

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
25.01.2019

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Bezirksausschuss | 05.02.2019 | Vorberatung |
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 06.02.2019 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 21.02.2019 | Entscheidung |

Ortskern Lette - Neuordnung Planungsrecht

- 1. Beschluss zur Durchführung der 84. Änderung des Flächennutzungsplan**
- 2. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 76b Ortskern Lette**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld im Ortsteil Lette – Bereich Ortskern durchzuführen. Die Änderung umfasst die Neuausweisung gemischter Bauflächen - M statt der bisherigen MK- und MI-Darstellung in einer Größe von rd. 10,9 ha.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 76b „Ortskern Lette“ mit einer Größe von rd. 5,3 ha aufzustellen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,3 ha befindet sich in der Mitte des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld, rund um den alten Kirchplatz sowie entlang der Coesfelder Straße.

Es wird begrenzt durch:

- die Bahnhofsallee und den Bühlbach im Nordwesten,
- die Straße Geer im Nordosten,
- die Lindenstraße und den Höltings Weg im Südosten,
- den Fußweg zwischen Bahnhofsallee und Lindenstraße, entlang des Heimathauses, im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 76b „Ortskern Lette“ umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 696, 697, 698, 699, 700, 705,

- Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstücke 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536 teilw., 537, 539, 900, 901, 921;

Die genaue Abgrenzung und die wesentlichen Angaben zu den Flurstücken sind im Übersichtsplan ersichtlich.

Sachverhalt:

Im Laufe des Jahres 2018 wurde das „Dorfinnenentwicklungskonzept Lette (DIEK)“ unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet und am 8. November durch den Rat beschlossen. Das Konzept zeigt Leitbilder, Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen auf, wie sich Lette insbesondere im Ortskern in den kommenden Jahren positiv entwickeln soll.

Neben wichtigen Infrastrukturprojekten sind auch öffentliche Aufenthaltsbereiche zur Erneuerung angedacht. Hierzu zählt insbesondere der Alte Kirchplatz als Urzelle Lettes. U.a. ist eine Änderung der Verkehrsführung in der Diskussion. Um diesen Platz und entlang der Ortsdurchfahrt Coesfelder Straße sowie in den Nebenstraßen sind vereinzelt Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. In der Regel wird in den darüber liegenden 1 bis 2 Geschossebenen gewohnt.

Im Ortskern, in den vor genannten Bereichen (Alten Kirchplatz und seine Nebenstraßen, Coesfelder Straße) sind in den 1970er Jahren (damals üblich) im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 76 "Ortsdurchfahrt B474 im Ortsteil Lette" neben „Mischgebieten (MI)“ auch „Kerngebiete (MK)“ nach BauNVO festgesetzt worden, um dem Einzelhandel entsprechend Ausbaumöglichkeiten zu geben. Nach heutiger Rechtsauffassung wird konsequent darauf gedrängt, „MK“-Gebiete nur noch in Städten größerflächig zuzulassen, wo mindestens ein Gewerbeanteil von 2/3 der Nutzungen - ergänzt um Verwaltungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen - garantiert ist. Damit ist vor einigen Jahren immer deutlicher geworden, dass die „MK“-Festsetzung auch in Lette rechtlich überdacht werden muss (Stichwort: Funktionslosigkeit des Bebauungsplans). Als 2016/17 ein Standort für einen neuen EDEKA-Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche gesucht wurde und deutlich wurde, dass diese Größenordnung mit den dazugehörigen Nebenflächen nicht mehr in unbebauten und bebauten Ortskerngrundstücken untergebracht werden kann, zeigt die Änderungsnotwendigkeit noch einmal mehr.

Mit der Verlagerung an die Bruchstraße Richtung Ortsrand sollte aber sichergestellt werden, dass der Ortskern weiter als belebter Mittelpunkt durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleister etc. aufrecht erhalten bleibt. Dieses Ziel ist auch im DIEK verankert.

