

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 09.12.2010

für den **Rat der Stadt**

Datum: 16.12.2010

TOP: 8 öffentlich

Betr.: 2. Änderung des Bebauungsplanes "Friethöfer Kamp"
hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom
14.09.2010, TOP 4 ö.S., und des Rates vom 05.10.2010, TOP 9 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung des Anliegers bezüglich der Fassadengestaltung wird nicht gefolgt.
2. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
3. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ als Satzung. Diese besteht aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hierzu.
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
 - Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung
 - Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung
-

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in den v. g. Sitzungen wurde die Offenlage vom 15. Oktober 2010 bis zum 16. November 2010 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange statt. Es wurden von öffentlicher Seite keine Stellungnahmen eingereicht.

Von einem gegenüberwohnenden Ehepaar wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht: An der Stelle, wo heute die Eingangshalle geplant ist, sei früher nur ein Notausgang gewesen. Es wäre damals mitgeteilt worden, dass dieser nicht als regulärer Eingang genutzt werden dürfe, da dann eine Gefahr für den Straßenverkehr und die Personen bestehen würde. Deshalb sei zum Schutz eine dichte hohe Hecke angepflanzt worden, damit niemand auf die Daruper Straße gelangen könne. Auch zur Zeit des Rückbaus der Daruper Straße sei es nicht möglich gewesen, den Radweg auf die südliche Seite der Daruper Straße zu legen. Denn hier hätten ebenfalls Bedenken bezüglich der Verkehrsgefährdung bestanden. Laut Begründung zur jetzigen Bebauungsplanänderung bestünden diese Bedenken nicht.

Sie geben zu bedenken, dass eine Gefährdung dann auch nicht für die gegenüberliegende Straßenseite der Daruper Straße (Nr. 1-15) bestünde. Sie regen an, für diese Bauzeile ebenfalls die Baugrenze zu ändern, sodass auch hier die Möglichkeit gegeben sei, über die heutige Gebäudekante hinaus eine Bebauung vorzunehmen und nicht an dem veralteten Gedanken der einheitlichen Bauflucht festzuhalten.

Zu dieser Anregung wird verwaltungsseitig ausgeführt, dass planungsrechtlich kein Zusammenhang zwischen der jetzigen Bebauungsplanänderung „Friethöfer Kamp“ und dem Bebauungsplan „An der Kolvenburg“ (auch gültig für die Wohnbauzeile Daruper Straße 1-15) besteht. Im jetzigen Verfahren kann eine eventuelle Änderung der Baugrenze des anderen Bebauungsplanes nicht mitgeregelt werden. Verwaltungsseitig wurde dem Anlieger die Sachlage erörtert und vereinbart, dass er seine Erweiterungspläne skizziert, um die mögliche Zulässigkeit zu prüfen. Je nach Größe wird gegebenenfalls in einer der nächsten Sitzungen dazu beraten. Unabhängig von der städtebaulichen Betrachtung kann zumindest festgestellt werden, dass durch einen Anbau keine Verkehrsgefährdung zu erwarten ist, da heute vor den Wohnhäusern eine Vorgartenfläche, der Fußweg, ein Grünstreifen und der Radweg liegt.

Zu der möglichen Verkehrsgefährdung des ehemaligen Sozialgebäudes ist auszuführen, dass gegenüber der früheren Grundstücksgestaltung nunmehr ein Fußweg zum Parkplatz führt und der Besucher nicht nach Norden, sondern seitlich direkt dorthin geführt wird. Im Rahmen der Offenlage wurde der Kreis Coesfeld als Straßenbaulastträger beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Eheleute haben zudem vorgetragen, dass im Rahmen der Renovierung des Gebäudes zu beachten sei, dass alle Gebäude an diesem Straßenabschnitt entweder geklinkert oder verputzt seien. Die Neugestaltung füge sich nach ihrer Ansicht nicht in das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude Daruper Straße 1-15 ein. Deshalb solle bei der Renovierung und Neugestaltung der Fassade eine Lösung gefunden werden, welche sich in das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude einfüge. Sie stimmen grundsätzlich mit der Auffassung überein, dass die Wiederverwertung der vorhandenen Gebäude sehr wichtig sei und eine Veränderung dieses vor-

handenen Gebäudes gestalterisch wünschenswert wäre. Sie weisen jedoch darauf hin, dass auch die Anwohner der Daruper Straße ihre Gebäude attraktiver gestalten wollten.

Zu der Anregung eine andere Fassadengestaltung zu fordern, wird verwaltungsseitig zu bedenken gegeben, dass sich das zu ändernde Gebäude im Gewerbegebiet befindet. In dem Bebauungsplan „Friethöfer Kamp“ sind keine Festsetzungen zu den Außenmaterialien getroffen worden. Es ist auch eher unüblich in Gewerbegebieten gestalterische Vorgaben so detailliert wie in Wohngebieten festzusetzen, da die Betriebe eine andere Größenordnung haben und sich entsprechend ihrer Branche präsentieren möchten. Dem Anlieger würde zugestimmt werden, wenn sich das Gebäude ebenfalls nördlich der Kreisstraße befände. So ist es jedoch klar dem Betriebsgelände und nicht der Wohnbebauung zugeordnet. Außerdem wird durch den Materialwechsel eine aufgelockerte Gestaltung erreicht. Aufgrund der Gebäudegröße ist ein Materialwechsel als Gliederung städtebaulich zu begrüßen. Insofern wird vorgeschlagen, der Anregung nicht zu folgen. Bezüglich des Hinweises auf eventuelle Bauwünsche der Anlieger wird auf die Ausführungen zum Planungsrecht verwiesen.

Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter und gegeneinander wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ als Satzung zu beschließen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin