



<b>Stadtrat</b> <b>am 10.05.2016</b>		öffentlich		
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/415/2016		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 15.04.2016		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	28.04.2016		Vorberatung	
Stadtrat	10.05.2016		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Im Rott", 32. Änderung - Sternkapelle**

**I. Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf zur 32. Änderung des Bebauungsplanes "Im Rott" (als Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2015 in der Zeit vom 8.1. bis einschließlich 8.2.2016 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 4.1.2016 beteiligt.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

**a) Bürger A, Schreiben vom 7.2.2016**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Bürger A ist einer der Nachbarn der dem Plangebiet der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ gegenüberliegenden Stichstraße und somit Nachbar der Tagespflegeeinrichtung „Haus Sonnenschein“ mit 12 Tagesgästen.</p> <p>Der Bürger A sieht sich durch die momentane Verkehrssituation in der Stichstraße und die Hol- und Bring-Vorgänge beeinträchtigt und befürchtet vor allem hinsichtlich des Verkehrs eine zunehmende Beeinträchtigung durch eine mögliche Errichtung einer Tagesstrukturierungseinrichtung auf dem Gelände des Wohnheims der Caritas Coesfeld.</p>	<p>Das Grundstück und der umgebende Bereich der</p>

Der Bürger A regt an, den Bebauungsplan „Im Rott“ hinsichtlich der vorhandenen Nutzung der Tagespflege „Haus Sonnenschein“ in der dem Plangebiet der 32. Änderung gegenüber liegenden Stichstraße (Werdener Str. 11) zu ändern, da diese nach seiner Auffassung gegen geltendes Planungsrecht verstößt.

Des Weiteren regt Bürger A an, die als unzulänglich beschriebene Stellplatzsituation an der Tagespflege Werdener Str. 11 zu verbessern.

Der Bürger A fragt an, ob die perspektivisch geplante Tagesstrukturierungseinrichtung des Wohnheims für Menschen mit Behinderung in Lüdinghausen mit der Pflegebedarfsplanung des Kreises Coesfeld für den Raum Lüdinghausen übereinstimmt und ob ein Gebietserhaltungsanspruch geprüft worden ist.

Der Bürger A fragt an, ob der Stadtrat über die Grenzüberbauung durch die Wohneinrichtung informiert war und wer die Planänderung genehmigt hat.

Tagespflegeeinrichtung „Haus Sonnenschein“ einschl. der Verkehrsflächen befindet sich nicht im Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Entwurfs zur 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ und kann daher ebenso wie die Stellplatzsituation in diesem Bauleitplanverfahren nicht behandelt werden.

**Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.**

Bislang liegen noch keine konkreteren Planungen des Caritasverbands für den Kreis Coesfeld e.V. zu einer Tagesstrukturierungseinrichtung (TSE) vor, daher hat auch noch keine Bedarfsabstimmung mit dem Kreis Coesfeld zu dieser konkreten Maßnahme stattgefunden.

Die Situation im Wohnheim für Menschen mit Behinderung in Lüdinghausen stellt sich derzeit so dar, dass die dort lebenden Bewohner immer älter werden und kurz- bis mittelfristig der interne Bedarf für eine TSE steigt.

Vorrangig ist diese Betreuungseinrichtung für die Bewohner des Wohnheims angedacht.

Eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Einrichtungen in der Umgebung besteht daher nicht.

Die perspektivisch geplante TSE will sich bewusst aber konzeptionell nicht abschotten, sondern soll auch anderen Bürgern und Nachbarn offenstehen, die sich vorstellen können, die TSE gemeinsam mit den Bewohnern des Wohnheims zu besuchen.

Sobald konkrete Planungen vorliegen, wird der Caritasverband sich hinsichtlich der Bedarfe mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abstimmen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans „Im Rott“ sind die beiden in Rede stehenden Gebiete als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" im Norden und im Süden als "Allgemeines Wohngebiet" bezeichnet. Auf beiden Gebieten liegt ein gemeinsames Baufenster, welches durch Baugrenzen definiert ist.

Abweichend wurde jedoch die Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung bei der Errichtung etwas weiter in den Norden verschoben als im Ursprungsplan angedacht, so dass de facto heute die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen mitten durch den nördlichen Gebäuderiegel führt.

Dieser Umstand soll mit der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ bereinigt werden.

