

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 28.06.2018

für den **Rat der Stadt**

Datum: 05.07.2018

TOP: 5 öffentlich

---

**Betr.:** 1. Änderung des Bebauungsplanes Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten  
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

---

**Bezug:** TOP 2. nö.S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten“ entsprechend des vorgestellten Konzeptes vorzubereiten. Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme und zur Umsetzung des Plankonzeptes geschlossen.

---

### **Sachverhalt:**

Die Gebäude „Coesfelder Straße 3 und 5“ sollen abgebrochen und durch einen Neubau mit ca. 15 Wohneinheiten ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht eine Mischgebietsnutzung mit einem versetzten Baukörper und einer Firstrichtung parallel zur Coesfelder Straße vor. Der Südöstliche Grundstücksteil darf nur noch durch Nebenflächen für Stellplätze etc. genutzt werden. Durch diese Festsetzung soll bei der Ortseinfahrt die Sichtachse zur Johanniskirche freigehalten werden.

Das Grundstück soll mit einem versetzten Wohngebäude mit einem Eingang und einer Fahrstuhlanlage bebaut werden. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage angelegt werden. Große Teile des Grundstückes werden dadurch unterbaut. Oberhalb der Erde soll in Teilen eine gärtnerische Gestaltung erfolgen. Nach einer ersten Vorprüfung des Vorhabens entspricht das Vorhaben in folgenden Punkten nicht dem Bebauungsplan:

- Durch die reine Wohnnutzung wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ nicht eingehalten. Die Festsetzung war im Hinblick auf die frühere Gaststättennutzung und andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet getroffen worden. Einer Entwicklung Richtung allgemeinem Wohngebiet stehen städtebauliche Belange nicht entgegen. Eine Bebauungsplanänderung ist jedoch erforderlich, da dies die Grundzüge der Planung betrifft.
- Die Grundflächenzahl II (§ 19 Abs. 4 BauNVO –Grundflächen von Garagen, Zufahrten und Zugängen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) für allgemeine Wohngebiete wird überschritten (voraussichtlich bis 0,85). Dies ist in der dicht bebauten Innenstadt relativ häufig und wäre in der Bebauungsplanänderung zu regeln.
- In einem kleinen Bereich wird die Baugrenze überirdisch überschritten. Es gibt zudem etliche unterirdische Überschreitungen für die Tiefgarage.

Es ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Im Grenzbereich zum Flurstück 51 würde eine Einhaltung dieser Vorgabe dazu führen, dass dieses Grundstück nicht mehr bebaubar wäre, da eine Belichtung dann nur noch Richtung Straße (Nordosten) möglich wäre. Die Planung sieht einen Flachdachbau in der Tiefe des Gebäudes Coesfelder Straße 1 vor, um dann mit einem Rücksprung entsprechend einer offenen Bauweise die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

Das Bauvorhaben wurde im Gestaltungsbeirat vorberaten und die geplante Entwicklung positiv gesehen. Es wurden einige gestalterische Anregungen für die weitere Ausführungsplanung gegeben (Grenzmauer zum Busbahnhof, Verblendstein, Dachziegel, Ausführungen Balkon/Brüstungen).

Da sich das Vorhaben aus o. g. Gründen städtebaulich einfügt, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung einzuleiten.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, einen Planentwurf zu fertigen, mit dem ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden könnte. Dabei wird zwar auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, mit den weiteren Grundstückseigentümern, die im Änderungsbereich liegen, soll jedoch direkt Kontakt aufgenommen werden, um die Entwicklung zu besprechen. Zudem soll mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme und zur Realisierung des geplanten Baukörpers (mit den Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat) geschlossen werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

### **Anlagen:**

Nur Ratsinfosystem:

Übersichtsplan

Grundriss EG/OG mit Baugrenzen/Baulinien

Ansichten und Schnitte

Höhen/Straßenabwicklung

Auszug aus dem Bebauungsplan