

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 23.02.2012 Nr. 7 der TO				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/522/2012	
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 11.01.2012	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung		23.02.2012		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Mühlenstraße / B235"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Mühlenstraße“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235" (bei gleichzeitiger Teilaufhebung der Bebauungspläne „Janackerstiege“ sowie „Stadtfeld-Entlastungsstraße“) ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2012 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 9.1.2012 bis einschließlich 9.2.2012 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 9.1.2012 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Immissionsschutz bezieht sich auf das für den Bebauungsplan erstellte Lärmgutachten. Die dort vorgesehene Minderungsmaßnahme bezüglich Fenstern zu schutzwürdigen Nutzungen am IP2a solle übernommen werden.	Der Anregung wird gefolgt.
Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.	
	Die Belange sind bereits berücksichtigt, bzw. können erst im Rahmen des konkreten Straßenausbaus bzw. der Baugenehmigungsverfahren befolgt werden.

b) Architekt Neuhaus für Einwender B,

Schreiben vom 8.2.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
In einem Vorgespräch mit der Stadtverwaltung vor mehreren Jahren hatte Einwender B die Absicht aufgezeigt, den Eckbereich mit einem mehrgeschossigen Büro-/Geschäfts-/Wohngebäude bei nahezu 100%iger Überbauung und großer Tiefgarage entwickeln zu wollen. Einwender B regt mit dem Betreff "Neubau eines Verwaltungsgebäudes" an, für seine im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Parzellen das nördliche Baufenster wesentlich weiter auf etwa 29x25m zu fassen, so dass die in eingereichten Plan farbig hinterlegte Fläche überbaubar ist. Für Teilbereiche des geplanten Baukörpers müsse auch ein Flachdach möglich sein. Für den Eckbereich Mühlenstraße / B 235 und auch weiter entlang der B 235 solle die gleiche bauliche Höhe wie für das gegenüber liegende Gebäude "Mühlenstraße 61" festgesetzt werden.	Für die Grundstücke des Eigentümers gilt bislang im südlichen Abschnitt der Bebauungsplan "Stadtfeld-Entlastungsstraße", der hier bislang lediglich die Nutzungsmöglichkeiten eines "Allgemeinen Wohngebietes" zulässt. Zudem begrenzt er die GRZ auf 0,4 bei einer eng um das Bestandsgebäude gefassten Baugrenze. Der nördliche Abschnitt des Grundstücks ist nach §34 BauGB einzustufen, nicht über die B235 anbindbar und bislang nicht bebaubar. Das Grundstück des Einwenders erfährt durch die nun im BPlan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen wesentlich größere Baumöglichkeiten, zudem wird es durch die vorgesehene Stichstraße nach Norden hin angebunden. Eine Aufweitung des Baufensters in dem vom Einwender angeregten Maß würde hingegen zu einer der örtlichen Situation unangepassten Verdichtung führen und das städtebauliche Konzept hinsichtlich Maßstäblichkeit und Nutzungsintensität sprengen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der BPlan-Vorentwurf sieht lediglich für die im Norden zum großen Platz orientierten Sonderbaukörper des Geschäftshauses sowie der Leistungssporthalle Flachdächer vor. In der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches sollen die Dächer jedoch eine am Bestand orientierte übliche geneigte Ausprägung haben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das benannte Gebäude "Mühlenstraße 61" hat eine Höhe von 15,80m, für das Eckgebäude "Mühlenstraße 70" des Eigentümers setzt der nun vorliegende BPlan-Vorentwurf eine maximale Höhe von 15,50m fest. Die tatsächliche Bestandshöhe ist deutlich niedriger. Der bisherige Bebauungsplan "Stadtfeld-Entlastungsstraße" begrenzt das Gebäude auf lediglich zwei Geschosse. Für den nördlichen Abschnitt des Einwendergrundstücks ermöglicht der BPlan-Vorentwurf noch eine Höhe von 12m, er soll die Höhenentwicklung zur vergleichsweise flächen Sporthalle hin abstufen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Planungen zur Leistungssporthalle und zur umliegenden städtebaulichen Entwicklung sind bereits ausführlich diskutiert worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf - auch in Verbindung mit dem Abschluss eines flankierenden städtebaulichen Vertrages - zeichnet sich eine gute Grundlage für die städtebauliche Aufwertung des Areals ab.

Planzeichnung des Bebauungsplanes (nicht maßstäblich)



Auszug aus dem derzeit gültigen BPlan "Stadtfeld-Entlastungsstraße" für die **Mühlenstr. 70**

