

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

**Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück  
"Böinghoff", Lette  
hier: Wiedervorlage Überarbeitung Wohnanlage nach Abstimmung mit dem  
Gestaltungsbeirat**

**Beschlussvorschlag 1:**

Der Rat beschließt gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Böinghoff (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 511, rd. 1.135 m<sup>2</sup>) sowie auf der städtischen Teilfläche (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535, rd. 40 m<sup>2</sup>) und ggf. erforderlichen Flächen am südwestlichen Grundstücksrand.

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Verkauf der städtischen Teilfläche aus dem Grundstück, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535, sowie die noch nicht genau bezifferbaren Flächen am südwestlichen Grundstücksrand vorzubereiten.

**Sachverhalt:**

Im September 2017 informierte die Verwaltung den Bezirksausschuss, den Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen und den Rat über den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage mit einer Pflegeeinrichtung im Erdgeschoss auf dem Grundstück „Böinghoff“ in Lette (Anlage 1 – Schreiben vom 01.09.2017). Ziel war der Einleitungsbeschluss (siehe Beschlussvorlage 209/2017).

Zum Planungsrecht wurde verdeutlicht, dass das Grundstück nach § 7 Abs. 1 BauNVO in einem Kerngebiet (MK) liegt. Danach wären vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in diesem Gebiet des alten Kirchplatzes zulässig. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund einiger Ladenleerstände und einer zunehmenden Wohnnutzung im Kerngebiet (MK) ist es fraglich, ob die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes gewahrt bleibt oder neu überdacht werden muss.

Der Bezirksausschuss sowie der Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen und der Rat fassten in ihren Sitzungen am 14. / 20. und 28.09.2017 den Beschluss:

*„...die Verwaltung zu beauftragen, vor Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Böinghoff (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 511, rd. 1135 m<sup>2</sup>) sowie auf der städtischen Teilfläche (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535, rd. 40 m<sup>2</sup>), die Empfehlung des Gestaltungsbeirates einzuholen und sodann die Angelegenheit dem Bezirksausschuss erneut zu Beratung vorzulegen“.*

Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat am 06.11.2017 in nichtöffentlicher Sitzung erstmals vorgelegt. Zuvor hatten sich die Mitglieder des GBR das Umfeld intensiv angeschaut. Der Gestaltungsbeirat konnte die Planung nachvollziehen, empfahl aber:

1. eine Reduzierung der Dichte insbesondere entlang der Gasse zu den Häusern Kirchstraße 3 und 5,
2. zu prüfen, Giebel in Richtung der beiden Kirchplätze zu drehen,
3. mit den Fassaden auf die vier unterschiedlichen Seiten zu reagieren,
4. die Ansicht zur Südseite/Kirche zu öffnen,
5. den Übergang der äußeren Klinkerfassade zur inneren Verbundfassade zu überdenken und ein sauberes Bild zu schaffen,
6. einen Bezug zum Platz zu schaffen und zu prüfen, ob bei Drehung der Giebel zur Platzseite eingezogene Loggien statt vorgezogener Balkone möglich sind,
7. die Terrasse anzuheben und in Kommunikation mit dem nördlichen Hochbeet einen Abschluss mit einer Brüstung vorzusehen.

Die Überarbeitung wurde im GBR am 19.02.2018 beraten. In der Dachlandschaft und im Fassadenbild wurden Änderungen vorgenommen, ohne aber die grundsätzlichen Grundrisse oder Kubaturen zu verändern. Eine grobe bauaufsichtliche Prüfung hatte ergeben, dass die Fluchtweegeanordnung grundsätzlich kein Problem darstelle, die Brüstungsgeländer aber eine geschlossene Ausführung in F-30 erfordere. Bedenklich sei die teilweise reine Nordost- bzw. Nordwest-Ausrichtung der Wohnungen.

Der Gestaltungsbeirat empfahl in der zweiten Beratung:

1. eine Giebeldrehung und Fassadenöffnung zur Coesfelder Straße und zum Kirchplatz,
2. die ursprüngliche Trauf-Höhe beizubehalten (*Anm. FBL 60 als Geschäftsführer des Gestaltungsbeirates: die 3. Geschossebene durch eine niedrigere Traufe als Dachgeschoss auszubilden hatte das negative Bild von vielen sichtbaren Flachdachelementen zwischen den Giebeln zum Ergebnis, was abgelehnt wurde; durch die Drehung der Dachausrichtung wird nun zur Kirchgasse statt eines hohen Giebels eine optisch zurückhaltende Traufe sichtbar*)
3. die Fensterausbildung stehend und einheitlich bodentief anzuordnen,
4. zu überprüfen, ob eine Wegnahme des kleinen Zwischenbaus (Abstellräume in den Obergeschossen) an der Coesfelder Straße und eine Öffnung zum Hof eine deutlich bessere Belichtung und Aufenthaltsqualität mit sich bringt,
5. die Grundrisse auf Ausblicke und den Brandschutz zu prüfen,
6. den Dachüberstand der Südwest-Ansicht zur Kirchstraße noch niedriger auszubilden.

