



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 09.12.2010		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/298/2010		
Nr. 6 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	12.10.2010	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	09.12.2010		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes "Olfener Straße / Telgengarten"

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für einen - ggfs. auf Grundlage eines vom Investor zu erstellenden - Bebauungsplan-Vorentwurf in dem in der Anlage gekennzeichneten Bereich das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bauverein hat Möglichkeiten zur Modernisierung des 6-Familien-Hauses "Olfener Straße 38-40" geprüft. Die vollständigen Überlegungen ergeben sich aus dem detaillierten Schreiben, das der Vorlage angehängt ist. Eine zeitgemäße Renovierung und Isolierung ist für das Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht darstellbar.

Daher ist beabsichtigt, das straßenseitige Altgebäude in einer ersten Realisierungsstufe zunächst auf Grundlage des § 34 BauGB durch einen Neubau zu ersetzen, der sich an der bisherigen Gestalt orientiert und die Prägung der Umgebung aufnimmt.

Um in einer zweiten Realisierungsstufe einen Anbau ergänzen zu können, müsste mit Hilfe einer Bebauungsplan-Aufstellung ein entsprechend tiefes Baufenster festgesetzt werden. So könnte der Bauverein dann im Anbau im tiefer liegenden Erdgeschoss Stellplätze vorsehen und zwei Etagen Wohnbebauung ermöglichen.

Eine rückwärtige Verdichtung der bis zu 50m tiefen Grundstücke ist städtebaulich sinnvoll, da somit in gewissem Maße die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden werden kann. Für den zukünftigen Bebauungsplan stellt sich das Ziel, die Prägung insbesondere der Olfener Straße und des Telgengartens zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist die Frage

- der rückwärtigen Baugrenzen,
- der straßenseitigen Baugrenzen und ggfs. auch Baulinien,
- der maximalen und ggfs. auch der minimalen Firsthöhen,

- der maximalen und ggfs. auch der minimalen Traufhöhen,
 - der Dachform, -neigung, First- oder Traufständigkeit
 - des Schallschutzes zur B 235 Olfener Straße
- zu klären und bei Bedarf festzusetzen.

Bereits Mitte der 90er-Jahre ist versucht worden, einen Bebauungsplan "Olfener Straße / Telgengarten" aufzustellen. Seinerzeit ist der Entwurf jedoch daran gescheitert, dass für den unmittelbaren Bereich der ehemaligen Tankstelle Ecke Olfener Straße / Bahnhofstraße Altlasten ermittelt worden sind, und der Eigentümer zu keinen weiteren Maßnahmen bereit gewesen ist. Laut Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld findet seitdem aber eine kontinuierliche Grundwasser-Kontrolle dort statt. Für eine auf dem Betriebsgrundstück, jedoch östlich der eigentlichen Zapfstelle jüngst genehmigte Wohnbebauung sind entsprechende Auflagen angeordnet worden, dass der Boden nur in Begleitung eines Sachverständigen ausgehoben werden darf.

