



Stadtrat am 03.11.2022		öffentlich		
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/610/2022		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 29.09.2022		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	22.09.2022		Vorberatung	
Stadtrat	03.11.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Freistraße", 3. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Freistraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit dem Erwerb der ehem. Volksbank (Dattelner Straße 1) sowie der Immobilie „Haltrerner Straße 1“ (ehem. Eisdiele) im Ortskern Seppenrades beabsichtigt der Neueigentümer eine umfassende Entwicklung des Bereichs. Für eine städtebaulich zielführende Nutzung der Liegenschaft der ehem. Eisdiele beantragt der Eigentümer mit Schreiben vom 01.09.2022 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Die zwei Immobilien befinden sich als Eckgrundstücke der zentralen Straßenkreuzung Seppenrades in prominenter und ortsbildprägender Lage. Durch eine zusammenhängende Neuentwicklung beider Areale kann die stadträumliche Qualität sowie das architektonische Erscheinungsbild der (geografischen und verkehrlichen) Seppenrader Ortsmitte langfristig erhöht werden. Vor dem Hintergrund dieser hohen städtebaulichen Bedeutung wurden beide Vorhaben bereits mehrfach im Gestaltungsbeirat vorgestellt und dort in ihrer grundsätzlichen Ausführung abgestimmt.

Das Konzept des Investors zielt auf die Schaffung eines modernen Wohnangebots in zentraler Lage, das durch einzelne gewerbliche Flächen im EG der ehem. Volksbank ergänzt wird. Während die Entwicklung der ehem. Volksbank durch einen Bestandsumbau erfolgt, ist für das Areal der ehem. Eisdiele ein Neubau vorgesehen, der eine intensivere Ausnutzung der Fläche umfasst.

Die Stellung eines neuen Baukörpers auszuloten, stellte dabei die zentrale Aufgabe der bisherigen Erarbeitung dar. Die bisherige räumliche Situation der Kreuzung wird durch die Raumkanten der vorhandenen Bebauung geprägt, die gezielt kleine Platzbereiche zum Straßenraum hin aussparen, um eine unangebrachte Einengung der Kreuzung zu vermeiden. Deutlich zeigen sich diese kleinen „Foyers“ der Baukörper an der Bäckerei sowie an der ehem. Volksbank. Im westlichen Bereich hingegen tritt das Gebäude weit hinter die Parkplatzfläche der ehem. Volksbank zurück, wodurch es der Kreuzung in diesem Bereich an räumlicher Fassung fehlt. Der Entwurf greift das Leitbild der Vorplätze auf und definiert ein L-förmiges Ensemble aus zwei Gebäuden, mit denen eine angemessene Fassung des Straßenraums entsteht, die das richtige Maß zwischen baulicher Dichte und Freiraumanteil umfasst.

Um die Gebäude harmonisch in den Bestand zu integrieren, bezieht sich die architektonische Ausgestaltung auf die ortsbildprägenden Elemente der Umgebung - vor allem Schrägdach und Klinkerfassade. Der ruhende Verkehr wird über ein rückseitige Stellplatzanlage störungsfrei abgewickelt. Weitere Details werden im Verfahren ausgearbeitet.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freistraße“ erforderlich, die durch den Vorhabenträger beantragt wurde. Ziel ist im Wesentlichen die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des o. g. Konzepts.

Um eine städtebaulich und architektonisch geordnete Entwicklung dieses städtebaulich bedeutenden Projekts sicherzustellen, soll die planungsrechtliche Begleitung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß. § 12 BauGB passgenau sichergestellt werden. Hierfür ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen.

