



Stadtrat am 20.10.2011		öffentlich		
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/469/2011		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 29.09.2011		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	20.10.2011		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

5. Änd. Bebauungsplan "Stadtfeld II"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 3.8.2011 in der Zeit vom 12.8. bis einschließlich 26.8.2011 das Verfahren zur verkürzten erneuten 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 10.8.2011 beteiligt. Planzeichnung, Begründung und Gutachten werden in der Sitzung bereitgehalten.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.7. und 24.8.2011

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Baufaufsicht regt an, die Formulierung zur Festsetzung der Brüstungsoberkante in den Quartieren WA 22 und WA 23 so zu ändern, dass zu erkennen ist, dass die Oberkante der Brüstung der Dachterrassen gemeint ist.</p> <p>Der Fachdienst Immissionsschutz erhebt keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen und Hinweise Berücksichtigung finden: Das Lärmgutachten geht davon aus, dass die haustechnischen Aggregate auf dem Dach des Textilkaufhauses nachts ausgeschaltet bleiben. Dies müsse - z. B. durch eine entsprechende Erklärung der Firma - gesichert werden. Aufgrund der Gutachtenergänzung konnten die Bedenken zurückgestellt werden.</p>	<p>Die deutlich in der Begründung enthaltene Erläuterung wird zur Klarstellung auch in die Hinweise auf der Planzeichnung übernommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die im Lärmgutachten bislang pauschalisierte Positionierung und pauschalisierte Annahme zur Geräusentwicklung des Gerätes ist anhand der konkreten Gerätetypenangaben überprüft worden. Auf dieser Grundlage konnte bestätigt werden, dass selbst bei unüblicherweise nachts eingeschalteten Aggregaten die Lärmwerte beim östlich benachbarten Wohnen eingehalten werden. Der Anregung ist gefolgt</p>

<p>Der Fachdienst Abwasserbeseitigung bittet um einen Hinweis in der Begründung, dass für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag gem. § 8 WHG zu stellen ist.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass die Freistellung von den Eingriffs-/Ausgleichs-Pflichten nur für Bebauungspläne von bis zu 2 ha gelte, „wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“. Es wird um Prüfung gebeten, ob die Bebauung der umliegenden Flächen in diesem Sinne zu werten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die benannte Schwelle - die sich auf die überbaubare Fläche bezieht - wird bei dem 1 ha großen Änderungsbereich (von dem zudem 0,3 ha bereits bislang als MI-Gebiet überbaut werden durften) bei weitem nicht erreicht. Ein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem mittlerweile nun neun Jahre alten Ursprungsbebauungsplan "Stadtfeld II" liegt ebensowenig vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Rat beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für die unbebaute, stadtgestalterisch vergleichsweise unbefriedigende Fläche im Westen des Baugebietes "Stadtfeld II" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden.

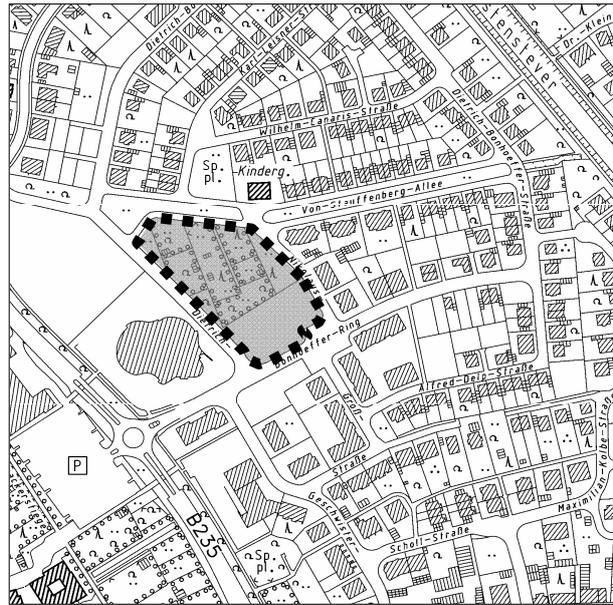
Der südliche Abschnitt soll mit zwei Mehrfamilienhäusern (je 5 Wohnungen) und vier Doppelhäusern von einem örtlichen Bauunternehmen einheitlich als "weißes Karée" entwickelt werden. Nördlich davon werden weitere Baugrundstücke für die Stadt Lüdinghausen verfügbar.

Somit kann kurzfristig und mit geringem Erschließungsaufwand Bauland in sehr zentraler Lage angeboten werden. Ein Gutachten (im Detail ergänzt) zeigt auf, dass der Lärmschutz zur B 235, zum Textilkaufhaus (auch unter theoretischem Nachtbetrieb der Dachaggregate) gewährleistet ist. Auch für den geplanten Elektrofachmarkt nördlich "Bruno Kleine" werden voraussichtlich nur vergleichsweise wenig aufwendige Maßnahmen erforderlich.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



stb. Entwurfsbild (nicht maßstäblich)



BPlan-Entwurf (nicht maßstäblich)

