



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 11.12.2012		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/698/2012	
Nr. 5 der TO			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:	16.11.2012
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	11.12.2012		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Stadtfeld II", 6. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld II" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.2012 in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 23.11.2012 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 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 16.10.2012 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen.

a) Einwenderin A, Schreiben vom 12.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einwenderin ist seinerzeit Eigentümerin eines der Gartengrundstücke in dem Quartier gewesen. Im Rahmen der Umlegung wurde ihr ein gleichartiges Grundstück - nördlich angrenzend an den aktuellen Änderungsbereich - zugewiesen (siehe Eintrag in die Planskizze).</p> <p>Sie äußert Bedenken gegen die BPlan-Änderung. Statt 4 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise werde nun die komplette Garten- und Sonnenseite des Grundstücks mit großen, massigen Baukörpern (44m Länge, 12m Breite, 8m Höhe zzgl. Dach) zugebaut.</p> <p>Somit sei die Geschäftsgrundlage der Vereinbarung, die sie mit dem Umlegungsausschuss getroffen habe, nicht mehr existent.</p> <p>Daher solle von der 6. Änderung des</p>	<p>Das Bauvorhaben der Lebensart mit den zusammenhängenden 6 würfelartigen Baukörpern und den bis zu 20 Wohneinheiten wird unbestreitbar eine andere Erscheinung haben, als die bislang dort absehbaren 4 Einfamilienhäuser die gehabt hätten. Allerdings wird diese Veränderung weder für unangemessen, noch für unmaßstäblich gehalten. Die bisher zulässige Gebäudehöhe von 10m wird beibehalten, der projektierte Baukörper optisch nicht so groß und massiv erscheinen wie bspw. die östlich an der Nikolaus-Groß-Straße gelegenen Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Die von der Einwenderin benannte Verschattung wird sich - gegenüber der aufgrund der bisherigen Festsetzungen zu erwartenden Bebauung - erhöhen. Konstruktionen, die den Sonnenstand</p>

Bebauungsplanes abgesehen werden.	bzw. die Verschattung am 21.6. und am 21.12. jeweils morgens, mittags und abends untersucht haben zeigen aber, dass dies in einem vertretbaren, zumutbaren Maß geschieht. Der Anregung wird nicht gefolgt.
-----------------------------------	--

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung erklärt, dass vor Bebauung des Planbereiches durch geeignete Maßnahmen (gezieltes Bodengutachten) nachzuweisen sei, dass hier eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser möglich ist. Sollte eine Versickerung in dem Teilgebiet nicht möglich sein, so sei gemeinsam mit der Stadt Lüdinghausen und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld eine geeignete Niederschlagswasserbeseitigung abzustimmen.	Nach einer Untersuchung des Büros UPlan für den Gesamtbereich "Stadtfeld II" lassen die Bodenverhältnisse im Plangebiet die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasser-beseitigung durch Versickerung zu. Die sich aus der vorgenannten gesetzlichen Vorgabe ergebende Pflicht kommt daher in diesem Gebiet zum Tragen. Sollte dies lokal eng begrenzt anderweitig sein, so muss dies nachgewiesen werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Planzeichnung und Begründung des Satzungs-Änderungsentwurfs werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Verein LebensArt hat seit längerem einen Standort gesucht, um sein Projekt eines gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnens umzusetzen. Dies soll nun auf einem städtischen Grundstück im Bereich des Wohngebietes "Stadtfeld II" geschehen, wozu nun das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes dort eingeleitet worden ist.

