



Stadtrat am 06.10.2016		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/497/2016		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		15.09.2016
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	06.10.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hellmann am Markt"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hellmann am Markt" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.7.2016 in der Zeit vom 26.7. bis einschließlich 5.9.2016 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 18.7.2016 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen.

a) LWL - Archäologie, Schreiben vom 26.7. und vom 6.9.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der LWL hat den Unterlagen entnommen, dass der Gebäudeabriss nur bis zur Oberkante des Kellergeschosses vorgesehen, der Bestandserhalt der Keller aber nicht verpflichtend ist.</p> <p>In jedem Fall sei aber davon auszugehen, dass zumindest leichte Eingriffe in den bislang nicht überbauten Flächen stattfinden werden und somit archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der Neuzeit nicht auszuschließen seien.</p> <p>Daher werde um die Zusendung ergänzender Planunterlagen zu den unterkellerten Flächen gebeten. Erst danach könne entschieden werden, ob eine baustellenbegleitende Untersuchung ausreiche, oder ob vor dem Baubeginn Prospektionsschnitte notwendig werden.</p>	<p>Ergänzende alte Grundrisse sind dem LWL zugesandt worden.</p> <p>Im BPlan ist bereits ein Hinweis auf die unmittelbare Mitteilungspflicht bei entdeckten Bodendenkmalen enthalten.</p> <p>Der Anregung ist – soweit im Rahmen der Bauleitplanung geboten - bereits gefolgt worden.</p>

In einem nachgesandten Schreiben bittet die LWL-Archäologie darum, vor Beginn der Baumaßnahmen benachrichtigt zu werden, um baubegleitende Maßnahmen und Beobachtungen koordinieren zu können.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis ist unmittelbar an die Beteiligten weitergeleitet worden.
--	--

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.9.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Bauen und Wohnen regt an, dass auch der gesamte Bereich des MK 2 kursiv mangenta (<i>Hinweis: hierdurch ist eine abweichende Abstandsflächenregelung gekennzeichnet</i>) schaffiert werden solle, um das Vorhaben mit dem § 6 der BauO NRW (Abstandsflächen) vereinbar zu machen.	Zu dem Punkt hat am 15.9. ein Gespräch zwischen dem plan-erstellenden Büro Archplan und der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld mit folgendem Ergebnis stattgefunden: Der Kreis Coesfeld sieht in den dargestellten Festsetzungen (3.1 + 3.2) und in der zeichnerischen Darstellung zur Abstandsfläche seinen Vorschlag zur Eindeutigkeit in anderer Weise sichergestellt, und trägt die in der Offenlage dargestellte Planung mit. Insofern dürfte eine hinreichende Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren geschaffen sein. Die Anregung ist somit hinfällig.
Die Brandschutzdienststelle weist auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung hin.	Nach Auskunft der Feuerwehr ist ausreichend Löschwasser durch das örtliche Rohrleitungsnetz vorhanden, zudem ist die Stever als mögliche Entnahmestelle nahe gelegen. Die Anregung ist berücksichtigt.
Die Abteilung Immissionsschutz regt an, das städtische Ordnungsamt einzubinden, da es zum Vollzug der Gaststättenverordnung zuständig ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens könnten Immissionsschutzaufgaben erforderlich werden.	Das Ordnungsamt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfen, ob beispielsweise Auflagen zur Aussengastronomie, barrierefreien WC-Anlagen o.ä. getroffen werden müssen. Die Anregung ist berücksichtigt.

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

B. Beschluss:

Der Rat beschließt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellmann am Markt“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Nachfolgebebauung des ehemaligen Café "Hellmann" am Markt ist in den vorherigen Ausschuss- und Ratssitzungen besprochen worden, das Verfahren zur öffentlichen Bürger- und Behördenbeteiligung ist auf Grundlage des BPlan-Entwurfs Büro Archplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB einstufig durchgeführt worden.

Da seitens der an der Burgstraße benachbarten Gebäudeeigentümer keine Veränderungsabsichten in absehbarer Zeit anstehen, ist der zuvor erwogene Einbezug in den Geltungsbereich verworfen worden.

Ergänzend zur Stellungnahme des LWL aus dem Jahre 1988, dass das Gebäude keinen Denkmalwert habe, hat der LWL nun im Jahr 2016 eine erneute Überprüfung vorgenommen, ist aber zum selben Ergebnis gekommen.

Zum Fassadenentwurf ist vom Architekt Arntzen eine Variante erstellt worden, die die Zustimmung von Professor Pesch und Herrn Scholz erhalten haben.

Im Nachgang an diese Konsenslösung ist – aufgrund geänderter Vorgaben der vorgesehenen Gastronomen – eine erneute Überarbeitung der marktseitigen Fassade erfolgt.

