



<b>Stadtrat</b> <b>am 08.10.2009</b>		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/074/2009		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 09.09.2009		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	08.10.2009		Entscheidung	

**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.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
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. <b>Der Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens gefolgt werden.</b>
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.

**Abstimmungsergebnis APS: ja: 16 nein: 0 Enthaltungen: 0**

**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 <b>Untere Bodenschutzbehörde</b> 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><b>Der Anregung ist - sobald die Bestätigung vorliegt - gefolgt.</b></p>

**Abstimmungsergebnis APS: ja: 16 nein: 0 Enthaltungen: 0**

## B. Fassung des Satzungsbeschlusses

### I. Beschlussvorschlag:

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

**Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -**

### 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.

### Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Baugebiet  
Paterkamp-Südost,  
Hoflage

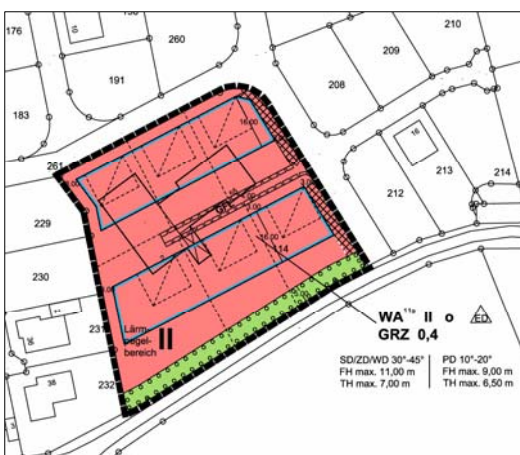
### Detail des ursprünglichen Entwurfes (nicht maßstäblich)



### Anpassung gem. 2. Änderung (nicht maßstäblich)



### Planzeichnung zur 3. Änderung (nicht maßstäblich)



### Konzept zur 3. Änderung (nicht maßstäblich)

