



Stadtrat am 16.12.2010		öffentlich		
Nr. 14 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/295/2010/1		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 03.12.2010		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	16.12.2010		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

31. Änderung Bebauungsplan "Im Rott"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Änderung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.10.2010 in der Zeit vom 25.10 bis einschließlich 25.11.2010 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung 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 11.10.2010 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 24.11.2010, vorab per E-Mail

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Abteilung Immissionsschutz weist darauf hin, dass der südöstlich des Änderungsbereiches gelegene Betriebshof der Firma Gelsenwasser in der lärmtechnischen Prognose berücksichtigt worden ist. Somit bestünden keine Bedenken.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle gibt den Hinweis, dass für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen eingeplant werden müssen. Sie müssen mindestens 3m breit und ausreichend tragfähig für Feuerwehrfahrzeuge sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese allgemeingültige Vorgabe der Bauordnung NRW ist im Vorfeld bereits vom planverfassenden Büro im Entwurf berücksichtigt worden. Die exakten Abstände liegen erst mit der Gebäudepositionierung im Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren vor.</p> <p>Der Anregung ist soweit möglich bereits gefolgt. Die Einhaltung obliegt dem Architekten im nachfolgenden Gebäudeentwurf.</p>

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Rat beschließt die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rott“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Bereits im Sommer 2008 ist für diesen Standort der Satzungsbeschluss für die 29. Bebauungsplanänderung "Im Rott" getroffen worden. Mit ihm sollten die bislang gartenbaulich genutzten Grundstücke im Eckbereich Boeselagerring / Oerstraße zeitgemäßer genutzt werden, als es der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1974 (dreigeschossige Reihenhausbebauung mit Garagenhof) hier vorsah.

Der Eigentümer hat jedoch festgestellt, dass die Vermarktung in der von seinem seinerzeitigen Architekten geplanten Weise nicht umsetzbar ist, da die Käufer die sehr schmalen handtuchartigen Grundstück ablehnten.

Die Alternativplanung eines Planungsbüros sieht nun statt 9 schmaler, langer Grundstücke 14 Grundstücke von hauptsächlich ca. 200-300m² Größe vor, die auch die Tiefe der Parzellen nutzen. Wie bereits zuvor sind hier weiterhin zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Der Projektträger beabsichtigt einen Doppelhaustyp zu verwirklichen, wie er bereits mehrfach im "Stadtfeld II" und in angrenzenden Bereichen gebaut wurde.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich hauptsächlich auf

- den Zuschnitt der Baufenster (Positionierung einer "zweiten Reihe"),
- die zulässige Dachneigung (bislang 17-21°, künftig 30-40°),
- die maximale Gebäudehöhe (bislang $H_{\max} = 9\text{m}$, künftig 11m)
- die Traufhöhe (bislang nicht festgesetzt, nun Beschränkung auf $TH_{\max} = 6,50\text{m}$)
- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäudeeinheit (bislang 3, künftig 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude, Doppelhaushälfte)
- die Umwandlung der bisherigen strikten Beschränkung "Reines Wohngebiet" (WR) auf "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Weil die Planänderung alleinig das Privatgrundstück eines Eigentümers begünstigt, sind BPlan und -Begründung von einem extern beauftragten Planungsbüro erstellt worden

Da die Änderung ein ansonsten weitestgehend vollendetes Baugebiet innerhalb der Ortslage betrifft, ist das „Beschleunigte Verfahren“ für einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gewählt worden, bei dem statt der zwei- eine einmalige Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger erfolgt.

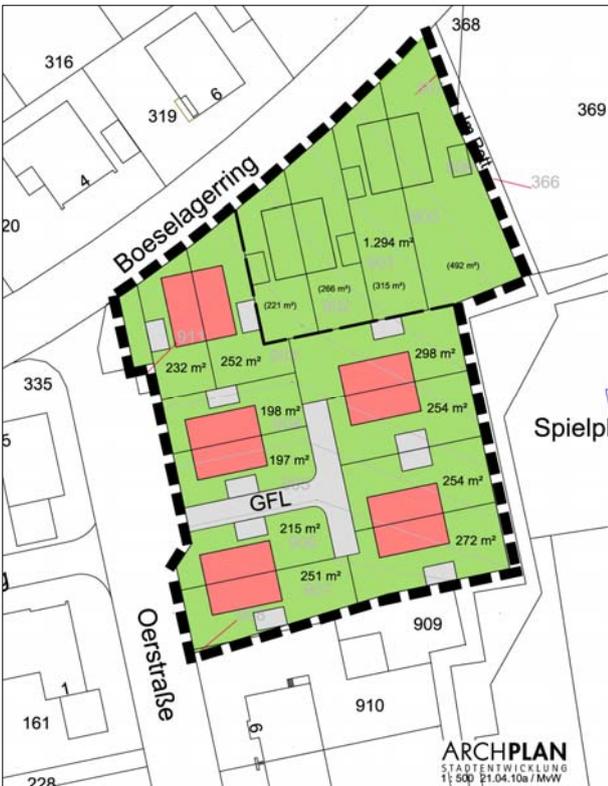
Lageplan (nicht maßstäblich)



alter Grundstücksplan
lt. 29. BPlan-Änd. (nicht maßstäblich)



städtebaul. Konzept zur
31. BPlan-Änd. (nicht maßstäblich)



Entwurf zur
31. BPlan-Änd. (nicht maßstäblich)