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

Um die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Detail zu sichern, ist mit dem Investor ein Durchführungsvertrag zu schließen. Er ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und muss v o r dem Satzungsbeschluss im Rat (für den 6.10.2016 vorgesehen) unterzeichnet sein.

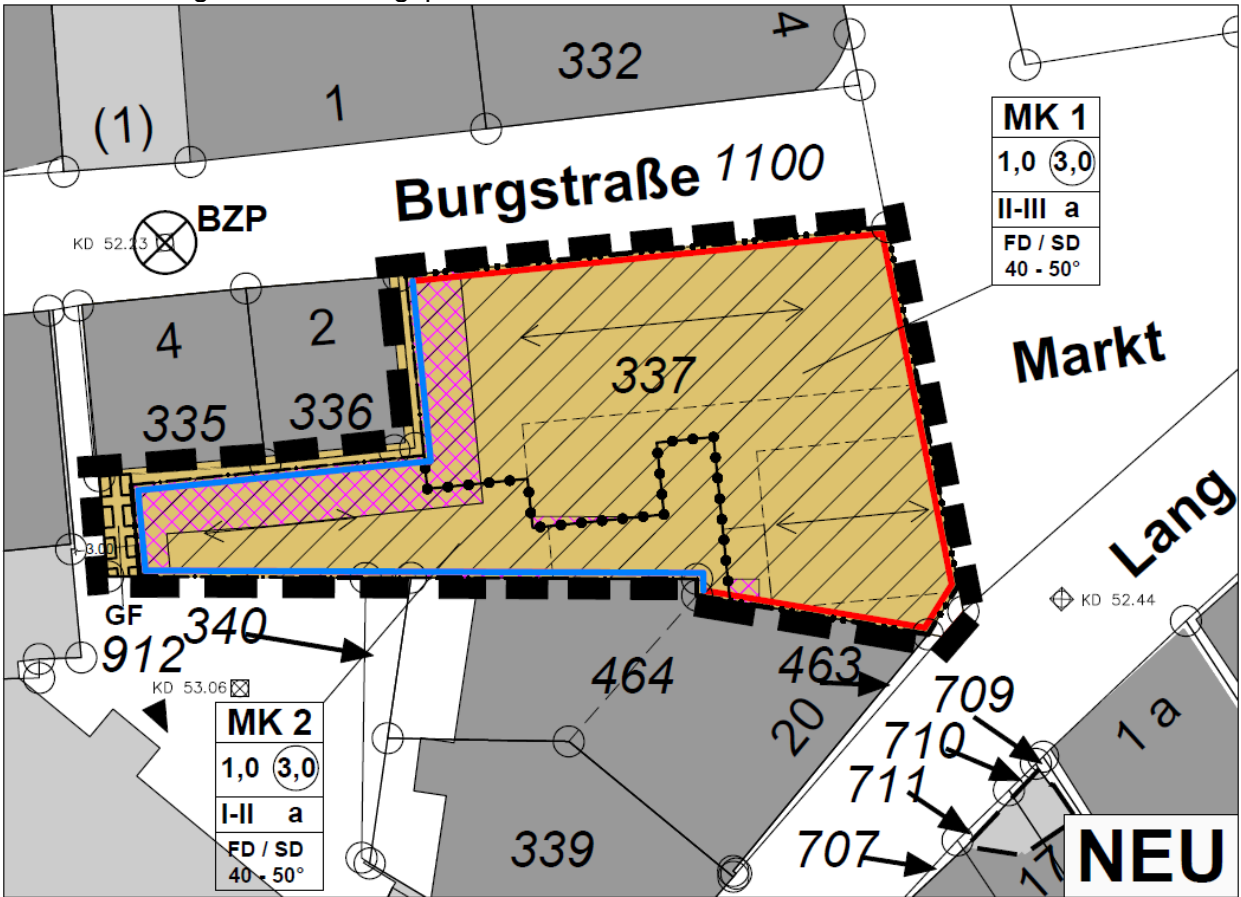
Der Vertrag ist in seinen wesentlichen Inhalten abgestimmt (s. Anlage), zur Zeit aber noch in seiner End-Korrektur.

Er trifft detaillierte Regelungen insbesondere zu folgenden Punkten:

