



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 02.12.2008		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/880/2008	
Nr. 5 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	12.11.2008
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	02.12.2008		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Halterner Straße / Freistraße"

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Änderung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.8.2008 in der Zeit vom 9.9 bis einschließlich 9.10.2008 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 3.9.2008 beteiligt.

Nach neuerer Rechtsprechung ist es erforderlich, dass dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auch die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3(1) / § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen vorliegen müssen. Daher sind der Vollständigkeit halber hier nochmals die seinerzeitigen Ausführungen wiedergegeben.

Die vorgebrachten Argumente sind im folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer, die dieser Vorlage beiliegen, wird verwiesen.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Eingabeführer A, Schreiben vom 3.6.2008 und vom 25.9.2008

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

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	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

<p>die Baugrenzen verändert werden können.</p> <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>zu orientieren. Daher soll diese Variante für das weitere Verfahren ausgesucht werden. Die vom Eingabeführer mitgesandte Skizze wird soweit möglich übernommen, die Stichzuwegung 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 ist zum Teil gefolgt worden.</p> <p>Die Varianten 1 und 2 gehen nicht in das weitere Verfahren ein. Der Anregung ist gefolgt worden.</p>
---	--

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die nördlich der privaten Stichwegeerschließung vorgesehene private Grünfläche soll ersatzlos entfallen. Die zusätzliche Heckenpflanzung sei nicht notwendig, da die Abschirmung auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen könne. Die nördlichen Anwohner selbst hielten dies nicht für erforderlich.</p> <p>Zudem würde Pflege und Schnitt einer vorhandenen nördlichen Hecke erschwert.</p> <p>Der 2m breite Grünstreifen verteuere die Stichweg-Erstellung, zudem fielen jährliche Unterhaltungskosten an.</p> <p>Die jetzige Eigentümerin - Eingabeführerin B - sei nicht gewillt, neben der Straßenfläche weitere 2m für einen Grüngürtel abzugeben. Es sollen zwei Baugrundstücke realisiert und eine größere Spielfläche für das Kinderheim angelegt werden.</p>	<p>Die Abschirmung des Erschließungsstichs, der als Zufahrt zu mehreren Wohneinheiten dienen kann, soll aufrecht erhalten bleiben. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der nördliche 2m-Streifen soll nach Fertigstellung des Stichweges mit heimischen Sträuchern (Feldahorn, Eibe, Hartriegel, Haselnuß, Hainbuche, etc.) mit einer Mindesthöhe von 1,50m dicht bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Das Aneinandergrenzen mehrerer Hecken ist keine ungewöhnliche oder gar unverträgliche Situation. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf bezieht nicht alleine die wirtschaftlichen Vorstellungen der Eigentümer ein, sondern berücksichtigt auch die Anliegen der Anwohner. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die beiden westlichen Grundstücke haben gem. Offenlegungsentwurf auf Höhe der vorderen Baugrenze eine Gesamtbreite von ca. 31m, so dass rechnerisch jeweils etwa 15,5m Breite resultieren. Mit dem üblichen Bauwuch von</p>

sei. So würde sie die GFL- und Pflanzfläche auch nicht mehr an Eingabeführer A verkaufen.	der Baugrenze zum privaten Erschließungsstich statt der zu öffentlichen Verkehrsflächen üblichen 3m auf 1,5m reduziert wurde. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Ein Verzicht auf den Pflanzstreifen sei für alle Beteiligten die beste Lösung.	Die Interessen der von der Baulandentwicklung profitierenden Eigentümer ist in mehreren Punkten berücksichtigt worden. In gleicher Weise sind auch die Belange der Angrenzer einzubeziehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

c) Eingabeführerin D, Schreiben vom 1.6.2008

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

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) Eingabeführer E, Schreiben vom 30.10.2008

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eingabeführer als Angrenzer begrüßen den vorgesehenen nördlichen Grünstreifen und sprechen sich gegen dessen Wegfall bzw. Reduzierung.	Der Grünstreifen wird in seiner bisherigen Ausprägung beibehalten. Der Anregung wird gefolgt.

