



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 19.06.2008		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/793/2008		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	26.05.2008	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.06.2008		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Halterner Straße-Freistraße"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, für die Variante 3 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Halterner Straße / Freistraße“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.4.2008 in der Zeit vom 5.5. bis einschließlich 5.6.2008 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 25.4.2008 beteiligt.

a) Eingabeführer A, Schreiben vom 3.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Man favorisiere weiterhin die Variante 3 , die dortige Stichstraße werde man auf eigene Kosten erstellen. Die hier vorgesehene Stichstraße solle (von derzeit 4,50m) auf 3,50m reduziert werden, der Grünstreifen (von derzeit 2m) auf 1m. Aus der vom Eingabeführer mitgesandten Skizze resultiere, dass die Stichzuwegung verkürzt und die Baugrenzen verändert werden können.	Der nördliche Anlieger hat bei Einsicht in die im Verfahren vorgelegte Planung seine Akzeptanz zu der bisherigen Variante 3 geäußert. Für die Ausrichtung der künftigen Grundstücke und ihrer Frei-/Gartenräume ist es städtebaulich nachvollziehbar, die Erschließung von Norden zu führen, um die neuen Gebäude Richtung Süden zu orientieren. Daher soll diese Variante für das weitere Verfahren ausgesucht werden. Die vom Eingabeführer mitgesandte Skizze wird soweit möglich übernommen, die Stichzuwegung

<p>Variante 2 zeige noch ein Bauvorhaben der seinerzeitigen Eingabeführerin C, die jedoch mittlerweile Abstand von einer Bebauung genommen habe. Insofern seien die Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt.</p>	<p>verkürzt. Für den Begegnungsfall Pkw/Pkw wird aber eine Mindestbreite von 4m aufrecht erhalten, da in dem Baufenster mehrere Wohneinheiten möglich sind. Hinsichtlich der Breite des Grünstreifens wird an der bisherigen 2m-Breite festgehalten, da sie als abschirmende Anpflanzung zu den nördlichen Anlieger gedacht ist. Hier böte sich allerdings eine Ausnahmeregelung an, dass diese nördlichen Anlieger zur Anbindung ihrer südlichen Grundstückshälften mit an die private Stichzuwegung angeschlossen werden und hierfür den Grünstreifen queren können. Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</p> <p>Die Varianten 1 und 2 gehen nicht in das weitere Verfahren ein. Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	--

b) Eingabeführerin B, Schreiben vom 30.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Eingabeführerin B lehnt die Variante 1 ab, da ihr Haus, in dem sich eine Sozialeinrichtung für Kinder befindet, dann von 3 Seiten von Straßen umgeben sei. Der Flächenbedarf für die Kinder wäre nicht mehr gegeben, zudem sei die GFL-Fläche bei dieser Variante unverhältnismäßig groß. Auch Variante 2 würde nicht ihre Unterstützung finden, da sie diese so kostbare Grundstücksfläche unnötig zerschneiden, das Gebiet würde sehr zerspalten und unruhig wirken. Durch die z.T. südseitige Erschließung sei die Grundrißgestaltung, Garten- und Garagenanordnung und Zufahrten schwierig. Die Variante sei zu aufwendig. Der Ausnahmeregelung für das durch Ihren Anbau gehende westliche Baugrenze (Renovierung und Instandsetzung des Bestandes sind zulässig, nur bei Abriss und Neubau muss auf die neue Baugrenze zurückgewichen werden) werde zugestimmt. Variante 3 habe die meisten Vorteile für alle. Die GFL-Fläche könne noch eingekürzt werden. Die Firstausrichtung solle zur Installation von Dachkollektoren frei wählbar bleiben.</p>	<p>Die Varianten 1 und 2 gehen nicht in das weitere Verfahren ein. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die vom Eingabeführer A mitgesandte Skizze wird soweit möglich übernommen, die Stichzuwegung verkürzt. Die Ost-West-Firste sind als Vorgabe aus dem Planungsausschuss übernommen worden, um die Südausrichtung der Gebäude zur optimierten energetischen Ausnutzung sicherzustellen. Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</p>

c) Eingabeführerin D, Schreiben vom 1.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eingabeführerin wendet sich gegen Variante 1, da sie eine von ihr gärtnerisch mitgenutzte Grundstücksfläche zerschneide.	Die Varianten 1 und 2 gehen nicht in das weitere Verfahren ein. Der Anregung wird gefolgt.

