

Sitzungsvorlage Nr. IX/190
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**19.03.2015****Rat****26.03.2015**

Betreff: **Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße/Lengers
Kämpchen" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a
Baugesetzbuch (BauGB)
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB**

FB/Az.: IV/621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug: PIBUA 18.02.2015, TOP 6 ö.S., SV IX/166

Finanzierung:Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: 10.348,36 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Lengers Kämpchen“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/190 als Anlage III beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die betroffenen Grundstückseigentümer werden im Rahmen einer Versammlung über die Planung informiert und ihnen wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 18.02.2015 wurde vom Architekturbüro Hidding & Schwanekamp ein geplantes dreigeschossiges Bauvorhaben zur Errichtung von 11 Wohneinheiten zuzüglich eines Gewerbeteils von ca. 120 – 200 qm an der Straße „Lengers Kämpchen“ hinter der im Bau befindlichen Arztpraxis Hohmann vorgestellt.

Schon in der Sitzungsvorlage (IX/166) wurde darauf hingewiesen, dass sich das dreigeschossige Bauvorhaben zuzüglich Walmdach von der Höhe nicht mehr in die Umgebung einfügt.

Des Weiteren wurde in der Sitzungsvorlage dargelegt, dass insbesondere die Anordnung der 17 Stellplätze zwischen dem geplanten Gebäude und dem noch anzulegenden Gehweg sehr problematisch ist, da die Grundschulkinder beim Zurücksetzen der PKW's übersehen werden können und dadurch erheblich gefährdet sind.

In der o. a. Sitzung hat Herr Hidding vorgeschlagen, den Gehweg auf die gegenüberliegende Seite der Straße „Lengers Kämpchen“ zu verlegen. Dieses ist jedoch aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Im Bereich des Kath. Kindergartens und des südlich angrenzenden unbebauten Grundstücks befindet sich jeweils ein längerer Parkstreifen. Im Bereich des Kindergartens wird dieser insbesondere von Eltern genutzt, die ihre Kinder mit dem PKW zum Kindergarten bringen und abholen. Würde der Gehweg auf die Kindergartenseite verlegt, müssten alle PKW, die den Parkstreifen nutzen, den Gehweg überfahren. Hierdurch entstünde ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Schulkinder und sonstigen Fußgänger, die insbesondere in der dunklen Jahreszeit leicht übersehen werden können.
2. Im Bereich des Frühstücksladens Löchtefeld ist die Straße Lengers Kämpchen als Tempo-30-Zone ausgewiesen. In einer Tempo-30-Zone muss der Gehweg jedoch als Hochboard angelegt werden. Da der Frühstückladen Löchtefeld jedoch vor dem Laden einen genehmigten Stellplatz hat, kann dort kein Hochboard angelegt werden. Außerdem könnten dann keine weiteren Kunden des Frühstücksladens mehr auf der Ladenseite parken. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde nach dem Abbruch des ehemaligen Hotels Nonhoff einen 1,5 m breiten Grundstücksstreifen auf der Westseite der Straße „Lengers Kämpchen“ erworben, um dort einen Gehweg für die Schulkinder anzulegen. Dieser Gehweg ist im Haushaltsplan 2015 (Seite 345) veranschlagt und soll nach der Fertigstellung der Arztpraxis Hohmann angelegt werden.

Aus dem als **Anlage I** beigefügten Katasterauszug sind die beiden Parkstreifen, der Stellplatz vor dem Frühstückladen Löchtefeld und der geplante Gehweg zu entnehmen.

Am 26.02.2015 fand im Rathaus ein Gespräch mit den Herren Hidding und Schwanekamp zu dem in der o. a. Sitzung vorgestellten Bauvorhaben statt. Dabei wurden den Genannten insbesondere die vorstehenden Gründe dargelegt, warum der auf der Westseite der Straße Lengers Kämpchen geplante Gehweg nicht auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt werden kann. Die vorgelegte Planung der 17 Stellplätze sollte so geändert werden, dass möglichst nur eine Zu- und Ausfahrt, maximal aber zwei Zu- und Ausfahrten (südlich und nördlich vom geplanten Gebäude) von der Straße Lengers Kämpchen angelegt werden, um ein Zurücksetzen der PKW's auf den Gehweg zu verhindern.

