



<b>Stadtrat</b> <b>am 16.12.2008</b>		öffentlich		
Nr. 25 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/919/2008		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 01.12.2008		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	16.12.2008		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**4. Änderung des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße-Ostwall"**

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße-Ostwall" hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 11.12.2007 nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.10.2008 in der Zeit vom 03.11. bis einschließlich 03.12.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 22.10.2008 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die Änderung ist im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

**a) LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 17.11.2008**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Der LWL bittet darum, aufzugreifen, dass er zwei Wochen vor Baubeginn benachrichtigt werden solle, um eine Baustellenbeobachtung einplanen zu können. Kulturgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Verfärbungen sollten dem LWL unbedingt gemeldet werden. Ihm sei das Betreten das Grundstückes zu gestatten.	Der Hinweis wird übernommen <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

**b) Kreis Coesfeld**

Informell hat die Bauaufsicht darauf hingewiesen, dass

- 1) der Gebäudeentwurf an zwei Stellen bei den Geländern von Brüstungen die im BPlan-Entwurf festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreite, und
- 2) der BPlan-Entwurf hinsichtlich der Ausnahmeregelung zu First- und Traufhöhen (hier betroffen: die Gebäudenordseite zum Parkplatz hin) bestimmter gefasst werden könnte.

Diese Anregungen sollen durch folgenden Hinweis im BPlan berücksichtigt werden:  
 "Für Bauteile, die nicht zu den Nachbargebäuden hin orientiert sind, sowie für nicht-geschlossene Bauteile (wie bspw. Geländer) können von den maximalen Trauf- und Firsthöhen Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Nachbarbebauung keine erdrückende Wirkung erzeugen."

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem oben genannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

**Fassung des Satzungsbeschlusses**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße / Ostwall" mit den o.g. ergänzenden Hinweisen einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, §41 GO, Gestaltungssatzung, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Das Gebäude Mühlenstraße 48 (bislang Raumausstatter „Koke“, jetzt leerstehend und z.T. zugenanagt) ist – trotz seiner repräsentativen Fassade – insbesondere in den oberen Geschossen weitgehend baufällig. Daher soll es abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Erdgeschoss ist Ladennutzung vorgesehen, im Obergeschoss sollen Wohnungen errichtet werden.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung ist seinerzeit Professor Kasper intensiv eingebunden gewesen. Er hat zu den Entwürfen des Büros BIB etliche Ergänzungen vorgeschlagen, die von BIB aufgegriffen worden sind.

Der gemeinsam erarbeitete und vom Ausschuss begutachtete Entwurf entspricht hptsl. hinsichtlich

- der im bisherigen Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Ostwall" festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit, sowie
- der im bisherigen Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Ostwall" festgesetzten Satteldächer mit 40 - 50° Neigung

nicht den bisherigen Festsetzungen, so dass für den Bebauungsplan ein Verfahren zu seiner 4. Änderung durchgeführt wurde. Da es sich hierbei um Änderungen handelt, die sich im wesentlichen auf die Aussengestalt des Gebäudes beziehen, ist das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt worden. Die Nachbareigentümer erhielten eine schriftliche Nachricht über die öffentliche Auslegung. Anregungen wurden von Ihnen nicht vorgebracht.