Die Empfehlungen wurden nach Diskussion mit Herrn Strugalla (LWL-Denkmalpflege als einzubeziehende Denkmalfachbehörde) um folgende Punkte ergänzt:

7. Der Rhythmus der Stützen über der Tiefgaragen-Abfahrt und der Rhythmus der Fenster im Obergeschoss muss verbessert werden.
8. Die Stütze des Balkons in der Südost-Ansicht ist zu überdenken (der Balkon schwebt). Eine Anbindung ist zu bevorzugen.
9. Die Südost-Ansicht zum Kirchplatz ist unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes und Bewahrung der Kleinteiligkeit zu überarbeiten. Der Hof sollte stärker als Thema aufgenommen und ganz heruntergezogen werden. Die Möglichkeit eines steileren Daches sollte geprüft werden.
10. Die Änderung des Grundrisses des 1. Obergeschosses mit Aussicht zum Kirchplatz ist mit der geplanten Treppe nicht möglich.
11. Die Freiflächengestaltung zum Alten Kirchplatz ist im Lageplan mit darzustellen und mit dem LWL-Denkmalpflege - ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - abzustimmen.
12. Die Angelegenheit ist dem Gestaltungsbeirat erneut vorzulegen. Dazu sollten auch Materialmuster für die äußere Gestaltung vorgelegt werden.

Anfang April wurde ein überarbeiteter Entwurf per Mail an die GBR-Mitglieder und den LWL Fachdenkmalamt versandt, um vor der regulären Sitzung am 16.04. ein unverbindliches Votum einzuholen, ob die Empfehlungen des GBR so umgesetzt wären. Dieser Rücklauf wurde zusammenfasst an die Entwurfsverfasser zur Information weitergegeben:

Vorbehaltlich der abschließenden Präsentation,

- sehen alle Beiratsmitglieder und der LWL-Vertreter weiter wesentliche Verbesserungen ggü. der letzten GBR-Fassung, da viele Anmerkungen berücksichtigt wurden (Dachlandschaft/Anschlüsse, Fensteranordnung/Proportionen)

Kritisch hinterfragt wurden weiter die Punkte a) bis e), die dann in der GBR-Sitzung am 16.04. folgendermaßen beantwortet bzw. gelöst wurden (*Fazit: ...*):

- a. Seite zur Kirche: der Wohneinheit im EG unter dem Steg des 1.OG und weiter zur TG-Abfahrt nicht gut orientiert >>> Anregung zur GBR-Sitzung: vielleicht besteht doch noch die Möglichkeit eine unempfindlichere Nutzung dort anzuordnen

*Fazit: Wegen Brandschutz ist neuer Fluchtweg Richtung TG-Abfahrt mit Grundrissumbau erfolgt. Mit Wegfall der bisherigen Fluchtwegtreppe hat sich die Wohnungsqualität verbessert > positive Entwicklung*

- b. Verlagerung der TG-Einfahrt Richtung Coesfelder Str. möglich, Verschiebung Müllraum möglich? >>> Anregung zur GBR-Sitzung: Alternative prüfen.

*Fazit: die Rampe lässt sich wegen der fehlende Höhe unter dem Steg 1. OG und fehlender auslaufender Rampe vor Gehweg nicht umsetzen, für Müllraum ist keine Ersatz erkennbar > Prüfung belegt, dass keine Alternative umsetzbar*

- c. Anregung LWL: Den auskragenden Anbau zum Alten Kirchplatz in Material oder Gestaltung ggü. Hauptfassade anders darstellen, wenn Zurücknahme nicht möglich

*Fazit: Der Raum ist nicht verkleinerbar. Der GBR erkennt keine Verbesserung durch die dargestellte Zinkeinfassung und Mauerbrüstung in Beton. Alles sollte in Klinkermauerwerk verbleiben, ein Alternative in Sandstein als Zitat auf Kirche wäre denkbar > Lösung wie Stand Febr. 2018*

- d. Kellerabgang mit seinen Geländern in der Nord-West-Ansicht zum Alten Kirchplatz vor den großen Fenstern >>> Anregung zur GBR-Sitzung: bessere Detaillierung

*Fazit: siehe auch Punkt c. Ergänzend. Mauer sollte soweit vorgezogen werden, dass Treppe aufwärts auf Terrasse verdeckt wird > dann positive Entwicklung*

- e. Sollen die beiden Satteldächer an der Süd-Ecke/Kirchgasse zur Kirche in der Traufe tiefer gesetzt bleiben? Das führt zu einem kleinen Flachdachzwischenstück nach Süden und zu sehr geschlossenen Fassaden im 2. OG entlang der Kirchgasse. Die Dachflächenfenster liegen zudem in unerreichbarer Höhe >>> Anregung zur GBR-Sitzung: eine Variante mit gleicher Traufhöhe wie bei den anderen Gebäuden vorlegen, um Vergleich zu haben, ob Preis der niedrigeren Traufe insgesamt gerechtfertigt ist.

