



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 24.11.2005		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/269/2005	
Nr. 4 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	10.11.2005
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	22.11.2005	3	Vorberatung
Stadtrat	24.11.2005		Entscheidung

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 der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) vom 22.11.2005, Vorlagen-Nr. FB 3/248/2005 beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

Die Abstimmungsergebnisse im APS werden in der Sitzung bekanntgegeben.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Remondis, Schreiben vom 10.10.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
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

Die Straßenlaternen müssten mindestens 4m hoch sein, damit die 3,85m hohen Müllwagen darunter passieren können.	der Nachteil – wie in der Abfallsatzung ausdrücklich vorgesehen – in Kauf genommen wird. Der Anregung wird nicht gefolgt. Diese Details gehen erst in der Straßenausbauplanung ein. Der Anregung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gefolgt werden.
--	---

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 7.11.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Von Seiten des Fachdienstes Altlasten bestünden keine Bedenken, wenn dessen betreffenden Punkte in der Begründung des Antrages übernommen werden. Die Untere Landschaftsbehörde 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. Die Abteilung Brandschutz verweist auf ihre Stellungnahme vom 16.8.2005, in der sie - die Sicherstellung der Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute über zwei Stunden, - einen zweiten Rettungsweg für Gebäude mit Aufenthaltsräumen über 7m, - Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge bei Stichstraßen, die länger als 50m sind - Vermeidung von Behinderungen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge durch verkehrsberuhigte Maßnahmen gefordert hat.	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. Der Anregung ist bereits gefolgt. 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. Der Anregung wird gefolgt Der Bebauungsplan setzt am Ende der Stichstraßen Wendehämmer fest, wie sie die „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen“ für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorsehen. Die sonstigen angeregten Belange sind Inhalt der detaillierten Erschließungsplanung, bzw. von den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Den Anregungen ist soweit möglich bereits gefolgt.

c) Eheleute Zimmermann, Schreiben vom 28.10.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

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

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. 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 Grundstückgröße keine Beeinträchtigung der zukünftigen Nachbarn entstehen.	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. Zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Zeltdächern sind – entgegen der geäußerten Auffassung – durchaus möglich. Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass eine Ausnahmeregelung mit der o.g. Bedingung definiert wird.
---	---

d) Eheleute Krege-Meier sowie ca. 40 Unterzeichner

Von den Eheleuten Krege-Meier sowie ca. 40 Unterzeichnern ist ein **Bürgerantrag** eingebracht worden, der sich auf die Errichtung des Lärmschutzwalles, den Wegfall des Grünstreifens sowie die Straßenführung bezieht. Aufgrund seiner Benennung als „Bürgerantrag“ wurde er in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 22.11.2005 eigenständig behandelt. Die Abwägung fließt in die Gesamtabwägung der im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung für die Bebauungsplanverfahren „Paterkamp Südost I“ und „-II“ eingegangenen Stellungnahmen ein.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der geplante 3m hohe Lärmschutzwall beginne in einem Abstand von nur 3m zur Selmer Straße. Es wird befürchtet, dass sich die Unfallgefahr bei der Ein-/ Ausfahrt von bzw. auf die Selmer Straße verstärke, da der Kurvenbereich durch den Wall noch weniger einsichtig werde als bisher. Deshalb solle für die Einmündung die gleiche Übersichtlichkeit und Großzügigkeit wie im alten Paterkampgebiet geschaffen werden. Die Geschwindigkeit für Pkw auf der Selmer Straße solle auf 50km/h beschränkt werden, derzeit werde wesentlich schneller gefahren. Zudem sollte eine Querungshilfe zum Radweg auf der östlichen Seite der Selmer Straße geschaffen werden.	Die benannten 3m Abstand zur Selmer Straße beziehen sich nur auf die Parzellengrenzen. Zum befestigten Fahrbahnrand hält der Wall 7m Abstand, dazwischen liegen noch Bankette, der Straßenseitengraben sowie der Unterhaltungsstreifen für den Wall. Das nach den Straßenbaurichtlinien freizuhaltende Sichtdreieck wird durch den Wall nicht beeinträchtigt. Der Bereich ist nicht als Unfallhäufungspunkt registriert, die Tempo 70-Beschilderung soll Richtung Süden ausgeweitet werden. Zudem sollte man ohnehin zunächst anhalten, bevor man auf die Selmer Straße einbiegt. Diese Regelung kann allerdings der Bebauungsplan nicht treffen. Ebenso wenig kann er Querungshilfen auf der Selmer Straße vorschreiben, hierzu ist mit dem Landesbetrieb Straßen zu verhandeln. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass mit dem Landesbetrieb Kontakt hinsichtlich der Querungshilfen aufgenommen wird.