Für den Standort ermöglicht die 5. Änderung des Bebauungsplanes seit Ende 2011, dort anstelle der ehemaligen Gartenflächen Wohnbebauung zu realisieren. Die Bauten des sogenannten "Weißen Karées" sind mittlerweile weit vorangeschritten. Der Bebauungsplan sah bislang nördlich davon Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vor, was in einem Teilbereich für das Projekt der Lebensart überarbeitet wird. Hierzu soll

- die bisherige Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nun auf insgesamt maximal 20 Wohnungen für das Gesamtgebäude erhöht werden
- die bislang vorgesehene GFL-Fläche entfallen
- die im Gebäudeentwurf vorgesehenen Dachformen und Firstrichtungen angepasst werden

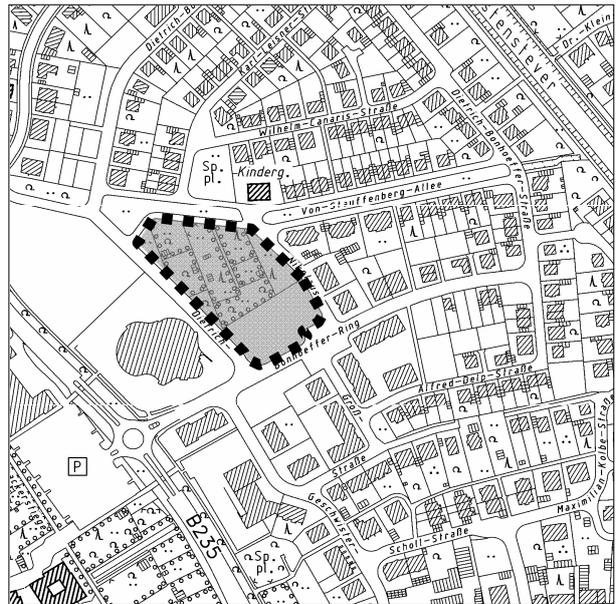
Den Kaufinteressierten für die angrenzenden städtischen Grundstücke sind die Pläne zugesandt worden. Von zwölf Interessenten hat lediglich einer seine Anfrage zurückgezogen, ein weiterer hat sein Interesse auf ein Grundstück beschränkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung zur Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung erst dann getroffen bzw. veröffentlicht wird, wenn feststeht, dass das Grundstück tatsächlich gekauft und das Vorhaben realisiert wird. Ansonsten müsste der alte Planungsstand zunächst über ein aufwändiges Änderungsverfahren wieder hergestellt werden.

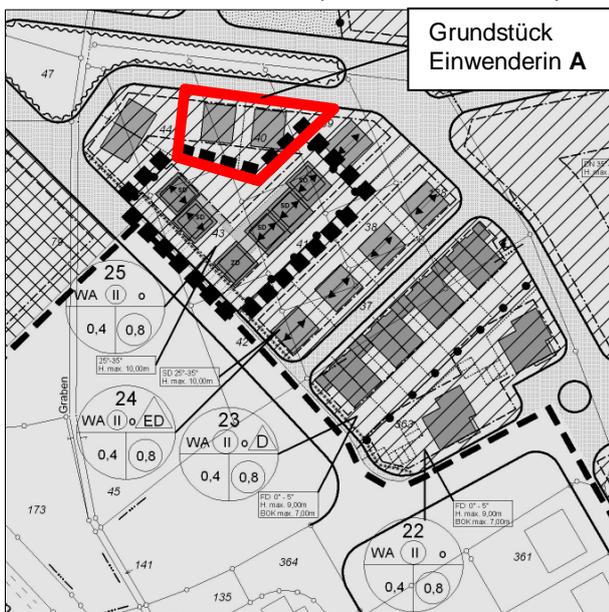
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



Entwurf 6. Änd. BPlan (nicht maßstäblich)



Projektentwurf (nicht maßstäblich)



