



Stadtrat am 14.12.2023		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/810/2023		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 27.11.2023		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	12.12.2023		Vorberatung	
Stadtrat	14.12.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Josefshaus" - Satzungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Josefshaus“ zu folgen.
2. Der Rat beschließt die mit dem Vorhabenträger vereinbarten Fassung des Durchführungsvertrags (wird nachgereicht) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“.
3. Der Rat beschließt den Bebauungsplan „Josefshaus“ inkl. der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit der Nutzungsaufgabe des Konvents der Franziskanerinnen im November 2021 wurde das am südlichen Ortseingang Seppenrades gelegene Josefshaus auf dem freien Immobilienmarkt veräußert. In Zusammenarbeit mit dem neuen Eigentümer wurde ein städtebauliches Konzept abgestimmt, welches den Umbau des Areals in ein Wohnquartier vorsieht.

Aufbauend auf der mittlerweile abgeschlossenen Bearbeitung verschiedener inhaltlicher Aufgaben wurde die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Im Zuge der Eingaben wurden vor allem Fragen zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebiets, der verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße und des Entwässerungskonzepts thematisiert; die Vorschläge zur

jeweiligen Berücksichtigung bzw. Umsetzung finden sich in der Abwägungstabelle.

Mit Blick auf den mit dem Wegfall des § 13 b BauGB zwischenzeitlich juristisch erforderlich gewordenen Verfahrenswechsel wurde das Planwerk mit weitgehend gleichem Inhalt ein zweites Mal offengelegt, sodass einige Eingaben wiederholt wurden und in der Tabelle doppelt berücksichtigt sind.

Ergänzend wurde der gem. § 12 (1) erforderliche Durchführungsvertrag erarbeitet, der Teil der Satzung wird. In diesem sind u. A. eine Reihe von Klarstellungen / Vertiefungen zu architektonischen Details sowie eine Sicherung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs enthalten, die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlich sind.

Mit diesem finalen Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages (derzeit in Abstimmung mit dem Vorhabenträger – wird nachversendet) kann nun der Satzungsbeschluss vorgenommen werden.

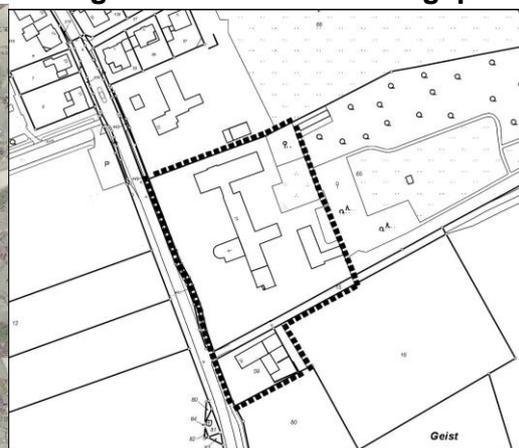
Verfahrensstand:



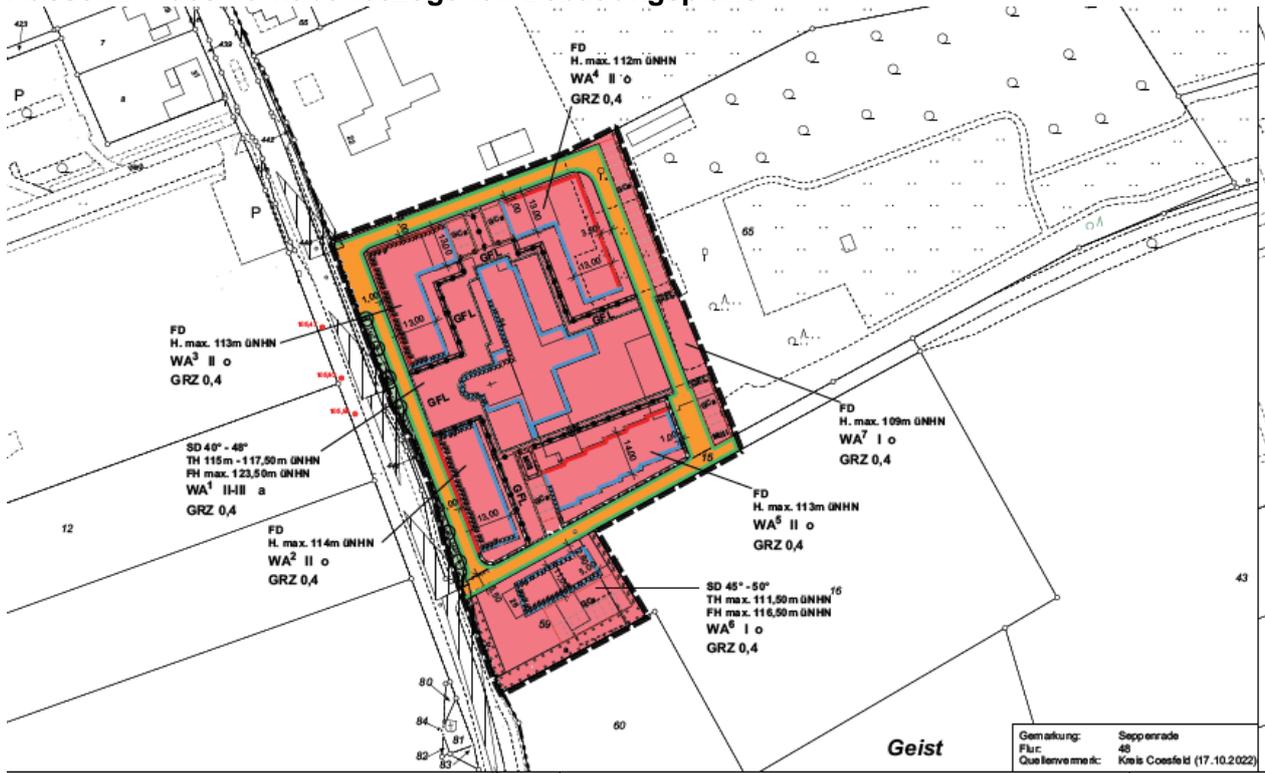
Lage im Stadtgebiet



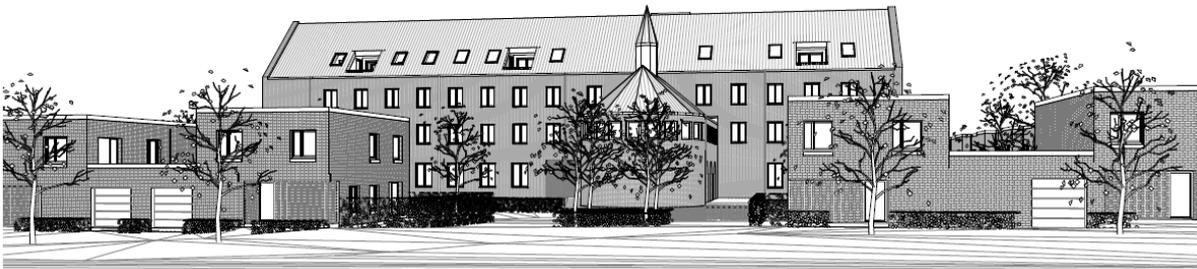
Geltungsbereich des Bebauungsplans



Ausschnitt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Ansicht des Quartiers von der Dattelner Straße / aus dem NSG (Röing genannt Nölke Architekten)



V. Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josefshaus“ inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“
- Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ (Wenker+Gesing / Gronau, Stand 21.11.2022) *nur digital hinterlegt*
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ (Ökon / Münster, Stand 18.01.2022) *nur digital hinterlegt*
- Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ (nts / Münster, Stand 03.02.2022) *nur digital hinterlegt*