Der Geltungsbereich der Änderung folgt nun der realen nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 875 mit dem Effekt, dass sich die

<p>Der Bürger A weist darauf hin, dass er bezweifelt, dass die geplante Errichtung der Sternkapelle und im Weiteren der Tagesstrukturierungseinrichtung wie in der Begründung zur 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ beschrieben, nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs haben werden.</p> <p>Des Weiteren werden die Stellplatz-, die Hol- und Bringsituationen sowie die Wendevorgänge bemängelt, die nach Ansicht des Bürgers A unzureichend geregelt sind.</p> <p>Der Bürger A geht davon aus, dass Pflegegäste bis direkt vor die TSE gefahren werden müssen und hinterfragt daher die Darstellung in der Begründung, dass die TSE über die bestehenden Wegestrukturen fußläufig zu erreichen ist.</p> <p>Weiterhin widerspricht der Bürger A den Angaben der Begründung zur 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs und der vorhandenen Feuerwehrumfahrt.</p>	<p>nördlich angrenzende "Fläche für Gemeinbedarf" geringfügig verkleinert, wohingegen die "WA-Fläche" und die geplante Fläche für "Gemeinbedarf – Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen" in Summe etwas größer wird.</p> <p>Der Bauantrag der Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen wurde im Jahr 1994 genehmigt.</p> <p>Die Überschreitung der Nutzungsgrenze durch den nördlichen Baukörper (Gemeinschafts- und Verwaltungsgebäude) war seinerzeit Bestandteil der Genehmigungsplanung und wurde durch den Kreis Coesfeld genehmigt.</p> <p><b>Eine Abwägung ist somit nicht erforderlich.</b></p> <p>Im Wohnheim für Menschen mit Behinderung in Lüdinghausen am Standort Werdener Straße leben derzeit 36 Bewohner. Die TSE könnte künftig für ca. min. 7 bis ca. max. 14 Menschen eine Tagesbetreuung bieten.</p> <p>Vorrangig soll die TSE wie schon vorstehend beschrieben den Wohnheimbewohnern dienen, externe Tagesgäste sind nur in geringer Anzahl zu erwarten und somit würde sich auch die Hol- und Bringsituation nur geringfügig verändern.</p> <p>Die Wohnheimbewohner werden die Tagespflege fußläufig erreichen; ein motorisierter Transport auf dem Grundstück ist nicht geplant.</p> <p>Derzeit sind auf dem Gelände des Wohnheims baulich 12 Stellplätze für PKW und für den hauseigenen Transporter vorhanden, für den sogar eine eigenständige Rangiermöglichkeit gebaut wurde.</p> <p>Die nach Landesbauordnung NRW in § 51 geforderte Anzahl von Stellplätzen für Wohnheime (1 Stellplatz je 10-17 Bewohner) wird somit um ein Vielfaches überschritten.</p> <p>Die meisten Bewohner gehen derzeit tagsüber unterschiedlichen Beschäftigungen nach (Werkstätten etc.), somit entsteht morgens und abends ein Hol- und Bringverkehr mittels Bussen oder Transportern, der temporär zu Verzögerungen des Verkehrs und Einschränkungen für die Anwohner und andere Verkehrsteilnehmer führen kann.</p> <p>Auch der nördlich angrenzende Kindergarten verursacht temporär Hol- und Bringverkehre. Hierzu ist anzumerken, dass auch die Bewohner des Wohnheims ein Anrecht darauf haben, am öffentlichen Straßen- und Berufsverkehr auch zu Stoßzeiten teilzunehmen und dass von allen Verkehrsteilnehmer in gleicher Weise eine gegenseitige Rücksichtnahme angebracht ist.</p> <p>Bei der Errichtung der Sternkapelle und der TSE wird im Baugenehmigungsverfahren zum konkreten Projekt ein Stellplatznachweis erfolgen.</p>
--	---

	<p>Prognostiziert wird für die TSE die Ausweisung von ca. 2 Stellplätzen. Die für die geplanten Bebauungen notwendigen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, was sich in einer ersten Berechnung und Skizzierung auch darstellen lässt.</p> <p>Hinsichtlich der Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs ist festzustellen, dass sich die nächste Bushaltestelle direkt südlich des Grundstücks des Wohnheims an der Werdener Str. befindet.</p> <p>Das Wohnheim verfügt über eine für Rettungsfahrzeuge ausgebaute Zufahrt gem. Abstimmung mit der Feuerwehr und Brandschutzkonzept.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	---

#### b) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 1.2.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aufgrund der Luftbildauswertung wird empfohlen, den Bereich eines ehemaligen Stellungsbereiches – soweit diese nach dem Zweiten Weltkrieg nicht bebaut wurden – zu sondieren.</p> <p>Es sei möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.</p> <p>Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde sei deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.</p> <p>Anmerkung:  <i>Aus Datenschutzgründen fordert der KMRD, die Stellungnahme nicht als Anlage zu veröffentlichen.</i></p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in die Planzeichnung mit aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Satzungsentwurfs werden in der Sitzung bereitgehalten und sind auch im Internet (Bürger- / Ratsinformationssystem) hinterlegt.