*Fazit: die bessere Qualität der Wohnungen im 2. OG, der Verzicht auf die unschönen Flachdachzwickel und der höhere Fensteranteil lassen die GBR-Beräte zu der Erkenntnis kommen, dass die höhere Traufe zur Kirchgasse letztlich besser ist*

**Ergebnis der GBR-Beratung 16.04.2018 (siehe Anlage 04: Ansichten Alt (19.02.2018) und Neu (16.04.2018) beachten): Die nun abschließend positive Stellungnahme des GBR und das grundsätzliche Einvernehmen der Denkmalfachbehörde liegen nun vor.**

Mit der Überarbeitung werden sich die städtebaulichen Werte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl geringfügig gegenüber dem Antragschreiben ändern.

#### Zum weiteren Verfahren:

Die Stadt hat im ersten Schritt über den Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 „nach pflichtgemäßen Ermessen“ zu entscheiden.

Sie hat aufgrund des Antrages zu prüfen, ob sich das Vorhaben nach dem Stand der Abstimmung in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder nicht einfügt und ob sie die hinter dem Vorhaben stehende städtebauliche Zielstellung einer Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung mitträgt oder ablehnt.

Zu entscheiden ist, ob die Stadt auf Grundlage des vorgelegten und insoweit abgestimmten Entwurfs und der zunehmenden Wohnentwicklung in diesem Bereich das Satzungsverfahren einleiten will, da sie die angestrebte Nutzungsänderung von einem Kerngebiet (MK) in ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO mitträgt. Ergänzend ist zu entscheiden, ob das geplante etwas höhere Bauvolumen gegenüber dem heutigen Umfeld und der aktuellen Bebauungsplanfestsetzung mitgetragen wird.

Die Stadt kann verlangen, dass ein vollständiger Entwurf vorliegt (einschließlich der Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), etc.). Die Entscheidung der Stadt über den Antrag ist eine Ermessenentscheidung. Da sie den Kernbereich der gemeindlichen Zuständigkeit über die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) betrifft ist der Ermessensspielraum der Gemeinde dementsprechend groß anzusehen. Der Antragssteller hat Anspruch auf einen begründeten Bescheid.

Die Stadt hat in einem zweiten Schritt, wenn Sie dem Planungsziel zustimmt und das Planverfahren durchführen möchte, über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a "Bürgerhaus Böinghoff" zu entscheiden. Die Unterlagen hierfür liegen noch nicht vollständig vor. Die Festsetzungen und die Darstellungen des Rechtsplans sind noch zu überarbeiten. Daher soll es in dieser Vorlage um die grundsätzliche Zustimmung zum Projekt gehen. Der Aufstellungsbeschluss und der direkte Beschluss zur Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll nach Erarbeitung aller Unterlagen zum VBP und nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Dieses Bauleitplanverfahren gemäß § 12 BauGB hat u.a. den Vorteil, dass die Festsetzungen genau auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden können.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) erfüllt sind und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht) des Verfahrens genutzt werden sollten. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Mögliche Probleme, die mit dem Vorhaben ggf. verbunden sein könnten, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Der Abrissantrag über das Bestandsgebäude ist zurzeit in Bearbeitung. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Bauleitplanverfahren ihre Berücksichtigung finden.

Das Vorhaben ist in der Prioritätenliste der zu bearbeitenden städtebaulichen Projekte nicht aufgeführt. Es kann anstelle des Projektes "Änderung des B-Planes Nr. 76, Dorfkern Lette" (Listenplatz 28; Bearbeitungsziel Ende 2018) bearbeitet werden.

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Stadt steht mit dem Investor durch die Beteiligung des Projekts im GBR in engem Kontakt. Die veränderte städtebauliche Zielstellung der Nachnutzung mit Wohnen und geringem Gewerbeanteil (Pflegeeinrichtung) statt Handel und Verwaltung wird im Grundsatz befürwortet. Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zuzustimmen.

Im Laufe des GBR-Verfahrens wurden neben dem schon im September 2017 geäußerten Wunsch des Investors zum Teilkauf der städtischen Wegeparzelle Kirchstraße 535 (siehe Anlage 2) ggf. eine weitere Wegefläche an der südwestlichen Grundstückflanke benötigt. Aus Sicht der Verwaltung sind auch diese entbehrlich.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a "Bürgerhaus Böinghoff" sowie der Beschluss zur Offenlage nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sollen in einer der nächsten Sitzungen beschlossen werden.

#### **Anlagen:**

- 1) Antragschreiben
- 2) Lageplan
- 3) Auszug B-Plan Nr. 76 "Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette"
- 4) Vorhabenentwurf aus GBR-Sitzung 16.04.2018
- 5) Tabelle GRZ/GFZ-Werte