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.6.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Brandschutzdienststelle gibt folgende Hinweise:</p> <p>Es sei eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Hydranten seien gemäß "Regelwerk- Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen.</p> <p>Für Stichstraßen, die länger als 50m seien, müsse am jeweiligen Ende eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr erstellt werden.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass für Gebäude(teile), die mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, Zufahrten mit einer Mindestbreite von 3m und einer Achslast-Tragfähigkeit von 10t ausgebaut werden müssen.</p>	<p>Die Bereitstellung der Löschwassermengen wird aktuell vom Versorgungsträger abgefragt. Die Dimensionierung ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der weiter zu verfolgenden Variante 3 wird die Stichzuwegung gekürzt, so dass voraussichtlich kein Bedarf mehr für den Wendehammer besteht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit künftige Gebäudeteile über 50m von der westlichen Erschließungsstraße entfernt sind, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass die Schleppkurven wie auch die Tragfähigkeiten die Anfahrbarkeit ermöglichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm ist im Baugenehmigungsverfahren zu folgen.</p>

e) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, Schreiben vom 27.5.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Baugrundstücke sei nicht zu rechnen, hinsichtlich zukünftig geplanter Maßnahmen solle die RAG beteiligt werden.	Die RAG wird im nächsten Beteiligungsschritt eingebunden. Der Anregung wird gefolgt.

Für die mögliche Bebauung der bislang unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich zwischen Halterner Straße und Freistraße sind drei Varianten (**1: südwestliche** Erschließung, **2: mittig westliche** Erschließung, **3: nordwestliche** Erschließung) in das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingebracht worden, die sich hauptsächlich in der Lage der westlichen Anbindung unterscheiden. Die in den Planzeichnungen aufgezeigten Grundstückszuschnitte und Gebäudestellungen verdeutlichen den Entwurf nur exemplarisch, die Stadt bestimmt nicht die persönlichen Aufteilungen bzw. Besitzverhältnisse untereinander. Lediglich die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Fassung der Baugrenzen, die Lage der Zuwegungen, die Nutzungsschablone) nehmen Einfluss auf die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Basis der Variante 3 mit den oben benannten Korrekturen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

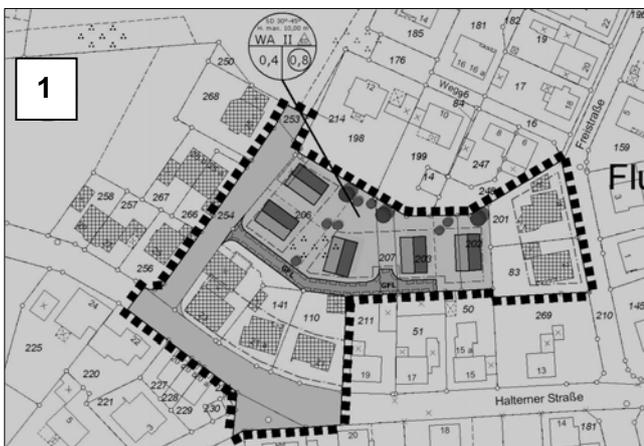
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



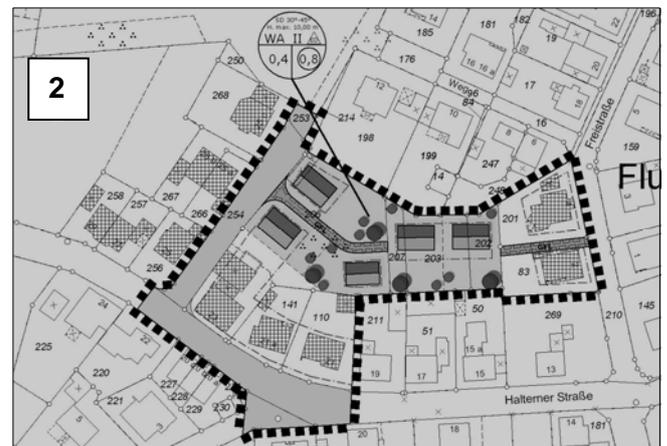
Halteiner Str./
Freistraße

ins Verfahren eingebrachte **Varianten:**

von **Westen**, im **Süden** ansetzend



von **Westen**, **mittig** ansetzend



von **Westen**, im **Norden** ansetzend (mit Verzicht auf Bebauung Grundstück 202)