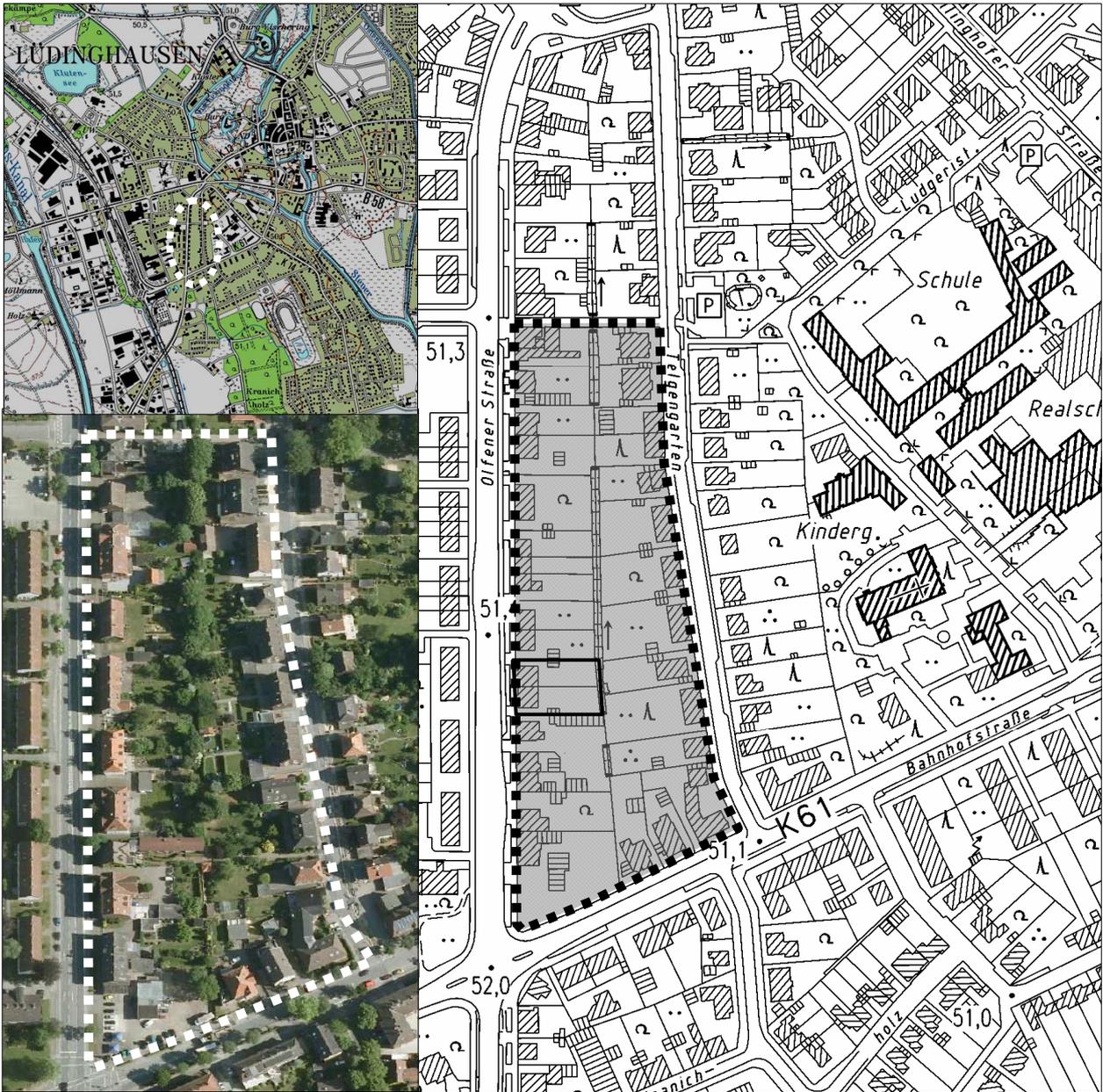
Für den Bebauungsplan eröffnen sich zwei Bearbeitungswege:

Da von der Änderung etwa 30 Grundstücke betroffen sind, für die voraussichtlich jedoch nur bei einigen Bauwunsch besteht bzw. erfüllt werden kann, wäre eine Erstellung durch die Stadtverwaltung naheliegend. Allerdings stünde die Bearbeitung - vor dem Hintergrund etlicher dringlicherer Planungen mit größerem öffentlichen Interesse - in ihrer Priorität erst nachrangig an.

Falls dem Vorhabenträger - ggfs. gemeinsam mit weiteren Interessenten - dringlich am Satzungsbeschluss gelegen ist, verbleibt ihm die Möglichkeit, selber ein privates Planungsbüro zur schnelleren BPlan-Aufstellung zu beauftragen. Dies geschieht naturgemäß dennoch ergebnisoffen - d.h. ohne Erfolgsgarantie.

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

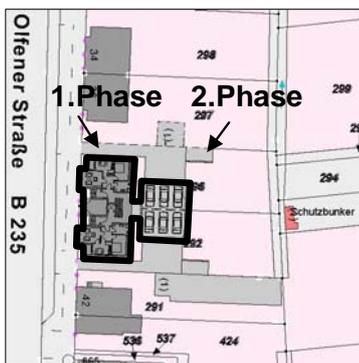
Lageplan (nicht maßstäblich)



Straßenansicht Olfener Straße 38-40



Bebauungsvorschlag



Seitenansicht



Straßenansicht

