

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
21.09.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.10.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.10.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.11.2018	Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof"
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Lette und umfasst das Grundstück Kapellenweg 1 / Ecke Magdalenen Straße 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.

B Planungsanlass/Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 (siehe Vorlage 060/2018) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. §

2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, dem Betriebs, Familienhilfsdienst und Maschinenring (BHD) Coesfeld e.V., innerhalb des 3.400 qm großen Plangebietes, welches derzeit durch die Gebäude der ehemaligen evangelischen Kirche geprägt ist, eine Bebauung für Wohnzwecke mit einer Tagespflegestation zu errichten. Im Vorfeld, von August bis Oktober 2017, hat der BHD Coesfeld mit fünf Architekten aus der Region ein Optimierungsverfahren zum Wohnbebauungskonzept auf dem Plangebiet durchgeführt. Ziel war die Entwicklung eines städtebaulichen, funktionalen und gestalterisch optimierten Bebauungskonzeptes. Dabei wurde der vorliegende Entwurf ausgewählt und anschließend in Abstimmung mit der Verwaltung optimiert.

Das Vorhaben lässt sich aufgrund seiner geplanten Größe und der Höhe der vorgesehenen Baukörper nicht gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisieren, es wird jedoch im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld als verträglich bewertet. Zudem handelt es sich um ein sinnvolles Nachverdichtungsvorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung geschaffen werden.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
- 3 Entwurf Begründung
- 4 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2 (Stand 24.02.2018); M. Sc. Landschaftsökologie Nikolai Eversmann