



<b>Stadtrat</b> <b>am 16.12.2008</b>		öffentlich		
Nr. 21 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/923/2008		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 04.12.2008		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	16.12.2008		Entscheidung	

**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.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Man favorisiere weiterhin die Variante <b>3</b> , 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

<p>Variante <b>2</b> 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>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.</p> <p>Hinsichtlich der Breite des Grünstreifens wird an der bisherigen 2m-Breite festgehalten, da sie als abschirmende Anpflanzung zu den nördlichen Anlieger gedacht ist.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung ist zum Teil gefolgt worden.</p> <p>Die Varianten 1 und 2 gehen nicht in das weitere Verfahren ein. <b>Der Anregung ist gefolgt worden.</b></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. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></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. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der städtebauliche Entwurf bezieht nicht alleine die wirtschaftlichen Vorstellungen der Eigentümer ein, sondern berücksichtigt auch die Anliegen der Anwohner. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></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 Bauwich von beidseits 3m verbliebe jeweils 9,5m Gebäudebreite. Dieser Wert wird zudem noch</p>

	erhöht, weil im nördlichen Abschnitt der Abstand der Baugrenze zum privaten Erschließungsstich statt der zu öffentlichen Verkehrsflächen üblichen 3m auf 1,5m reduziert wurde. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
--	---

**b) Eingabeführerin B,  
Schreiben vom 30.5.2008, vom 1.10.2008 und vom 20.11.2008**

**Beschlussvorschlag:**

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Eingabeführerin B lehnt die Variante <b>1</b> 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.</p> <p>Auch Variante <b>2</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>Variante <b>3</b> 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. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></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. <b>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</b></p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Eingabeführerin B sei als Eigentümerin nicht gewillt, neben der Straßenfläche weitere 2m für den Pflanzstreifen abzugeben. Es sollen zwei Baugrundstücke realisiert und eine größere Spielfläche für das Kinderheim angelegt werden. Die verbleibenden Grundstücke würden unter 15m Breite aufweisen, so dass ihr Bauvorhaben sehr eingeschränkt und nicht mehr realisierbar sei. So würde sie die GFL- und Pflanzfläche auch</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 beidseits 3m verbliebe jeweils 9,5m Gebäudebreite. Dieser Wert wird zudem noch erhöht, weil im nördlichen Abschnitt der Abstand der Baugrenze zum privaten Erschließungsstich</p>

<p>nicht mehr an Eingabeführer A verkaufen.</p> <p>Ein Verzicht auf den Pflanzstreifen sei für alle Beteiligten die beste Lösung.</p>	<p>statt der zu öffentlichen Verkehrsflächen üblichen 3m auf 1,5m reduziert wurde.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Die Interessen der von der Baulandentwicklung profitierenden Eigentümer ist in mehreren Punkten berücksichtigt worden. In gleicher Weise sind auch die Belange der Angrenzer einzubeziehen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
---	--

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Eingabeführerin B weist darauf hin, auf jeden Zentimeter Baugrund angewiesen zu sein, damit ihr Bauvorhaben realisiert werden kann. Der Pflanzstreifen solle auf ein Mindestmaß von 1,2m Breite reduziert werden, was für eine Hecke völlig ausreiche.</p> <p>In Ahlen gebe es Anliegerstraßen bis zu vier Häusern hin, die nur auf eine Breite von 3,30 bis 3,50m angelegt seien. Deshalb solle die GFL-Fläche für das aktuelle Vorhaben max. 3,80m Breite haben. Breitere Fahrbahnen verleiteten nur zu schnellem Fahren. Die Gesamtbreite sollte daher insgesamt 5m nicht überschreiten.</p>	<p>Auch wenn es für Natur keine Norm-Maße mit Zentimeter-Angaben gibt, sind die 2m-Breite als Anhaltsgröße gewählt worden, die zur Abschirmung dienen soll. Sie hat zudem den Vorteil, dass eine einreihige Buschreihe auf dieser Fläche nicht so schnell in den Verkehrsraum hinein- bzw. auf Nachbargrundstücke herüberwächst.</p> <p>Die Stadtverwaltung hat auch die angrenzenden Eingabeführer E hinsichtlich der von Eingabeführerin B nachgereichten Anregung angesprochen. Sie halten Ihre bisherige Stellungnahme aufrecht und plädieren dafür, dass der Grünstreifen nicht reduziert werden solle. Insofern wäre diese Stellungnahme auch zu erwarten, wenn eine erneute BPlan-Offenlegung erfolgt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Pkw haben als charakteristisches Aussenmaß eine Breite von 1,75m zzgl. Aussenspiegeln, gem. StVZO dürfen sie sogar bis zu 2,50m breit sein. Zwei normale Autos kämen somit bei 3,80m eher im Schrittempo aneinander vorbei. Die "Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen" schlagen für den Begegnungsfall "Pkw/Pkw" bei verminderter Geschwindigkeit eine Fahrbahnbreite von 4,00m vor.</p> <p>Die Eingabeführer sollten sich dann dieser Unterschreitung des Standards bewusst sein und sie ihren künftigen Grundstückseigentümern mitteilen, zukünftige Beschwerden gegenüber der Stadt auszuschließen. Nur Fahrrad und Pkw können sich dann noch langsam begegnen</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der GFL-Streifen auf 3m und die Gesamtbreite somit auf 5m reduziert, <b>Die hierdurch erforderliche erneute öffentliche Auslegung des BPlan-Entwurfes soll so eingeschränkt ausgeführt werden, dass ein Satzungsbeschluss Ende Januar erfolgen</b></p>

