



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 61.21.01	2022/196	05.10.2022

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	18.10.2022	Entscheidung	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 54 "Wischhausstraße" II. Bauabschnitt - Beschluss der textlichen Festsetzungen

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 1 beigefügten Festsetzungen sollen in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt eingearbeitet werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Für die Begleichung des Planerhonorars zur Erstellung des Bebauungsplanes sind Mittel im Haushalt bei dem Produkt 09.01.01 vorhanden.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 13.06.2022 wurde über die Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt beraten.

Ein Vorschlag zu den geänderten textlichen Festsetzungen (Anlage 1, rote Schrift) seitens der Verwaltung wurde in der Sitzung vorgestellt. Änderungen aus der Beratung in der Sitzung wurden in der Anlage 1 in grün dargestellt.

Zwei Themenbereiche sollten über die Sommerpause geprüft werden. Die Ergebnisse wurden im Ausschuss am 16.08.2022 vorgestellt:

1. Geschossigkeit

Seitens der Ausschussmitglieder wurde eine Änderung der Geschossigkeit grundsätzlich beraten. Hinsichtlich der geforderten Dreigeschossigkeit sind folgende Aspekte zu beachten:

Löschwasser:

Gemäß Handlungsempfehlungen der AG der Leiter der Berufsfeuerwehren beträgt der Bedarf bei einer Bebauung mit drei und mehr Geschossen 96 m³/h. Die Stadtwerke Ostmünsterland können nur 48 m³/h liefern. Somit ist ein zusätzlicher Löschwassertank einzubauen. Die Lage muss in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Die zusätzlichen Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.

Bauanträge:

Dem Kreis Warendorf liegen für die hintere Bauzeile bereits drei bzw. vier Bauanträge vor. Diese Bauanträge sind durch die Festsetzung der Dreigeschossigkeit vollständig neu zu erarbeiten und neu zu stellen. Hierbei würden den Antragstellern zusätzliche Kosten entstehen.

Fazit:

Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Geschossigkeit für die nördliche Bauzeile auf „zwingend Zweigeschossig“ festzusetzen und auf eine Dreigeschossigkeit zu verzichten. Die dadurch bedingten Änderungen sind in der Anlage in blau dargestellt.

2. Anzahl der Wohneinheiten

Seitens der Ausschussmitglieder wurde eine Aufhebung der zulässigen Wohneinheiten grundsätzlich gewünscht. Hierbei sind folgende Aspekte zu beachten:

Leitungsnetz:

Die Stadtwerke Ostmünsterland haben ihr Leitungsnetz auf die bislang geplanten Wohneinheiten ausgelegt. Eine Aufhebung der Wohneinheiten würde unter Beachtung des neuen GEIG die Errichtung von weiteren Trafogebäuden und eine Öffnung

der Straßenoberfläche bedeuten.

Versiegelung;

Durch einen unveränderten Grad der Versiegelung, auf den die Entwässerung des Niederschlagswassers ausgelegt ist, ist die Anzahl der Wohneinheiten durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz je Wohneinheit) bereits eingeschränkt.

Parkplatzsituation:

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Verschärfung der Parkplatzsituation bei Aufhebung der zulässigen Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum zu erwarten. Aus der Praxis ist bekannt, dass in der Regel zwei Fahrzeuge je Wohneinheit vorhanden sind, obwohl baurechtlich nur 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen ist.

Um hierauf einwirken zu können, sind durch die beschlossene Anordnung der Stellplätze über ein bzw. zwei Zufahrten je Grundstück mehr Stellplätze im öffentlichen Bereich möglich. Die Anzahl ist voraussichtlich jedoch nicht ausreichend.

Fazit:

Aufgrund der oben genannten Aspekte wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beizubehalten. Die dadurch bedingten Änderungen sind in der Anlage in blau dargestellt.

Folgende, im o.g. Ausschuss angesprochene Themen, können aus Sicht der Verwaltung nicht im Bebauungsplan geregelt werden:

- Vergabekriterien
- Versickerung vor Ort
- E-Ladesäulen auf den privaten Grundstücken.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Klaus Hüttmann
Fachbereichsleitung

Marion Große Vogelsang
Sachbearbeitung

Anlage

Vorlage 2022/196, Anlage 01 - Festsetzungen Stand 05.10.2022