Des Weiteren wurde den Genannten nochmals dargelegt, dass das geplante Bauvorhaben auch von der Höhe und Ausdehnung nicht in die Umgebung passt. Dabei wurde von Herrn Lang vom Planungsbüro Wolters Partner auch auf den Rahmenplan zu diesem

Innenbereich verwiesen, der im Jahr 2005 vom Rat beschlossen wurde. Den Genannten wurde nahegelegt, die vorgestellte Planung zu überarbeiten und in reduzierter Höhe und in reduziertem Umfang wieder vorzulegen. Statt einem langen Baukörper von 40 m Gesamtlänge sollten zumindest zwei verkleinerte Baukörper mit einem dazwischenliegenden Treppenhaus/Aufzug geplant werden.

Nach diesem Gespräch am 26.02.2015 hat das Architekturbüro Hidding und Schwane-kamp am 27.02.2015 beim Kreis Coesfeld einen geänderten Grundrissplan für die Bau-voranfrage eingereicht. Dieser geänderte Planentwurf wurde vom Kreis Coesfeld mit Schreiben vom 04.03.2015 der Gemeinde Rosendahl (eingegangen am 06.03.2015) mit der Bitte um Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen vorgelegt.

Wie dem als **Anlage II** beigefügten Grundrissplan zu entnehmen ist, wurde lediglich auf den Gewerbeteil verzichtet. Stattdessen sind jetzt 12 Wohneinheiten bei gleicher Größe des Gebäudes geplant. Auch die Anordnung der 17 Stellplätze ist unverändert geblieben, obwohl die Genannten ausdrücklich darauf hingewiesen wurden, dass diese wegen des Schulweges so nicht akzeptabel ist.

Inzwischen hat Herr Hidding nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises dort ei-nen weiteren, in wesentlichen Punkten geänderten Bauplan zur Kenntnisnahme vorge-legt. Dieser Plan wurde von ihm auch an Grundstücksnachbarn und die Mehrheitsfraktion versendet. Herr Hidding beabsichtigt, diese neue Planung in der Fraktionssitzung der Mehrheitsfraktion vorzustellen. Der Verwaltung liegt diese Planung nicht vor und wurde auch auf Nachfrage hin nicht zur Verfügung gestellt. Diese Vorgehensweise ist völlig in-akzeptabel.

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Coesfeld ist auch bei der neuesten vorgelegten Planung die Anordnung der Stellplätze unverändert geblieben.

Die Änderung der Stellplatzplanung kann nur über die Festlegung von Baugrenzen ent-lang der Straße Lengers Kämpchen erreicht werden. Allein zur Sicherung des Schulweges für die Grundschulkinder ist schon die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforder-lich. Des Weiteren aber auch, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Hierzu wird auf die beigefügte Begründung des Planungsbüros Wol-ters Partner verwiesen.

Zudem hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner o. a. Sitzung beschlos-sen, dass die vorgestellte Planung mit den betroffenen Grundstücksnachbarn abzustim-men ist. Von einigen der betroffenen Grundstücksnachbarn wurden bereits Bedenken gegen eine dreigeschossige Bebauung angekündigt. Diese Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgt üblicherweise im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

Aus den vorgenannten Gründen ist es dringend erforderlich für den Bereich „Hauptstraße / Lengers Kämpchen“ entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan einen Bebau-ungsplan aufzustellen.

Endgültige Aussagen zur weiteren Planung können erst erfolgen, wenn das Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer vorliegt.

Da das Plangebiet 20.000 qm nicht überschreitet, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar. Dadurch ist es möglich, bis spätestens nach der Sommerpause den Satzungsbeschluss zu fassen, so dass keine unvertretbare Zeitverzögerung für geplante Investitionsvorhaben eintritt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben be-gründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Der Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Lengers Kämpchen“ und die Begründung sind der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

Der vom Rat im Jahr 2005 beschlossene Rahmenplan ist als **Anlage IV** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen.

Zur Sicherung der Planung ist wegen der eingereichten Bauvoranfrage der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Hierzu wird auf die Sitzungsvorlage Nr. IX/189 verwiesen.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Brodkorb
Produktverantwortliche

Roters
Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Katasterauszug

Anlage II: geänderter Grundrissplan mit 12 Wohneinheiten

Anlage III: Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes "Hauptstraße/Lengers Kämpchen" und Begründung

Anlage IV: vom Rat beschlossener Rahmenplan