



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 17.09.2009		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/054/2009	
Nr. 8 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	25.08.2009
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:
17. Änderung des Bebauungsplanes "Seeweg-Nord"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Aufstellung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 3.7.2009 in der Zeit vom 13.7. bis einschließlich 13.8.2009 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 9.7.2009 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Eingabeführer A, E-Mail vorab vom 3.2.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der für die Eingabeführer planende Architekt regt an, die Baugrenze in einem Abstand von 5m zur Vorderkante des heutigen Gebäudes anzuordnen.	Der Abstand wurde für die Offenlegung übernommen. Der Anregung ist gefolgt worden.
Die Geschossflächenzahl solle von 0,5 auf 1,0 erhöht werden.	Die Grundflächenzahl ist auf die in Mischgebieten übliche GRZ von 0,6 angehoben worden. Eine automatische Verdoppelung der Geschossflächenzahl (GFZ) aufgrund der Zweigeschossigkeit ist jedoch städtebaulich nicht angebracht: Das BPlan-Konzept aus den frühen 70er-Jahren sah nicht vor, dass das Grundstück in der Massivität mehrgeschossig überbaut werden sollte. Für den Fall, dass der Eigentümer eine mehrgeschossige Bebauung wünscht, muss

<p>Die Anzahl der zulässigen Geschosse solle von II- auf III-geschossig erhöht werden, um Möglichkeiten für eine spätere Aufstockung zu schaffen.</p> <p>Das Flachdach solle nicht zwingend festgesetzt werden, auch ein 20-30° flach geneigtes Satteldach solle ermöglicht werden.</p>	<p>entsprechend die Gebäudegrundfläche reduziert werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es soll bei der gestalterisch vertrauten Situation bleiben, dass der Restaurant-Baukörper nur maximal zweigeschossig vor den hinterliegenden viergeschossigen Mehrfamilienhäusern errichtet werden darf. In einer Nähe von ca. 11m zum nördlich angrenzenden Wohnhaus würde die Aufstockung um ein zusätzlich zulässiges Geschoss mit großer Wahrscheinlichkeit auch deutlich die Belange der Nachbarn betreffen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bisherige Flachdach-Festsetzung sollte nicht per se generell aufgehoben werden. In der Form, wie das Gebäude dort steht, prägt es seit langer Zeit die Umgebung. Insbesondere bei der heutigen Baukörpergröße von über 22x18m würde ein Satteldach vermutlich fremdartig wirken. Daher ist eine Ausnahme definiert worden, dass bei einer Aufstockung zur Zweigeschossigkeit ein 30-33° geneigtes Satteldach zulässig ist, wenn es sich stadtgestalterisch in die nord-süd-gerichteten Mehrfamilienhäuser einfügt. Der Anregung wurde insofern gefolgt, dass die o.g. Ausnahmeregelung getroffen wurde.</p>
---	---

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 7.8.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Immissionsschutz weist darauf hin, dass die nächstgelegenen Immissionspunkte der vorgesehenen Gastronomieerweiterung unmittelbar angrenzend als Reines Wohngebiet festgesetzt sind.</p>	<p>Die Lärmproblematik resultiert vor allem aus den vorgelagerten Stellplätzen. Hierzu hat der Vorhabenträger ein Lärmgutachten erstellen lassen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine 1,5m hohe Lärmschutzmauer mit 25m Länge an der Südgrenze zum öffentlichen Straßenraum und mit 7m Länge zur nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Hinsichtlich der Geräusentwicklung ist in die Abwägung einzubeziehen, dass der Standort eine Schnittstelle zwischen Misch- und Reinem Wohngebiet bildet und somit eine Zwischenwertbildung gem. Pkt. 6.7. TA Lärm erfolgen kann.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren wird die Verwaltung darauf hinwirken, dass die - mit 1,5m nicht übermannshohe Mauer - zum Nottengartenweg hin dauerhaft einzugrün ist. Der Hinweis ist berücksichtigt.</p>

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die 17. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg-Nord“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