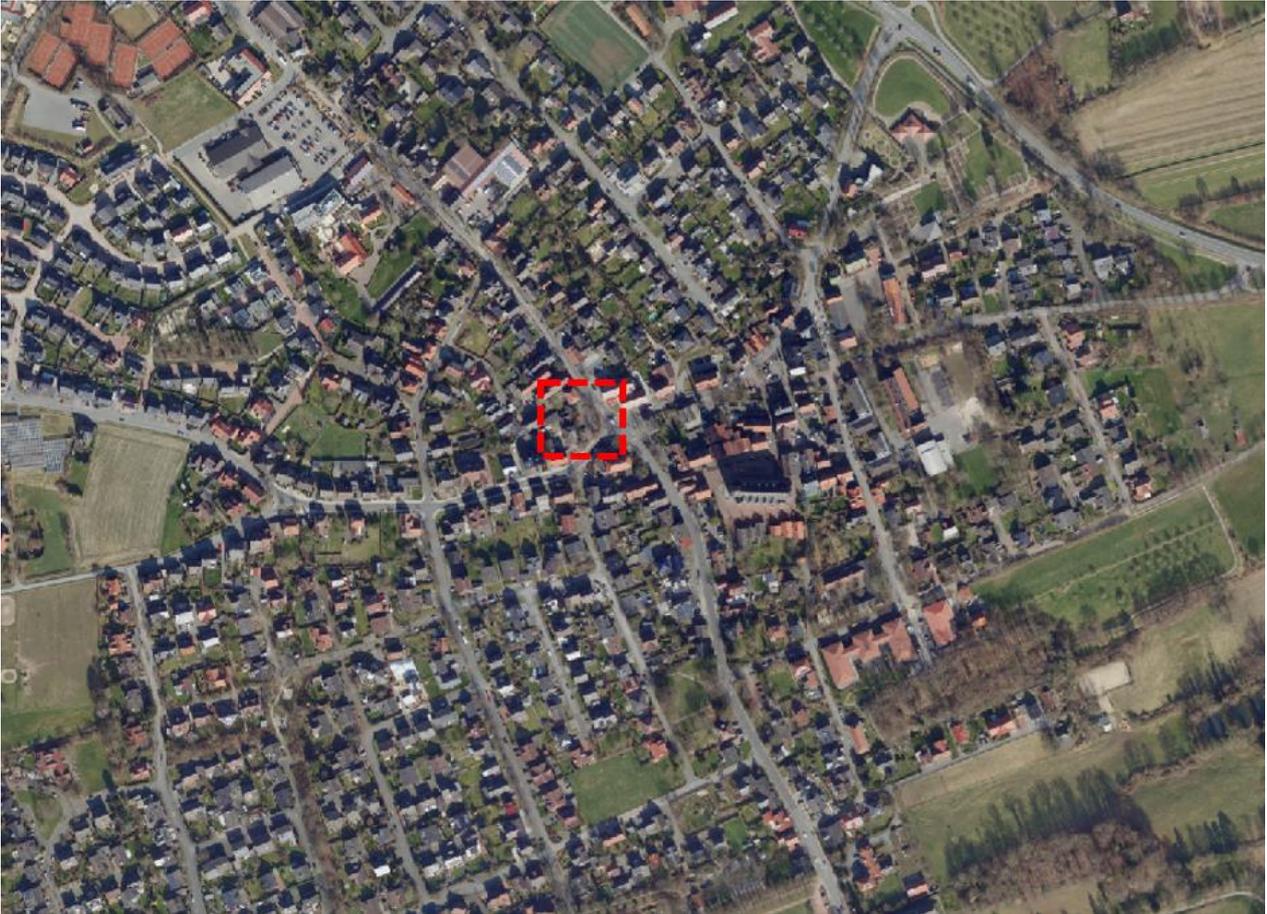
Das Änderungsverfahren wird im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange von Biotop und Artenschutz werden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung aufgenommen und im Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

Verfahrensstand

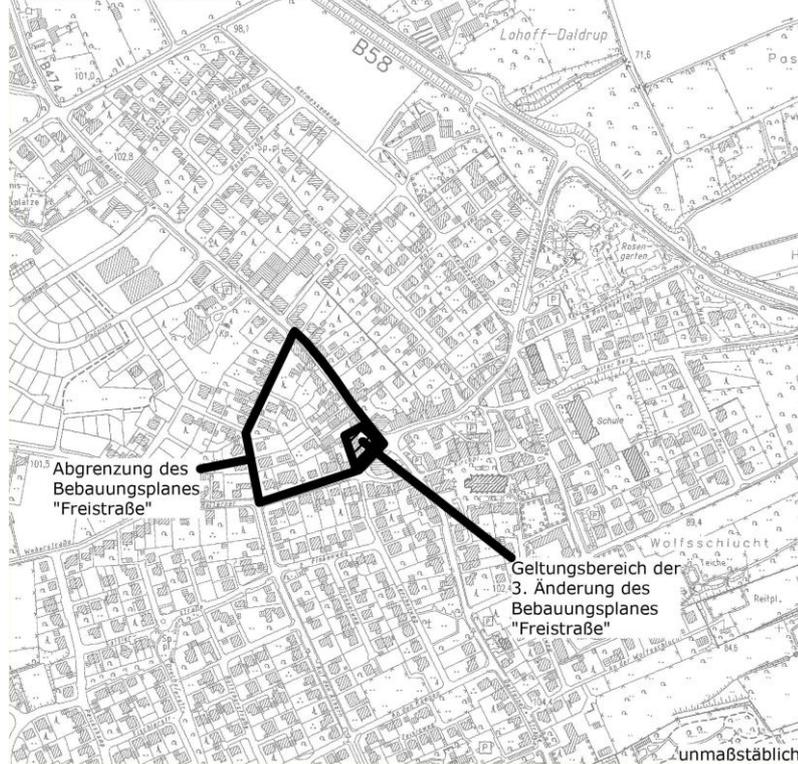
Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Freistraße“ (unmaßstäblich)**

Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5 (338)



Ausschnitt Bebauungskonzept „Volksbank / Eisdiele“ (Spital-Frenking Architekten, Lüdinghausen, unmaßstäblich)



IV. Anlagen:

- Antragsschreiben zur Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Freistraße“ vom 01.09.2022
- Lageplan zum Bebauungskonzept „Volksbank / Eisdiele“ (Spital-Frenking + Schwarz Architekten, Lüdinghausen – Stand 31.05.2022)
- Grundrisse / Ansicht „Halterner Straße 1“ (Spital-Frenking + Schwarz Architekten, Lüdinghausen - Stand 01.09.2022)