	<b>kann.</b>
--	--------------

**c) Eingabeführerin D, Schreiben vom 1.6.2008**

**Beschlussvorschlag:**

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
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. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

**d) Eingabeführer E, Schreiben vom 30.10.2008**

**Beschlussvorschlag:**

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
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. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

**e) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.6.2008 und vom 10.10.2008**

**Beschlussvorschlag:**

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Brandschutzdienststelle gibt folgende Hinweise:</p> <p>Es sei eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/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 <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In der weiter zu verfolgenden Variante 3 wird die Stichzuwegung gekürzt, so dass voraussichtlich kein Bedarf mehr für den Wendehammer besteht. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></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>

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

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Fachdienst <b>Bauordnung</b> regt an, die Kennzeichnung "H max." ebenfalls auch in der Darstellung zu verwenden.</p> <p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> weist darauf hin, dass eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für eine Löszeit 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><b>Der Anregung wird gefolgt, inhaltlich resultiert keine Änderung.</b></p> <p>Der Versorgungsträger kann die benannte Löschwassermenge bereitstellen. Die Hydranten-Anordnung ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## **B. Fassung des Satzungsbeschlusses**

### **I. Beschlussvorschlag:**

je nach Beratungsergebnis:

- a) Dem Rat wird empfohlen, für die reduzierte GFL-Fläche eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB zu beschließen.

oder

- b) Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan „Halturner Straße / Freistraße“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB in der bislang gem. § 3 Abs.2 BauGB offengelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Beratungsergebnis APS

für Vorschlag a): - einstimmig -

### **II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

### **III. Sachverhalt:**

Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung im rückwärtigen Bereich hinter der Halturner 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.

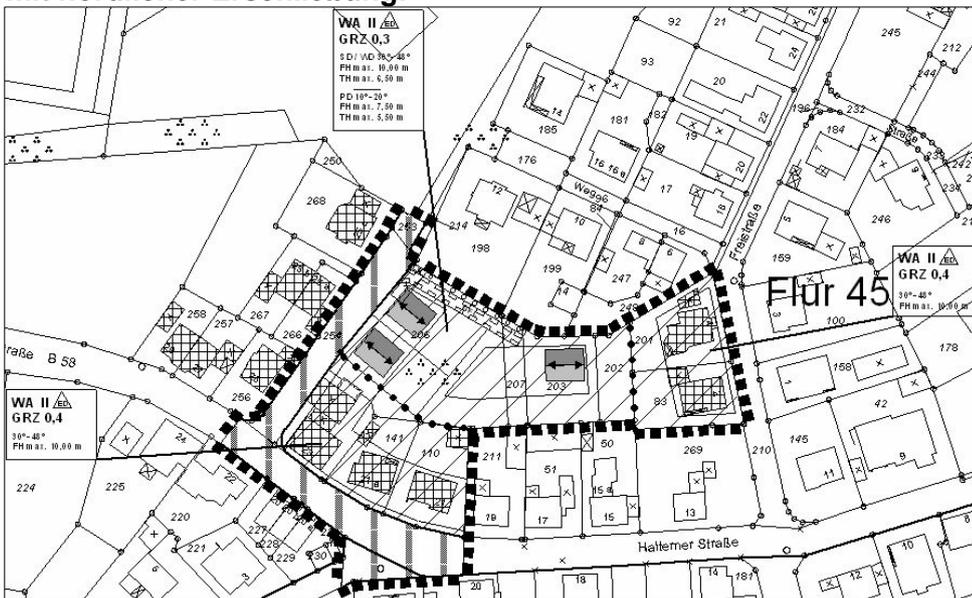
Im APS ist die Beratung dahingehend erfolgt, dass eine verkürzte erneute Offenlegung erfolgt, bei der der Anregung der Eingabeführerin B zum Teil gefolgt und die GFL-Fläche auf 3m Breite verringert wird. Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass diese Breite unter den allgemeinen Standards liegt und mögliche Beschwerden nicht der Stadt angelastet werden sollten.

### Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Halterner Str./  
Freistraße

### für die Offenlegung gewählte Variante 3 mit nördlicher Erschließung:



### Auf dem privaten Wohngrundstück vorhandener **Grünstreifen**