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

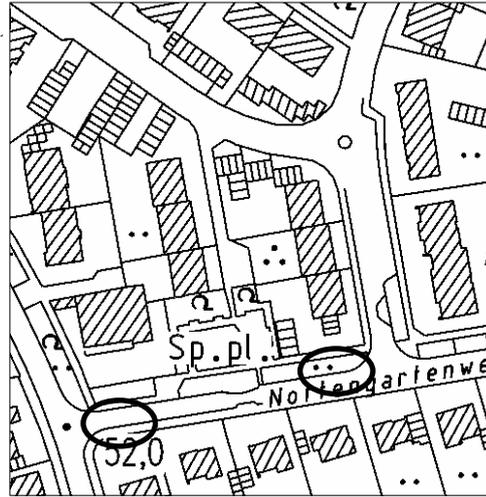
III. Sachverhalt:

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus Seeweg 27 soll Richtung Süden in dem Maße erweitert werden, wie auch das östlich benachbarte Mehrfamilienhaus an den Nottengartenweg heranragt. Das dem bislang entgegenstehende Baufenster soll daher Richtung Süden verlängert werden. Damit die Gebäudeerweiterung mit dem Bestand und der Nachbarbebauung harmonisiert, hat der Vorhabenträger einen konkretisierten Gebäudeentwurf erstellt. Er greift die vorherrschende Satteldachform auf, hebt den bislang fensterlosen Brandgiebels auf, zeigt zum Nottengartenweg eine vergleichsweise offene Fassade und sieht Richtung Südwesten weitere Balkone vorsieht (siehe angehängte Planzeichnungen). Ein städtebaulicher Vertrag, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet werden soll, sichert die Umsetzung der o.g. Gestaltung.

Zudem möchte der Betreiber des griechischen Restaurants einen vorgelagerten städtischen Grundstücksstreifen dauerhaft für Gäste-Stellplätze nutzen und seine Gastronomie erweitern.

Diese beiden Vorhaben sind entsprechend Inhalt eines Vereinfachten Verfahrens zur 17. Änderung des Bebauungsplanes "Seeweg-Nord" gewesen.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Ansichten Seeweg 27

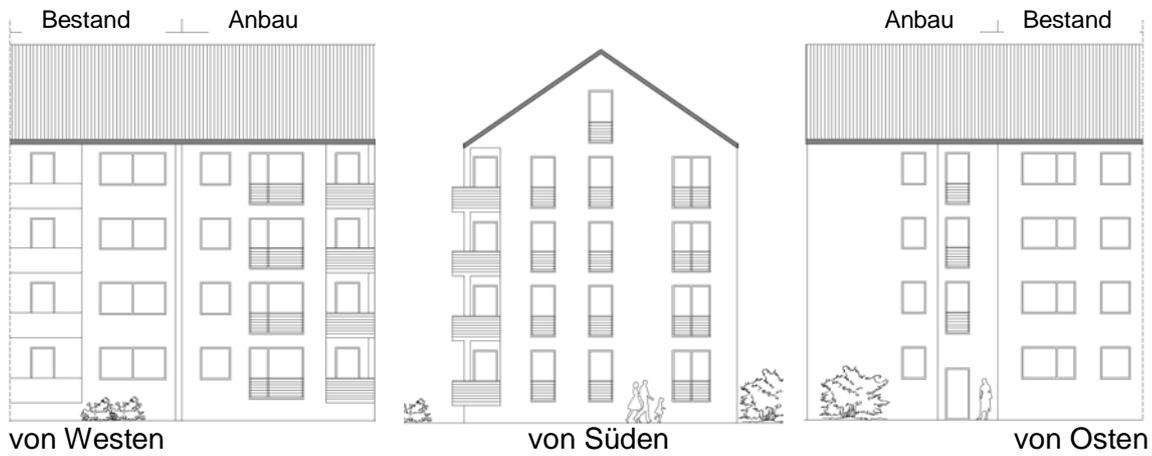


Foto heutige Situation



Sicht von Süden



Sicht von Südosten