

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 06.03.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.03.2008

TOP: 5 öffentlich

---

**Betr.:** Aufstellung des Bebauungsplanes "Kampstraße/Ludgeristraße"  
hier: Ergebnis der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 6. 12. 2007,  
TOP 4. ö. S. sowie des Rates vom 13. 12. 2007, TOP 13. ö. S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

- 1) Der Anregung der Familie Miltrup wird entsprechend der Ausführungen teilweise gefolgt.
- 2) Die Stellungnahme des Kreises Coesfeld wird zur Kenntnis genommen
- 3) Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wird für die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) gebilligt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Parallel wird den berührten Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen gegeben.
- 4) Die Beschlüsse werden ortsüblich bekannt gemacht.

---

### Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in den o. g. Sitzungen wurde die Offenlage vom 7. Januar 2008 bis zum 7. Februar 2008 durchgeführt.

Von privater Seite wurde von der Familie Miltrup folgende Stellungnahme abgegeben:

### 1. Trauf- /Firsthöhe

Für den oberen Bereich Richtung Richtengraben seien eine Traufhöhe von 6,00 m sowie eine Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen. Die Festsetzung aus dem unteren Bereich der Ludgeristraße (6,50 m / 12,50) solle in den oberen Bereich übernommen werden, zumal eine Abstufung Richtung Richtengraben, insbesondere entlang der Ludgeristraße, nicht begründet erscheine.

### 2. Dachneigung

Die Dachneigung werde im oberen Teil mit 30°-45 ° festgesetzt. Für ihr unbebautes Grundstück werde aufgrund des Zuschnittes keine Firstrichtung festgesetzt.

Sie regen an, für das Grundstück ein begrüntes Dach zuzulassen. Sollte dies aus gestalterischen Gründen nicht durchführbar sein, solle eine Dachneigung von 15-45° zugelassen werden.

Zu den Anregungen wird verwaltungsseitig ausgeführt, dass Hintergrund der Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen die vorhandene Bausubstanz ist. Von der höheren Bebauung im südlichen Planbereich soll sich die Bebauung bis zur niedrigeren Bebauung im nördlichen Teil bis zum Richtengraben staffeln. Das Gebäude mit der Hausnummer 25 bildet dabei eine Grenze zwischen geschlossener und höherer Bebauung und der offeneren niedrigeren Bebauung. Auch zum Schutz dieser Bebauung sollte keine grundsätzlich höhere Bebauung zugelassen werden, da sich ansonsten auch im Hinblick auf die Bebauungsmöglichkeiten am Richtengraben und an der Kampstraße Wünsche zu einer höheren Bebauung ergeben könnten, welche die dort vorhandene Bebauung erheblich übersteigen dürfte. Eine Staffelung erscheint aus den o. g. Gründen städtebaulich sinnvoll. Entsprechend dem Ergebnis der letzten Sitzung bezüglich der geplanten Flachdachbebauung auf dem freien Grundstück der Familie Miltrup wurde nach einer Lösung gesucht, um eine Bebauung zu verwirklichen, die zwar modern ist, sich jedoch etwas besser der Umgebung anpasst.

Im Ergebnis wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass von § 10 der Gestaltungssatzung im nördlichen Teilbereich abgewichen werden darf. Auch aufgrund des benachbarten Gebäudes ist demnach das steile Satteldach nicht zwingend vorgeschrieben. Eine noch flachere Dachneigung als 30° sollte jedoch nicht gewählt werden, da die Bandbreite sehr unterschiedliche Dächer ermöglichen und der Charakter sehr in Richtung Flachdach gehen würde.

Als Kompromiss wird vorgeschlagen, auch für den nördlichen Teil der Häuserzeile an der Ludgeristraße eine Traufhöhe bis 6,50 m (bisher 6,00 m) zuzulassen. Diese ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossdecke und innenliegender Dachrinne. So könnte z.B. ein Walmdach zum Tragen kommen, ohne dass die Raumhöhen oder Dachisolierung für die Dachrinne eingeschränkt werden müssten. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, mit dem um diesen Punkt geänderten Planentwurf nebst entsprechend geänderter Begründung eine erneute Offenlage durchzuführen. Entsprechend des § 4a Abs. 3 BauGB kann diese verkürzt und auf die geänderten Punkte beschränkt durchgeführt werden. Im angehängten Bebauungsplanentwurf sind die Änderungen doppelt unterstrichen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von Seiten des Kreises Coesfeld ausgeführt, dass sich nördlich des Plangebietes mehrere großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines ausgewiesenen Sondergebietes befänden. Bei der hierfür durchgeführten Bebauungsplanaufstellung sei die von den Einzelhandelsnutzungen ausgehende Lärmsituation an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen durch das Gutachterbüro Uppenkamp und Partner untersucht worden. Auf

der Grundlage dieser Berechnungen werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete am Baufenster südlich der Straße Richtengraben eingehalten. Daher bestünden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Auszug aus dem geänderten Bebauungsplanentwurf