

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

Datum:  
04.09.2017

| Beratungsfolge:                        | Sitzungsdatum: |              |
|--|----------------|--------------|
| Bezirksausschuss                       | 14.09.2017     | Vorberatung  |
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 20.09.2017     | Vorberatung  |
| Rat der Stadt Coesfeld                 | 28.09.2017     | Entscheidung |

## **Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück "Böinghoff", Lette**

### **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>).

### **Beschlussvorschlag 2:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Verkauf der städtischen Teilfläche aus dem Grundstück, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535, vorzubereiten.

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 01. September 2017 (Anlage 1) hat der Investor für das Grundstück des "Bürgerhauses Böinghoff" an der Coesfelder Straße 70 in Lette (Anlage 2) die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens (VBP) gemäß § 12 BauGB beantragt.

Auf einer Fläche von rd. 1.175 m<sup>2</sup> soll eine Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und einer gewerblichen Pflegeeinrichtung mit 12 Pflegeplätzen entstehen.

### Zur vorhandenen Situation:

Auf dem Grundstück - Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 511 - befindet sich heute der Gastronomiebetrieb "Bürgerhaus Böinghoff". Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist dieser Bereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 "Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette" (Anlage 3) 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 einiger Ladenleerstände und einer zunehmenden Wohnnutzung die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes (MK) nicht gewahrt bleibt und neu überdacht werden muss.

#### Zum Vorhaben:

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld mit der Stadtverwaltung den Vorhabenentwurf (Anlage 4) zur Bebauung des Grundstücks besprochen. Dieser sieht einen Abbruch des "Bürgerhaus Böinghoff" bis zur Geländeoberfläche vor. Der vorhandene Keller soll erhalten bleiben und teilweise als Tiefgarage genutzt werden. Auf dieser soll dann eine Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und einer gewerblichen Pflegeeinrichtung mit 12 Plätzen entstehen.

Für die Realisierung des Neubaus mit seinen 3 Nutzungsebenen ist der Ankauf einer städtischen Teilfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 535 (Anlage 2) erforderlich. Aus städtischer Sicht ist diese Teilfläche entbehrlich und kann zum Verkauf vorgesehen werden.

Das Vorhaben entspricht nicht der in diesem Bereich ausgewiesenen Zielplanung des Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 76 "Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette", die für diesen Bereich ein Kerngebiet (MK) ausweisen. Zudem überschreitet das Bauvorhaben die Geschossflächenzahl GFZ (zulässig 1,6; geplant 2,14) und die Anzahl der Vollgeschosse (zulässig max. 2; geplant 3), sodass keine Befreiungen vom bestehenden Bebauungsplan erteilt werden können.

Das geplante Bauvorhaben passt sich mit seiner Grundfläche und den 3 Nutzungsebenen der näheren Umgebung an. Allerdings überschreiten die First-, Trauf- und Attikahöhen überwiegend die der maßgebenden Nachbarbebauung (Coesfelder Str. 58-60, BHD; Coesfelder Str. 64-68, Café Essmann) um bis zu maximal 1 Meter.

Ob sich das geplante Bauvorhaben in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sollte anhand eines städtebaulichen Modells, welches vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt wird, beurteilt werden.

Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt, dass ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB als Plan der Innenentwicklung mit einem einstufigen Beteiligungsverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB der notwendige Weg ist, für dieses Einzelvorhaben Planungsrecht zu erlangen. Dem Projekt muss der Rat der Stadt Coesfeld – einschließlich des Verkaufs der städtischen Teilfläche – zustimmen.

#### Zum 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. Die Verwaltung hat eine Prüfung mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

- Die Festsetzung des Kerngebietes (MK) nach BauNVO bedeutet, dass die überwiegende Nutzung im Gebiet durch Gewerbe, Läden und Dienstleistungen geprägt ist.

- Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass die Wohnnutzung im Bereich des "Alten Kirchplatzes" in Lette zunimmt und die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes (MK) zukünftig nicht gewahrt bleibt.
- Die Eigentümer der Immobilien im Ortskern machen vermehrt deutlich, wie schwer es ist im Falle von Geschäftsaufgabe Nachmieter zu finden, während Bedarf an Wohnflächen im Ortskern bestehe. Die Stadt muss prüfen, ob sie planungsrechtlich auf diesen Trend reagieren will bzw. muss und bauleitplanerisch steuern muss.
- Der v.g. Trend spiegelt sich mit der Planung zur Nachnutzung der Gaststätte wieder. Im Erdgeschoss ist mit der Pflegeeinrichtung noch ein Mindestmaß an Gewerbe gesichert.
- Der gewachsene Ortskern weist eine sehr dichte Bebauung auf, die dem max. zulässigen Maß der baulichen Nutzung durchaus entspricht. Die Stadt müsste auch ohne das beantragte Vorhaben überlegen, wie sie Art der baulichen Nutzung (immer mehr Wohnen) mit der städtebaulichen Struktur (fast innerstädtische Bebauungsdichte) durch Bebauungsplanänderung miteinander in Einklang bringt, wenn sie kein Kerngebiet nach BauNVO mehr aufrechterhalten kann. Die Verwaltung selber hat mit der Gesetzesnovelle zur Einführung einer neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a MU nach BauNVO – Rechtskraft seit Mai 2017) überlegt, dies neben dem Stadtkern Coesfelds auch für den Ortskern Lette anzuwenden. Das neue Baugebiet will das gewachsene Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen in hoch verdichteter Bebauung ermöglichen.
- Aus anderen Beispielen wurde deutlich, dass die Errichtung von altengerechten Wohnungen und der Pflegestation vorhandene Nutzungen stärkt oder neue nach sich zieht, sodass – wenn auch verändert – die Ortskernfunktion wieder gestärkt wird.

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 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 könnte anstelle des Projektes "Änderung des B-Planes Nr. 76, Dorfkern Lette" (Listenplatz 28; Bearbeitungsziel Ende 2018) bearbeitet werden.

Aufgrund der aktuellen personellen Situation im Fachbereich 60 – Kündigung einer Mitarbeiterin zum 30.09.2017 – sollte in einer der nächsten Sitzungen die Prioritätenliste dazu abschließend besprochen werden.

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Stadt steht mit dem Investor 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.

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 noch 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