

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

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. 76a "Coesfelder Straße 70"
- Aufstellungsbeschluss, § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Str. 70“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich an der Coesfelder Str. im Ortskern von Lette, direkt am Dorfplatz „Alter Kirchplatz“.

Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich enthalten:
 - Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstücke 511 und 535 (teilweise)

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

Beschlussvorschlag 2:

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. 76a „Wohnanlage Coesfelder Str. 70“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1.216 m² große Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lette direkt am Dorfplatz „Alter Kirchplatz“ und neben der Pfarrkirche St. Johannes.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch den Dorfplatz „Alter Kirchplatz“.
- Im Osten durch die „Coesfelder Straße“.
- Im Süden durch den Fuß- und Radweg zwischen „Coesfelder Str.“ und „Kirchstraße“.
- Im Westen durch die Kirchstraße, die vom Dorfplatz zur Pfarrkirche St. Johannes führt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Mit Schreiben vom 01.09.2017 hat der Investor für das Grundstück des „Bürgerhauses Böinghoff“ an der Coesfelder Str. 70 in Lette die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens (VBP) gemäß § 12 BauGB beantragt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den aufgegebenen Gastronomiebetrieb abzubrechen um dort eine Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und 12 Pflegeplätzen zu errichten. Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist dieser Bereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette“ setzt für diesen Bereich ebenfalls ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO fest. Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 3 können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Das heißt, die Zahl der Geschosse, in denen gewohnt wird, darf in einem Kerngebiet nicht die Zahl der Geschosse für gewerbliche Nutzungen überschreiten.

Die heutige Situation um den alten Kirchplatz lässt erkennen, dass aufgrund von nicht durchgängigen Gewerbe-/Laden-/Gastronomienutzungen in den Erdgeschossen und einer Wohnnutzung in den 1-2 darüber liegenden Geschossen die allgemeine Zweckbestimmung des zurzeit festgesetzten Kerngebietes (MK) neu überdacht werden muss. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Str. 70“ wird die aktuelle Entwicklung berücksichtigt und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens geschaffen.

C Zum Verfahren

Mit der Beschlussvorlage 209/2017 informierte die Verwaltung im September 2017 den Bezirksausschuss, den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und den Rat über den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage mit Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück „Böinghoff“ in Lette. Die vorhandene Situation, das Vorhaben und das Verfahren wurden erläutert, mit dem Ziel, die Einleitung des Verfahrens zu beschließen und den Verkauf einer städtischen Teilfläche (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535) vorzubereiten. Der Beschluss wurde vertagt, um zuvor die Empfehlung des Gestaltungsbeirates (GBR) einholen zu können.

Mit der Beschlussvorlage 076/2018 informierte die Verwaltung im April / Mai 2018 den Bezirksausschuss, den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und den Rat über die abschließende positive Stellungnahme des GBR zum Vorhaben. Die einzelnen Ergebnisse aus den Gestaltungsbeiratssitzungen wurden erläutert und der überarbeitete Vorhabenentwurf vorgestellt. Abschließend wurde gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück „Böinghoff“ (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535, rd. 1.135 m²) sowie auf der städtischen Teilfläche (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535, rd. 40 m²) und ggf. erforderlichen Flächen am südwestlichen Grundstücksrand beschlossen. Zudem wurde die Vertragsvorbereitung zum Verkauf der städtischen Teilflächen aus dem Grundstück, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535 beschlossen.

Die Stadt soll nun, da sie dem Planungsziel zustimmt und das im GBR abgestimmte Planverfahren durchführen möchte, den Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Str. 70“ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB fassen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Anlage 2 und 4) wurden auf Basis der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Planung für das Bauleitplanverfahren gemäß § 12 BauGB erstellt. Dieses Bauleitplanverfahren hat u.a. den Vorteil, dass die Festsetzungen genau auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden können. Da die III-geschossige Bebauung des Vorhabens Abstandsflächen nach BauO NRW auslöst, die im südlichen Bereich bis in das Kirchengrundstück hineinragen, wurde die Planung vorab mit Kirchenvertretern der Pfarrgemeinde St. Johannes abgestimmt. Die Kirchenvertreter äußerten sich positiv zur geplanten Entwicklung und signalisierten, dass sie das baurechtliche Problem über eine Abstandsflächenbaulast auf ihrem Grundstück mittragen würden.

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.

D Empfehlung der Verwaltung

Die Stadt steht mit dem Investor in engem Kontakt. Die veränderte städtebauliche Zielstellung der Nachnutzung mit Wohnen und Pflege statt Handel und Verwaltung wird befürwortet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Str. 70“ zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen am Planverfahren zu beteiligen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76a (Blatt 1)
- 3 Entwurf Festsetzungen
- 4 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
- 5 Entwurf Begründung
- 6 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1)