

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

Beratungsfolge:

Bezirksausschuss

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

04.06.2020

10.06.2020

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

## **Anfragen Ortskern Lette zu Umwandlung Gewerbe in Wohnen im Erdgeschoss - Ladeneinheit Alter Kirchplatz 3 - Neubauvorhaben Coesfelder-/Bruchstraße**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegen für den Ortskern Lette zwei Anfragen vor auf Umnutzung von bestehenden bzw. geplanten Gewerbeeinheiten in Wohnen innerhalb des Erdgeschosses.

#### Fall 1:

Im Fall Alter Kirchplatz 3 ist formal – zum wiederholten Mal – ein Befreiungsantrag von der textlichen Festsetzung Nr. 1 Abs. c Pkt. 1. des gültigen Bebauungsplans Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteile Lette“ (Rechtskraft 1980) gestellt worden, wonach Wohnungen im festgesetzten Kerngebiet (MK) nach BauNVO nur ab 1. OG zulässig sind. Der Antragsteller möchte eine bestehende Ladeneinheit, ggf. auch nur die Hälfte der Ladeneinheit als Wohnung umbauen, da Vermarktungsbemühungen für gewerbliche Nutzungen nun seit längerem ohne Erfolg geblieben sind und sich Wohnungssuchende umgehend als Mieter fänden. Er hat der Verwaltung verdeutlichen können, dass es nach Schaltung vom Vermietungsangebot in Immobilienportalen wie auch nach AZ-Anzeigen keine seriösen gewerblichen Mieter am Markt finden lassen.

In der Vergangenheit wie auch in anderen Fällen wurde keine Befreiung erteilt, da nach § 31 BauGB die Grundzüge der Planung berührt wären, die eine B-Planänderung voraussetzen, soll die Regelung zu den Wohnungen aufgehoben werden. So muss auch aktuell weiter verfahren werden.

Grundsätzlich ist die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans allein aufgrund der inzwischen gefestigten Rechtsprechung schon bei Aufstellung des B-Planes nicht möglichen Festsetzung des MK-Gebietes erforderlich und vorgesehen. Dazu hat der Rat am 21.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 76b „Ortskern Lette“ (zusammen mit der 84. Änd. des FNP) gefasst. Auf die inhaltlichen Themen und Ausführungen der Vorlage 020/2019 wird ausdrücklich verwiesen. Soll der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschossbereich bewusst im zukünftigen Bebauungsplan 76b nicht mehr festgesetzt werden, muss im Planaufstellungsverfahren nachgewiesen werden, wie der Ortskern trotzdem seine Attraktivität als Nahversorgungsbereich gemäß 2015 aktualisiertem „Nahversorgungskonzept Lette“ (im Zusammenhang mit der Verlagerung des EDEKA-Marktes an den Ortsrand) weiter aufrechterhalten will.

Das Planverfahren kann 2020 erst angeschoben werden, wenn Personalressourcen zur Verfügung stehen (aktuell 1 Stelle vakant, 1 weitere Stelle ab 1.7.). Nach der ersten Beteiligungsphase der Träger öffentlicher Belange (IHK, Bezirksregierung) wird deutlich werden, ob vor Rechtskraft einer Umnutzung der Ladeneinheit zu Wohnen aufgrund fehlender Bedenken seitens der Bauaufsicht zugestimmt werden kann.

#### Fall 2:

Im Fall der angefragten Umwandlung im Zusammenhang mit der erst vor kurzem erteilten Baugenehmigung Coesfelder-/Bruchstraße besetzt eine andere planungsrechtliche Ausgangssituation. Das Bauvorhaben wurde auf Grundlage des § 34 BauGB beschieden, nachdem es im Bezirksausschuss und UPB vorgestellt wurde. Bei Umsetzung entsprechend dem vorgestellten Nutzungskonzept und den vorgestellten Plänen sollte auf Empfehlung der Verwaltung auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden, da die vorgelegte Planung den Zielen einer Bebauungsplanung entsprochen hat.

Neben den beiden Wohnhäusern im Hofbereich sollte im Hauptgebäude entlang der Coesfelder Straße das Erdgeschoss durch gewerbliche Einheiten belegt werden, um dem Gebietscharakter eines Mischgebietes zu entsprechen. Der hohe Anteil Wohnen hat den gewerblichen Gesamtanteil in den Gebäuden um die Kreuzung bereits merklich schrumpfen lassen, dies wurde von der Bauaufsicht im Rahmen ihres Ermessensspielraums noch mitgetragen. Die beiden außen liegenden größeren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss werden durch die Rückkehr des Floristikgeschäftes und der Neuansiedlung eines Altenpflegedienstes adäquat genutzt. Die mittlere, rd. 100 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit ist noch nicht vermietet. Nach Monaten vergeblicher Vermarktungsbemühungen für die Gewerbeeinheit (entsprechende Belege wurden vorgelegt) wird seitens der Eigentümerin die Vermietungschance nicht mehr gesehen, insbesondere jetzt in Zeiten der Corona-Pandemie. 1-2 Wohnungen als Umnutzungsoption wären sofort vermietbar. Die Verwaltung hatte zunächst gefordert, die Fertigstellung abzuwarten, da ein fertiggestelltes Objekt besser vermarktbar ist als ein Rohbau.

Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung der Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen ist nach Einschätzung der Bauaufsicht nur dann gegeben, wenn große Teile der BHD-Anlage als sozial-gewerblich und nicht als Wohnen eingestuft werden, was in der Rechtsprechung aber unterschiedlich vertreten wird. Entfallen 100 m<sup>2</sup> in der Gewerbeflächenbilanz, verändert das das Ergebnis aber nur geringfügig, sodass die Bauaufsicht einem Umnutzungsantrag zustimmen wird – vorausgesetzt, dass der Immissionsschutz für Wohnen eingehalten wird (Vorbelastung Coesfelder Straße).

Es stellt sich die Frage, ob diese Umnutzung auch den planerischen Zielen des Rates der Stadt Coesfeld entspricht oder ob durch ein Bebauungsplanverfahren abweichende planerische Ziele gesichert werden sollen. Ist letzteres der Fall, wäre ein Antrag aus den Gremien erforderlich.