



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 17.09.2009		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/065/2009	
Nr. 4 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	26.08.2009
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	17.09.2009		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Paterkamp-Südost I", 3. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Paterkamp-Südost I" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.7.2009 in der Zeit vom 3.8. bis einschließlich 3.9.2009 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit 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 27.7.2009 beteiligt.

Soweit nach Versand der Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so werden diese in einer Tischvorlage nachgereicht.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Dt. Telekom, E-Mail vom 1.9.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Telekom verweist auf ein Telekommunikationskabel, das an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufe.	Ob das Kabel exakt am heutigen Standort verbleiben kann, bleibt der Detailplanung sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten. Der Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens gefolgt werden.
Um rechtzeitig neue Telekommunikationskabel für die Bebauung verlegen zu können, möge 3 Monate zuvor Bescheid gegeben werden.	Der Hinweis wurde an das Planungsbüro des Vorhabenträgers weitergeleitet.

b) Kreis Coesfeld, vorab-E-Mail vom 29.7.2009**Beschlussvorschlag:**

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gem. Bodengutachten aufgrund von Bauschuttablagerungen Vorsorgewerte für Bodenbelastungen überschritten sind. Daher solle</p> <p>a) im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung als "belastet" ergänzt werden (hierdurch wäre eine erneute Offenlegung erforderlich), oder</p> <p>b) bis zum Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Lüdinghausen geschlossen werden, der einen Bodenaustausch bis 1m unter der heutigen Geländeoberkante vorsieht.</p>	<p>Da diese Maßnahme ohnehin ansteht, reißt der Investor aktuell und somit bereits vor Satzungsbeschluss das alte Hofgebäude ab und führt auch den Bodenaustausch durch. Sobald hierfür die Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt, ist weder die Kennzeichnung im Bebauungsplan noch der öffentlich-rechtliche Vertrag erforderlich.</p> <p>Der Anregung ist - sobald die Bestätigung vorliegt - gefolgt.</p>

B. Fassung des Satzungsbeschlusses**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Paterkamp Südost I“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Entgegen der bisherigen Planungskonzeptionen, die den Erhalt der bisherigen Hoflage am Südrand des Baugebietes "Paterkamp-Südost" offen hielten, beabsichtigt der neue Eigentümer, die Altanlage zu beseitigen.

Geplant ist, zwei Gebäudezeilen in Nord-Süd-Ausrichtung anzulegen, und davon die südliche durch einen schmalen Erschließungsstich anzubinden (vgl. 3. Skizze). Die hierzu erforderliche BPlan-Änderung ist durch ein vom Investor beauftragtes Büro erstellt worden. Naturgemäß wurde aufgrund der geänderten Erschließung der Zuschnitt der Baufenster überarbeitet.

Die Vermarktung soll durch eine verstärkt individuelle Bebauung erfolgen. Deshalb hat der Investor darum gebeten, im Vergleich zur übrigen Bebauung erweiterte Zulässigkeiten vorzusehen (Änderungen *kursiv*):

	bisher	künftig
Dachform/ -neigung	Sattel-, Zeltdach, 40-50°	Sattel-, Zelt-, <i>Walmdach</i> , 30-45°
max. Firsthöhe	10m	<i>11m</i>
max. Traufhöhe	6m	<i>7m</i>
Dachform/ -neigung	Pulldach, 10-20°	Pulldach, 10-20°
max. Firsthöhe	10m	<i>11m</i>
max. Traufhöhe	6m	<i>7m</i>

Ein kleinerer, bislang hiervon ausgenommener Bereich wurde in seiner Zulässigkeit nun auch für Doppelhaushälften vorgesehen, und ebenso in seiner GRZ auf 0,4 erhöht. Eine eigenständige Festsetzung regelt, dass je Gebäudeeinheit max. 2 Wohnungen entstehen können, und Mehrfamilienhäuser an diesem Standort ausgeschlossen sind.

Herr Gryczan-Wiese bzw. Herr van Wüllen vom Büro Archplan werden den Entwurf in der Sitzung vorstellen.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Baugebiet
Paterkamp-Südost,
Hoflage

Detail des ursprünglichen Entwurfes (nicht maßstäblich)



Anpassung gem. 2. Änderung (nicht maßstäblich)



Entwurf zur 3. Änderung (nicht maßstäblich)