2018 stellte ein großer Gastronomiebetrieb am alten Kirchplatz seinen Betrieb ein. In der Nachfolge will ein Vorhabenträger auf dem Grundstück 20 altengerechte Wohnungen mit einem zusätzlichen Betreuungsangebot für 12 weitere Wohneinheiten in einer Wohngemeinschaft errichten. Der demografische Wandel, der auch die Bevölkerung Lettes und das dann notwendige Wohnangebot betrifft, wird Lette und auch den Ortskern immer mehr kennzeichnen. Diese Nachnutzung des Gastronomiebetriebes stellt zwar keine traditionell gewerbliche Nutzung dar, wird aber zur Belebung des Kirchplatzes beitragen. Es ist davon auszugehen, dass sich Folgeeinrichtungen wie Friseur, Physiotherapie, Hörgeräteakustiker im Umfeld ansiedeln und leerstehende Geschäfte wiederbeleben.

Zur Erlangung des notwendigen Planungsrechts der „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ ist zzt. die Aufstellung eines gleichnamigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 76a in der Schlussphase. Im Rahmen der Gebietszuordnung wurde deutlich, dass der Bebauungsplan nicht mehr - als Maßgabe des Landesplanungsgesetzes - rechtssicher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nun primär ein festumrissenes Projekt fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung orientieren sich die Maßgaben an einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Um eine rechtssichere Abwägung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ermöglichen ist es erforderlich, dass sich

die Kommune zu den künftigen Zielsetzungen des FNP verbindlich erklärt und insofern Vorgaben für die Änderung der Festsetzung „Kerngebiet (MK)“ im Flächennutzungsplan in eine „gemischte Baufläche (M)“ macht.

Insofern wird mit dieser Beschlussvorlage zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76b „Ortskern Lette“ der politische Wille der Stadt Coesfeld und des Bezirksausschusses dokumentiert, grundsätzlich das Planungsrecht den gesetzlichen Erfordernissen und neuen planerischen Zielsetzungen für den Ortskerns Lette in naher Zukunft anzupassen, aber auch, um das Abwägungsergebnis im VBP Nr. 76a abzusichern.

In der Vorlage 10/2019 der Gremienfolge BA, UPB und Rat im Februar 2019 zur Abwägung und zum Beschluss der erneuten Offenlage des VBP Nr. 76a heißt es:

„... Das Plangebiet ist nicht isoliert zu betrachten, sondern als ein Mosaikstein des Ortskerns Lette anzusehen. Mit den Betreuungsdiensten sind auch gewerbliche Leistungen im Plangebiet vorgesehen. Politisch und planerisch gewollt ist die Beibehaltung von Gewerbe insbesondere Einzelhandel im Ortskern. Hierzu sind ausreichende Flächen vorzusehen, die derzeit durch die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 7 und 76 gesichert sind. Im Erdgeschoss ist Wohnen im Kerngebiet unzulässig. Im das Kerngebiet einfassenden Mischgebiet muss Wohnen und Gewerbe quantitativ und qualitativ entwickelt werden.

Als Bestandteil des Ortskerns hat das Plangebiet den gleichen Schutzanspruch wie Kern- und Mischgebiete- bzw. Urbane Gebiete, von denen es umgeben ist. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes betragen somit für den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) 45 dB(A).

Im Vergleich zur bisherigen Kerngebietsausweisung ergibt sich somit im Plangebiet keine Änderung des Schutzanspruches. Umliegende Gewerbebetriebe bleiben von der Planung in ihren Entfaltungsmöglichkeiten unberührt.

Die Stadt als Träger der Planungshoheit weiß um die rechtliche Problematik festgesetzter Kerngebiete (MK nach BauNVO), in denen ein zu hoher Wohnanteil gegeben ist. Eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplan 76 (Rechtskraft 1979) aufgrund der MK-Festsetzungen scheint daher indiziert, zumal weder Bedarfe noch Grundstücksverhältnisse vorherrschen, die absehbar die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel oder eine starke Zunahme des Gewerbeanteils erkennen lassen. Nach derzeitiger Einschätzung bedarfsgerechte- und städtebaulich denkbare Nutzungen und Bauungen sind in einem Mischgebiet bzw. Urbanen Gebiet nach BauNVO rechtskonform umzusetzen. Unter Berücksichtigung des Ende 2018 beschlossenen Dorffinnenentwicklungskonzeptes soll mit der Aufstellung des VBP 76a der Neuordnungsprozess auch planungsrechtlich gestartet werden:

