverteilerkastens. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob eine Verlagerung der Altglascontainer möglich ist oder wie eine Integration in das Gelände erfolgen kann. Für den zweiten Fall muss geprüft werden, ob und wie eine Fläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden muss. Mit der Telekom ist abzustimmen, ob eine Verlagerung möglich ist. Erst nach Lösung dieser Fragen ist ein

Grundstückverkauf der Stadt an den BHD zu befürworten. Hierzu ist dann ein Ratsbeschluss erforderlich.

Bauleitverfahren erforderlich

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes und für die Umsetzung des Wohnbebauungskonzeptes ist Bauleitplanung an dieser Stelle erforderlich. Aufgrund der Größe und der Höhe der vorgesehenen Baukörper ist eine Genehmigung gem. § 34 BauGB an dieser Stelle ausgeschlossen.

Der BHD als Investor möchte das Grundstück in einem Zuge nach überarbeiteten Entwurfsstand konkret in 2019/2020 bebauen und das Objekt betreiben. Zur Umsetzung des Investorenvorhabens soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB entwickelt werden. Dieser hat u. a. den Vorteil, dass die Festsetzungen genau auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden können.

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB werden eingehalten:

1. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten.
3. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen.
4. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Allerdings hat der BHD im Vorfeld des Optimierungsverfahrens (Frühjahr 2017), nach Erwerb des Kirchgrundstückes, bereits eine Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft am Höltingshof in Lette durchgeführt. Die Veranstaltung war sehr gut besucht und wurde nach Aussage des Projektorganisations (Büro plan.werk aus Münster, das für den Bauherren die Projektorganisation übernimmt) von der Bevölkerung aus Lette positiv aufgenommen. Das Vorhaben mit der Planung von ca. 20 Wohnungen als Gemeinschafts- und freies Wohnprojekt zuzüglich einer Tagespflege wurde vorgestellt und hat im Grundsatz bei den Teilnehmern der Infoveranstaltung Zuspruch gefunden. Das vorgestellte Angebot des BHD an Wohnraum und Tagespflege richtet sich auch und im Besonderen an die Nachbarschaften in Lette. Das im November prämierte und nunmehr überarbeitete Entwurfskonzept wird im weiteren Verfahren mit geeigneter Planungsvertiefung der Nachbarschaft im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung – voraussichtlich im Mai 2018 – vorgestellt.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche finden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ die Vorschriften des § 13a (2) Nr.4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die durch die Planung entstehen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wird der betreffende Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes dahingehend, dass künftig eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ erfolgt, ist nach Fassung des Satzungsbeschlusses entsprechend vorzunehmen. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtungsmaßnahme. Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnbauflächen umgeben, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

Auswirkungen

An das Plangebiet grenzt im Südosten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Bergstraße / Kapellenweg“ an. Ansonsten liegt das Plangebiet innerhalb eines unbeplanten Innenbereiches. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ hat beachtenswerte Auswirkungen hinsichtlich des Beurteilungsrahmens gem. § 34 BauGB für die umliegende Bebauung. Als Parameter, nach denen sich das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung im unbeplanten Innenbereich bemisst, dienen Art und Maß der baulichen Nutzung. Die neuen Gebäude haben ab dem Zeitpunkt der Errichtung Vorbildwirkung für bauliche Maßnahmen innerhalb des § 34er Gebietes. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird künftig eine höhere Grundstücksausnutzung als bisher ermöglicht. Der Rat der Stadt Coesfeld muss darüber zeitnah entscheiden, ob eine derartige Entwicklung zugelassen werden soll oder ob durch Bauleitplanung steuernd eingegriffen werden muss. Dies sollte im Zusammenhang geschehen mit der Prüfung der Nachverdichtungspotentiale im Stadtgebiet durch den FB 60. Dieses Prüfergebnis wird 2018 vorliegen, sodass dann noch rechtzeitig über mögliche Steuerungsmaßnahmen entschieden werden kann.

Weiteres Vorgehen

Mit dem BHD Coesfeld e.V. wird zur Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Eigentümer in der Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ werden voraussichtlich im Mai 2018 von dem Büro plan.werk über das prämierte Entwurfskonzept und die weitere Planung informiert.

Das Planungsbüro WoltersPartner GmbH wird im Auftrag des BHD Coesfeld e.V. die Bauleitplanung für das Wohnquartier Magdalenenhof übernehmen. Vorgesehen ist, dass die für die Offenlage erforderlichen Planunterlagen und Gutachten dem Bezirksausschuss in der Septembersitzung zur Vorberatung vorgelegt werden und in die weitere Sitzungsfolge gehen. Die einmonatige Offenlage könnte dann voraussichtlich Mitte Oktober starten.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 wurde im Februar 2018 bereits erarbeitet (siehe Anlage 4). Demnach kann festgehalten werden, dass es bei Einhaltung der im Gutachten genannten Bauzeiten bzw. bei Einhaltung der genannten Auflagen zu keiner Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten kommt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Protokoll der Jurysitzung
3. Überarbeitetes Entwurfskonzept (Stand: 09.04.2018); Architektin Heike Bühning
4. Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 (Stand: 24.02.2018); M.Sc. Landschaftsökologie Nikolai Eversmann