Der bislang durchgängige Grünstreifen entlang der Selmer Straße könne als vorhandene Reihe von Bäumen und Sträuchern auch den Eingang des künftigen Baugebietes sehr einladend und natürlich gestalten. Er drücke die optische Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit der einzelnen Paterkamp-Teilbereiche aus, und könne auch als teilweiser Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden. Im nordöstlichen Überlagerungsbereich des Planes Südost II wird die bislang für den Naturausgleich festgesetzte Fläche durch den Wall bzw. durch Häuser überbaut. Der bisherige Grünzug habe jedoch für die Bewohner impliziert, dass der Grünstreifen auch in den nachfolgenden Bauabschnitt weitergeführt werde. Er stelle eine vorteilhafte und kostengünstige Variante dar, der die Funktion des teureren Lärmschutzwalles ersetzen könne. Das für das Münsterland typische Landschaftsbild werde erheblich verändert. Die Grundstücke direkt hinter dem Lärmschutzwand und zwischen Mehrfamilienhäusern würden vermutlich schwer vermarktbare werden. Daher solle der Grünstreifen beibehalten bleiben und wie im alten Paterkampgebiet aufgeforstet werden, die Bebauung erst hinter dem Grünstreifen beginnen. Die bisher bestehende Geschwindigkeitsreduzierung zum Heuerlingsweg sei durch die veränderte Straßenführung nicht mehr gegeben. Es werde befürchtet, dass das Fahren mit erhöhter Geschwindigkeit in einem Bereich gefördert werde, den viele Kinder als beliebten Zugang zum Spielplatz nutzen.	Die Frage, ob der Grünstreifen auch in das neue Baugebiet fortgeführt werden kann, ist im Vorfeld der Planungen eingehend überlegt worden. Eine Verlängerung der Systematik Straße / Grün / Wohngebiet ist jedoch nicht zwingend. Die Entscheidung zugunsten des Lärmschutzwalles ist deshalb getroffen worden, weil er eine deutlich höhere Ausnutzung der städtischen Grundstücksfläche ermöglicht. Die künftigen Gebäude können somit etwa 50m näher an die Selmer Straße rücken. In der APS-Beratung ist sogar die Möglichkeit einer Lärmschutzwand angesprochen, was im Vorfeld jedoch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes verworfen worden ist. Da der Wall nicht unmittelbar am befestigten Fahrbahnrand beginnt, sondern erst in 7m Abstand zu ihm, kann der bei sehr nahen Wällen manchmal entstehende Deich-Charakter vermieden werden, zumal die beabsichtigte Bepflanzung deutliche Auflockerungen bewirkt. Die Eigenart der an den Wall angrenzenden Grundstücke kann für Bauwillige durchaus interessant sein. Die relativ flache Neigung des Walls und die Ausrichtung nach Osten stellen keine Beeinträchtigung der Besonnung dar, sie bieten vielmehr die Möglichkeit, den Garten höhenversetzt gestaffelt zu gestalten und optisch zu vergrößern. Zudem behält der Wall natürlich seine Grundfunktion bei: den Lärmschutz. Der Anregung auf Weiterführung des Grünstreifens wird nicht gefolgt. Auch wenn der Bebauungsplan keine Festsetzungen über den detaillierten Straßenausbau (Einengungen, Versätze, Pflanzungen) treffen kann, sieht die Verkehrsführung keine schneisenartigen Trassen vor, die zum Schnell-Fahren verleiten. Vielmehr wurde die seinerzeit im BPlan Paterkamp-Südwest gestrichelt angedeutete sehr geradlinige Zufahrt von der Selmer Straße nun aufgegabelt und somit in kürzere Teilabschnitte gegliedert. Die Straßenführung verteilt somit die Verkehrsströme Richtung Heuerlingsweg, Rübenkamp und Dreifelder-Weg stärker, als es die Zuwegung bislang getan hat. Der Anregung auf eine Änderung der vorgesehenen Straßenführung wird nicht gefolgt.
---	---

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

B. Fassung des Satzungsbeschlusses**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt den Bebauungsplan "Paterkamp-Südost I" einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung.

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.

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