- *Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens von „MK“-Gebiet in „M“-gemischte Baufläche im Ortskern und*
- *Prüfung, in welcher Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung das bisherige MK-Gebiet neu eingestuft werden soll: Mischgebiet oder Urbanes Gebiet.*

Diese Verfahren sollen parallel mit Abschluss des Verfahrens zum VBP 76a eingeleitet werden (Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss), um der oben angeführten Abwägung im VBP 76a-Verfahren zu den Immissionsschutzbelangen gerecht zu werden. Sollte die Prüfung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zum Ergebnis kommen, dass gar keine Steuerung über einen Angebotsbebauungsplan städtebaulich notwendig ist, weil alle Regelungsbedarfe über das Bauen im unbeplanten Innenbereich durch den § 34 BauGB abgearbeitet werden können, ist nach derzeitiger Einschätzung der Bereich faktisch als Mischgebiet einzustufen. Damit wären aus Belangen des Immissionsschutzes die umgebende Nutzung und das Investorenvorhaben nebeneinander verträglich.

Die Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans – als Ergebnis der Festlegung der Art der baulichen Nutzung im VBP 76a – wird daher vorausschauend die Darstellung „M“-gemischte Baufläche ausgewiesen, wenn auch jetzt noch als isolierte „Briefmarkendarstellung“.

Gesichert kann derzeit festgehalten werden,

- dass faktisch eine Mischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen den Ortskern Lette prägt, auch wenn der Wohnanteil höher als 50 % liegt (u.a. auch durch die bereits vorhandenen Nutzungen der Altenpflege). Dies soll als realistisch umsetzbares Ziel weiterhin für die 84. FNP-Änderung verfolgt werden.

>> auf der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplans soll daher die „gemischte Baufläche (M)“ nach BauNVO ausgewiesen werden.

>> auf der untergeordneten Bebauungsplanebene werden dann flexibel, je nach konkreten Erfordernissen und planungsrechtlichen Maßgaben, Baugebiete nach BauNVO – MD-Dorfgebiet, MI-Mischgebiet, MU-Urbanes Gebiet – festgesetzt.

- dass auf der Bebauungsplanebene des Bebauungsplans 76b – falls ein Bebauungsplan erforderlich – abschließend in der weiteren Aufstellungsphase festgelegt werden muss, ob eher ein „MI-Mischgebiet“ § 6 BauNVO oder ein „MU-Urbanes Gebiet“ § 6a BauNVO festgelegt wird. Ein Allgemeines Wohngebiet § 4 (abgesehen von der Wohnbebauung Im Geer), ein Besonderes Wohngebiet § 4a oder ein Kerngebiet § 7 BauNVO sind aufgrund der Vorprägung und gesetzlichen Vorgaben keine realistischen Entwicklungsoptionen.

Für die Beantwortung dieser letzten Frage sollte erst der weitere Prozess des DIEK abgewartet werden und der Dialog mit den Eigentümern und Anwohnern aufgenommen werden. Auch aus personellen Gründen ist eine Bearbeitung frühestens 2020/21 möglich.

Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des neuen B-Plan 76b umfasst den gesamten Bereich des alten B-Plan 76 einschließlich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete am Geer. Wenn der alte B-Plan 76 Richtung Wohngebiet weiter Rechtskraft behalten soll, wird der Geltungsbereich des B-Plans 76b auf das Misch- oder Urbane Gebiet verkleinert. Sollte im Ergebnis der weiteren Prüfung der neue B-Plan den alten in Gänze überdecken ist eine Aufhebung des alten B-Plan 76 notwendig. Ob später noch weitere Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen sind ist ebenfalls in Folge der Bürgerbeteiligung zu entscheiden.

Anlagen:

1. Geltungsbereich 84. FNP-Änderung
2. Übersichtsplan rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B474 im Ortsteil Lette“
3. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76b „Ortskern Lette“