#### **B. Beschluss:**

Der Rat beschließt die 32. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rott“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

#### **II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

#### **III. Sachverhalt:**

Der Caritasverband möchte sein Wohnheim an der "Werdener Straße" um

- eine 5,5 x 5,5m große "Sternenkapelle" zur Ostenstever hin sowie

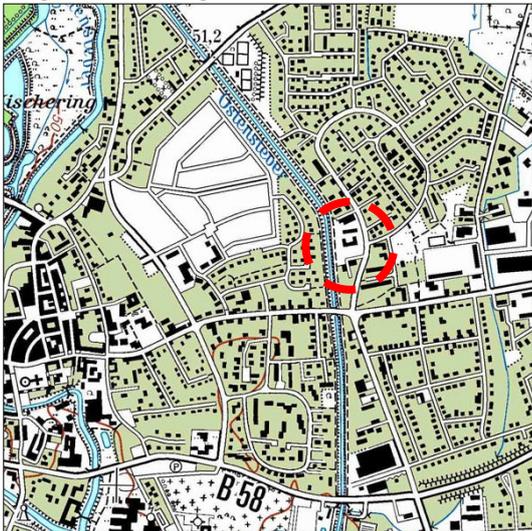
- perspektivisch eine zeitlich nachgelagerte Errichtung der Tagesbetreuung für Senioren (als ca. 7x15m großer Anbau in westlicher Verlängerung des heutigen Riegels, s. Luftbild) ergänzen.

Aufgrund der Lage außerhalb der im Bebauungsplan "Im Rott" festgesetzten Baugrenzen (Sternkapelle komplett, ein Teil der Tagesbetreuung etwa 5m außerhalb) wäre ein derartiges Vorhaben nicht baugenehmigungsfähig.

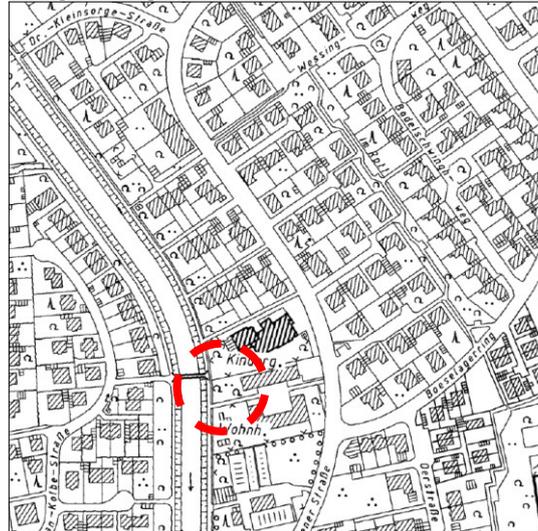
Städtebaulich sind die vorgesehenen Bauten jedoch zu begrüßen. Die Anwendungsvoraussetzungen, das Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB im einstufigen beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind erfüllt.

Weil das Vorhaben vorrangig dem Einzelnutzen dient, ist die BPlan-Änderung auf Kosten der Caritas durch ein privates Planungsbüro erstellt worden.

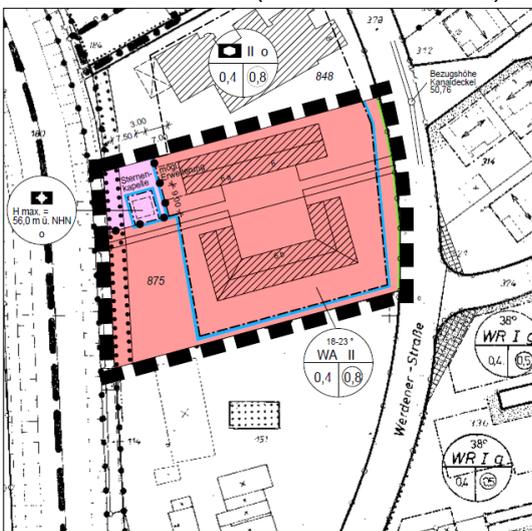
**Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**



**Umgebung (nicht maßstäblich)**



**Ausschnitt BPlan (nicht maßstäblich)**



**Luftbild (nicht maßstäblich)**