e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.6.2008 und vom 10.10.2008

Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Brandschutzdienststelle gibt folgende Hinweise: Es sei eine Löschwassermenge von 96 m ³ /h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Hydranten seien gemäß "Regelwerk- Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen. Für Stichstraßen, die länger als 50m seien, müsse am jeweiligen Ende eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des	Die Bereitstellung der Löschwassermengen wird aktuell vom Versorgungsträger abgefragt. Die Dimensionierung ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der weiter zu verfolgenden Variante 3 wird die Stichzuwegung gekürzt, so dass voraussichtlich kein Bedarf mehr für den Wendehammer besteht.

<p>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>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm ist im Baugenehmigungsverfahren zu folgen.</p>
---	--

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Bauordnung regt an, die Kennzeichnung "H max." ebenfalls auch in der Darstellung zu verwenden.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Hydranten seien gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen.</p>	<p>In der Planzeichnung wurden die Begriffe "TH max" und "FH max" genutzt, in der Legende die Begriffe "TH max" und "H max". In der Konsequenz ist aber die maximale Firsthöhe auch immer gleich die maximale Höhe insgesamt, so dass dies keinen Unterschied macht. Zur Klarstellung wird aber das "H max" redaktionell in "FH max" geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, inhaltlich resultiert keine Änderung.</p> <p>Der Versorgungsträger kann die benannte Löschwassermenge bereitstellen. Die Hydranten-Anordnung ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan „Halterner Straße / Freistraße“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung im rückwärtigen Bereich hinter der Halterner Straße und Freistraße gesteuert werden.

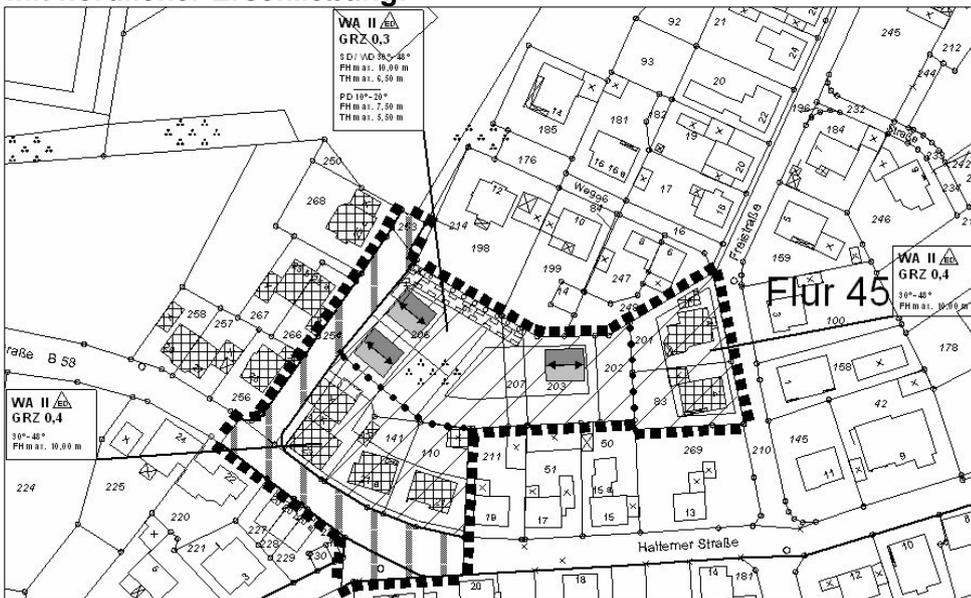
Im Vorfeld waren drei Hauptvarianten erstellt worden, die den Flächeneigentümern sowie Nachbarn zur Auswahl gegeben waren. Die nun gewählte Variante hat im wesentlichen die Zustimmung der Eigentümer sowie der nördlichen Angrenzer gefunden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Halterner Str./
Freistraße

für die Offenlegung gewählte Variante 3 mit nördlicher Erschließung:



Auf dem privaten Wohngrundstück vorhandener **Grünstreifen**