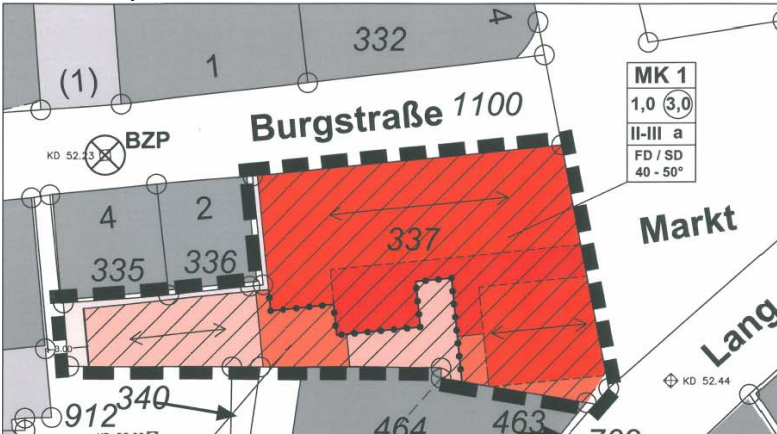
- Sicherung der baulichen Gestaltung (Fassaden, Fassadenmaterialien)
- Verpflichtung zur fristgemäßen Verwirklichung des Vorhaben
- Nutzungs-Vorgaben:
 - im Erdgeschoss Gastronomie (alternativ / ergänzend auch Geschäfte, Büros, Praxen)
 - in den Obergeschossen Wohnungen (alternativ / ergänzend auch (Ferien-)Appartments, Büros, Praxen)
- Koordination der Baustellenabwicklung

Die endgültige Fassung des Vertrags wird zur Sitzung nachgereicht..

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



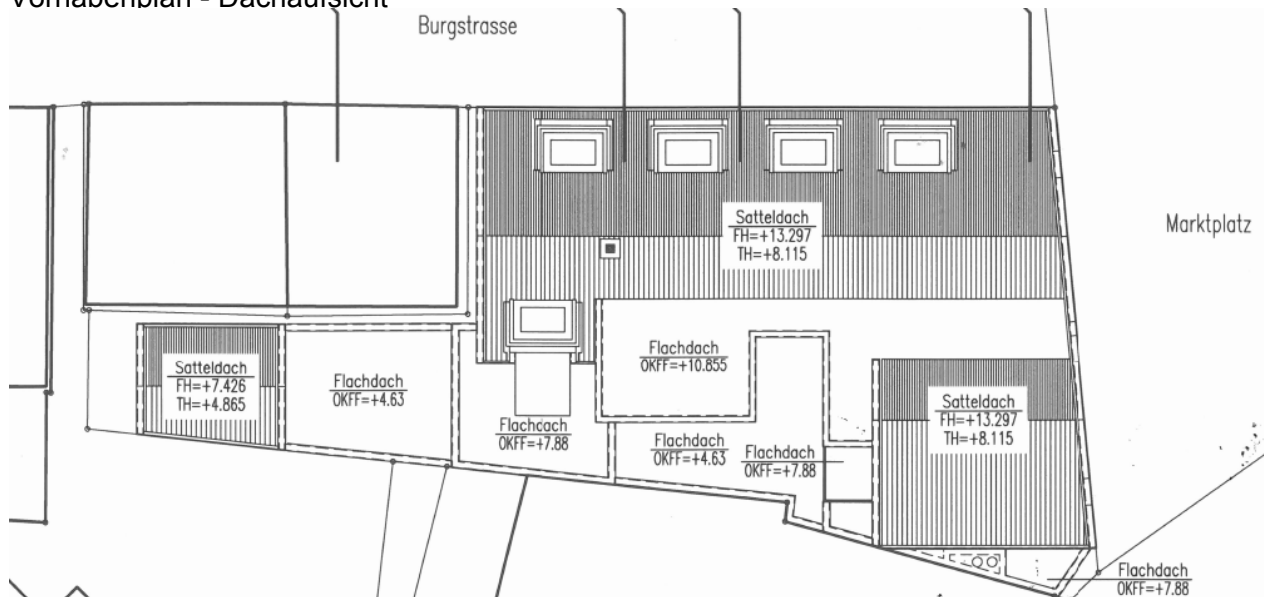
Vorhabenplan



Legende

- zwei- bis dreigeschossig mit Flachdach
- zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach
- zweigeschossig mit Flachdach
- eingeschossig mit Flach- od. Satteldach
- unbebaut

Vorhabenplan - Dachaufsicht



mit dem Gestaltungsbeirat **abgestimmte** Fassadenansichten



Ansicht Marktplatz – V7.1

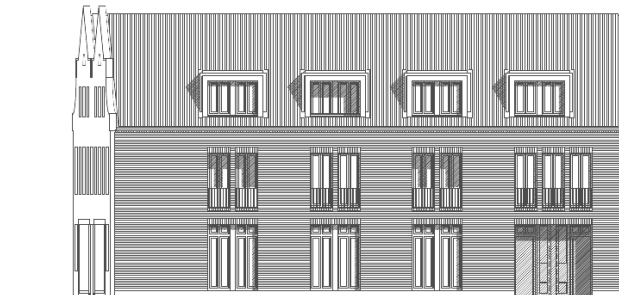


Ansicht Burgstrasse – V7.2

im Nachgang dazu – auf Grundlage der Bedarfe eines Gastronomiebetreibers – **geänderte** Fassadenansichten



Ansicht Marktplatz – V7.1.d



Ansicht Burgstrasse – V7.2