Ansichten



Ansicht 1: straßenseitig

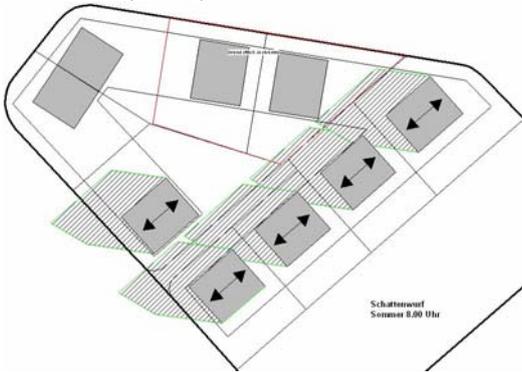


Ansicht 2 rückwärtig

Verschattung

gem. bislang vorgesehener Bebauung

Sommer (21.6.), 8:00 Uhr

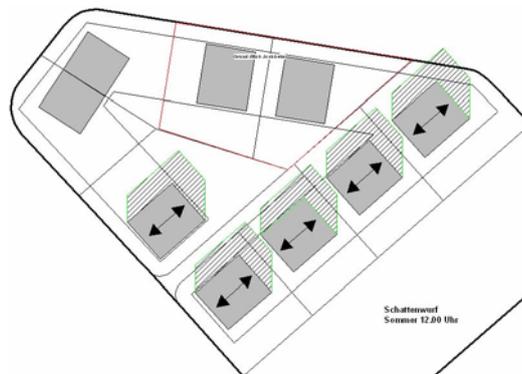


gem. zukünftig vorgesehener Bebauung

Sommer (21.6.), 8:00 Uhr



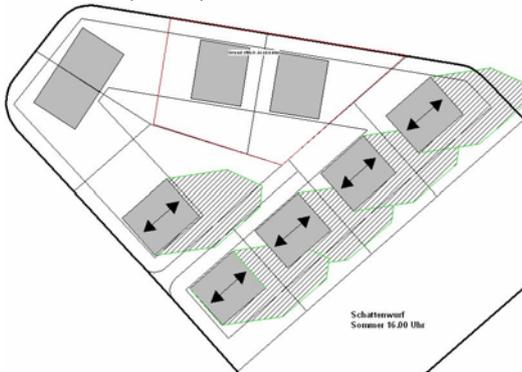
Sommer (21.6.), 12:00 Uhr



Sommer (21.6.), 12:00 Uhr



Sommer (21.6.), 16:00 Uhr



Sommer (21.6.), 16:00 Uhr



5

gem. bislang vorgesehener Bebauung

gem. zukünftig vorgesehener Bebauung

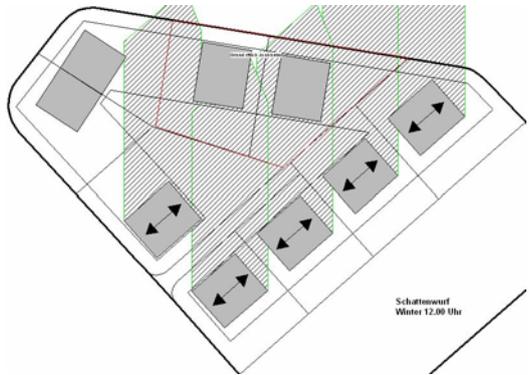
Winter (21.12.), 9:00 Uhr



Winter (21.12.), 9:00 Uhr



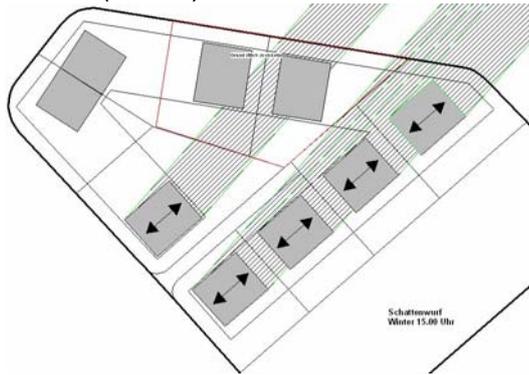
Winter (21.12.), 12:00 Uhr



Winter (21.12.), 12:00 Uhr



Winter (21.12.), 15:00 Uhr



Winter (21.12.), 15:00 Uhr

