



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 22.11.2005</b>		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/248/2005	
Nr. 3 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	13.10.2005
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
<b>Beratungsfolge:</b>			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	22.11.2005		Vorberatung
Bemerkungen:			

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Paterkamp-Südost I"**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Paterkamp-Südost I" hat entsprechend Beschluss des Rates vom 27.09.2005 nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.09.2005 in der Zeit vom 10.10. bis einschließlich 10.11.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 29.09.2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

**a) Remondis, Schreiben vom 10.10.2005**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Remondis weist darauf hin, dass im Entwurf Sackgassen mit und ohne Wendeanlagen geplant sind, die für Müllfahrzeuge nicht genutzt werden können. Die neuen Bürger müssten alle ihre Mülltonnen bis an die größeren Erschließungsstraßen bringen. Wendeanlagen für die dreiachsigen Müllwagen müssten 15m tief sein, Fahrzeuge dürften dort nicht parken.	Im Geltungsbereich sind hiervon eine Sackgasse mit 35m, eine mit 50m Länge sowie der südliche Abschnitt des Drei-Felder-Weges betroffen, für den sich die heutige Situation jedoch nicht ändert. Auf diesen Sachverhalt ist in der Begründung hingewiesen worden. Ein Ausbau mit den von Remondis benötigten 15m tiefen Wendehämmern wird als unverhältnismäßig eingeschätzt, so dass der Nachteil – wie in der Abfallsatzung ausdrücklich vorgesehen – in Kauf genommen wird.

Die Straßenlaternen müssten mindestens 4m hoch sein, damit die 3,85m hohen Müllwagen darunter passieren können.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Diese Details gehen erst in der Straßenausbauplanung ein.</p> <p><b>Der Anregung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gefolgt werden.</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 7.11.2005

#### Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Von Seiten des Fachdienstes <b>Altlasten</b> bestünden keine Bedenken, wenn dessen betreffende Punkte in der Begründung des Antrages übernommen werden.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Kreis handelt es sich um einen Tippfehler, es sei die Begründung des Bebauungsplanes gemeint, in der die Regelungen bereits korrekt aufgeführt sind.</p> <p><b>Der Anregung ist bereits gefolgt.</b></p>
<p>Die <b>Untere Landschaftsbehörde</b> fordert die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen. Die Extensivgrünlandfläche an der Flaßbieke sowie der Grünlandanteil der Fläche in Leversum sollen in eine angemessene landwirtschaftliche Nutzung überführt werden.</p>	<p>Die Extensivgrünlandflächen an der Flaßbieke in Reckelsum und am Mühlenbach in Leversum sollen, wie bereits mehrfach in der Vergangenheit praktiziert, in eine landwirtschaftliche Nutzung überführt werden.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p>
<p>Die Abteilung <b>Brandschutz</b> verweist auf ihre Stellungnahme vom 16.8.2005, in der sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Sicherstellung der Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute über zwei Stunden,</li> <li>- einen zweiten Rettungsweg für Gebäude mit Aufenthaltsräumen über 7m,</li> <li>- Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge bei Stichstraßen, die länger als 50m sind</li> <li>- Vermeidung von Behinderungen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge durch verkehrsberuhigte Maßnahmen</li> </ul> <p>gefordert hat.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt am Ende der Stichstraßen Wendehämmer fest, wie sie die „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen“ für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorsehen.</p> <p>Die sonstigen angeregten Belange sind Inhalt der detaillierten Erschließungsplanung, bzw. von den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><b>Den Anregungen ist soweit möglich bereits gefolgt.</b></p>

### c) Eheleute Zimmermann, Schreiben vom 28.10.2005

#### Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eheleute Zimmermann beabsichtigen, zwei Grundstücke im südlichen Abschnitt des Plangebietes zu kaufen, um dort ein großzügiges Einfamilienhaus zu bauen. Das von ihnen ins Auge gefasste Musterhaus (s. Unterlagen) ließe	Die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen, Dachneigungen und Gestalt sind aus dem vorhandenen Baugebiet Paterkamp übernommen worden, das eine allgemein hohe Gestaltqualität hat und als Einheit fortgeführt werden soll. Für

<p>sich jedoch nicht verwirklichen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sehr einschränkend seien. Die Festsetzung „Satteldach/Zeltdach“ bei einer Dachneigung von 40-50°, max. Traufhöhe von 6,50m und max. Firsthöhe von 10m ließe ein zweigeschossiges Wohnhaus mit aufstehendem Sattel- oder Zeltdach nicht zu.</p> <p>Auch das gewünschte Mansarddach (die Dachfläche hat einen Knick, es ist also im unteren Bereich wesentlich steiler als oben) ist nach den Bebauungsplanfestsetzungen nicht zulässig. Es solle jedoch möglich werden, insbesondere da durch die Grundstücksgröße keine Beeinträchtigung der zukünftigen Nachbarn entstehen.</p>	<p>den südlichen Abschnitt WA10 sind weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten, in denen das von den Zimmermanns vorgesehene Mansarddach mit seinen abweichenden Dachneigungen jedoch noch nicht zulässig wäre. Grundsätzlich stellt das Mansarddach eine eher altgebräuchliche Bauweise dar, die bspw. bei gründerzeitlichen Villen auf großzügigen Grundstücken angewandt wurde. Auf kleinen Grundstücken würden sie auch im neuen Baugebiet als Fremdkörper wirken. Daher soll eine Regelung als Rot-Eintragung in die Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass Mansarddächer mit abweichenden Dachneigungen nur dann zulässig sind, wenn sie auf Grundstücken mit mindestens 1.000qm Grundfläche errichtet werden.</p> <p>Zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Zeltdächern sind – entgegen der geäußerten Auffassung – durchaus möglich.</p> <p><b>Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass eine Ausnahmeregelung mit der o.g. Bedingung definiert wird.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zudem ist von den Eheleuten Krege-Meier sowie ca. 40 Unterzeichnern ein **Bürgerantrag** eingebracht worden, der sich auf die Errichtung des Lärmschutzwalles, den Wegfall des Grünstreifens sowie die Straßenführung bezieht. Aufgrund seiner Benennung als „Bürgerantrag“ wird er in einem eigenständigen Tagesordnungspunkt 2 behandelt. Die dort bereits erfolgte Abwägung fließt in die Gesamtabwägung ein.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
siehe TOP 2	siehe TOP 2

Wegen der engen Zeitabfolge zwischen Stellungnahmefrist für Anregungen und dem Versand der APS-Vorlagen ist es möglich, dass von den Fachbehörden noch Stellungnahmen eingehen. Sie würden baldestmöglich bzw. als Tischvorlage für den Ausschuss oder den Rat nachgereicht.

## **B. Fassung des Satzungsbeschlusses**

### **I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan "Paterkamp-Südost I" einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen.

### **II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

### **III. Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung sollte – mit der o.g. Ausnahmeregelung hinsichtlich Mansarddächern - abschließend vom Rat beschlossen werden.