



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 17.09.2009		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/048/2009	
Nr. 6 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	23.07.2009
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	17.09.2009		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Tüllinghoff-Südost"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Aufstellung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 3.7.2009 in der Zeit vom 13.7. bis einschließlich 13.8.2009 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 10.7.2009 beteiligt.

Nach der Rechtsprechung ist es erforderlich, dass dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auch die in den vorhergegangenen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen vorliegen müssen. Daher sind der Vollständigkeit halber hier nochmals die seinerzeitigen Ausführungen wiedergegeben.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

(eine Einzelabstimmung ist nur erforderlich, wenn den Teilanregungen aus d) nicht gefolgt werden soll, und ohne erneute Offenlegung der Satzungsbeschluss getroffen werden soll)

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.6. und 7.8.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Oberflächengewässer hinterfragte im ersten Beteiligungsverfahren den in der Katasterunterlage eingetragenen "Teich". Hierzu werden Aussagen in der Begründung vermisst. Sollte ein Teich beseitigt werden, so sei hierzu ein Aufhebungsverfahren sowie entsprechender Ausgleich erforderlich	Der im Kataster zu erkennende Planeinschrieb "Teich" findet sich in der örtlichen Situation nicht wieder. Die nahezu rechteckig eingetragene Fläche wurde bei einer Ortsbegehung bewachsen vorgefunden, die Vegetation lässt nicht erwarten, dass der Bereich im vergangenen Jahr wasserbestanden war. Weder Luftbilder älteren noch neueren Datums (1987, 2001) lassen dort eine Wasserfläche erkennen, vielmehr zeigen sie

<p>Die Untere Landschaftsbehörde bestätigt zwar, dass Bebauungspläne gem. § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, schlägt aber im ersten Beteiligungsverfahren dennoch einen Ausgleich vor.</p>	<p>bereits Bewuchs und seinen Schattenwurf. Der Fachdienst Oberflächengewässer hat den Belang somit auch nicht mehr aufgegriffen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Gesetzgeber hat solche Konstellationen (quasi größere Baulückenschließungen) mit Absicht von der Ausgleichspflicht befreit. Im zweiten Schreiben werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes als ausreichend gewürdigt bestätigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--

b) Eingabeführer A, E-Mail vom 3.6.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einwender regen an, auch die westlich des städtischen Regenklärbeckens gelegenen Wohnbaugrundstücke mit einer GFZ von 0,4 festzusetzen, wie dies bei den angrenzenden Grundstücken am Kalandsweg auch der Fall ist.</p>	<p>Die Anregung ist nachvollziehbar. Allerdings ist es - je nach zukünftigem Grundstückszuschnitt - möglich, dass diese Obergrenze wegen der Baugrenzen dennoch nicht voll ausgeschöpft werden kann. Der Anregung wurde in der Entwurfsfassung gefolgt.</p>
<p>Die zulässige Dachneigung solle auf 15-48° erweitert werden, um auch Bebauung ohne Dachgeschossausbau (z.B. flach geneigtes Zelt- oder Walmdach) zu ermöglichen.</p>	<p>Das Interesse, ein Gebäude ohne Dachgeschossausbau errichten zu können, ist nachvollziehbar. Die im BPlan-Entwurf festgesetzte Dachneigung ist aber auf Grundlage der umgebenden Bebauung erfolgt, die sich komplett innerhalb dieses Rahmens bewegt. Häuser mit flacheren Dächern würden angrenzend an das ansonsten sehr einheitlich erscheinende Wohngebiet Tüllinghoff-Nord fremdartig erscheinen. Ein Zelt- oder Walmdach ist bereits nach dem derzeitigen Entwurf möglich Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die von Westen kommende GFL-Fläche solle verlängert werden, um auch das mittlere der drei südlichen Baugrundstücke zu erreichen.</p>	<p>Das mittlere der drei südlichen Grundstücke (dies sind ohnehin nur <i>Teilungsvorschläge</i>) ist bereits durch die bis an die Westgrenze herangeführte GFL-Fläche erschlossen. Die GFL-Fläche wird aber wunschgemäß - wie in der Planskizze der Anregung aufgezeigt - auch bis zum östlichen der drei Grundstücke weitergeführt. Der Anregung wurde in der Entwurfsfassung gefolgt.</p>
<p>Ein nördliches Baufenster solle zur Anpassung an die tatsächliche nördliche Grenze und zur Erweiterung der Bebauungs- und Teilungsmöglichkeiten aufgeweitet werden</p>	<p>Der Anregung wurde in der Entwurfsfassung gefolgt.</p>
<p>Die beiden noch getrennten Baufenster im südlichen Bereich sollten verschmolzen werden.</p>	<p>Der Anregung wurde in der Entwurfsfassung gefolgt.</p>

c) Eingabeführer B, Schreiben vom 9.6. und vom 2.8.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Einwender weist in seinem ersten Schreiben darauf hin, dass nicht die korrekte Fassung des Geruchsgutachtens als Grundlage für die BPlan-Begründung gewählt worden sei. Stattdessen solle die aktuelle Fassung sowie dessen Nachtrag herangezogen werden.</p> <p>Der Einwender gibt in seinem zweiten Schreiben nochmal zu bedenken, dass gemäß den Gutachten weder ein Biofilter noch 24m hohe Schornsteine, sondern nur 16m hohe Schornsteine erforderlich seien.</p>	<p>Das Gutachten, auf das sich der Antragsteller bezieht, stand seinerzeit nur ihm - beauftragt hinsichtlich der Erweiterung seines landwirtschaftlichen Betriebes - zur Verfügung. Der Anregung wurde in der Entwurfsfassung gefolgt.</p> <p>Zum Ablauf: zunächst wurde ein Geruchsgutachten erstellt, das nach den damaligen Berechnungsverfahren 24m hohe Schornsteine notwendig gemacht hätte. Da dies vom Landwirt betriebswirtschaftlich nicht, und von der Stadt gestalterisch nicht gewollt war, wurde nach einer anderweitigen Lösung gesucht. Dies hätte bspw. der Einsatz eines sogenannten Biofilters sein können. Für den würde jedoch entweder pauschal ein 100m-Abstandsradius angenommen, der bis in das geplante Baugebiet hineinreichte, oder zeit- und kostenaufwendige Riechproben (speziell ausgesuchte Probanden beurteilen etwa 50 Mal in einem halben Jahr in einem rasterförmigen Gebiet Gerüche) müssten Geruchsfreiheit bestätigen. Auch diese Lösung wurde verworfen.</p> <p>Da zwischenzeitlich der Länderausschuss für Immissionsschutz in einem Eckpunktepapier eine unterschiedliche Gewichtung der Geruchsbelästigung bspw. von Rindern, Schweinen und Hühnern vorgenommen hatte, konnte auch von Seiten der Immissionsschutz-Fachbehörde beim Kreis Coesfeld bestätigt werden, dass Schornsteine in einer Höhe von 16m ausreichen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan hat diese komplizierte Thematik anscheinend noch missverständlich aufgezeigt. Sie wird daher redaktionell korrigiert. Der Anregung wird gefolgt.</p>

d) Eingabeführer C, Schreiben vom 24.7.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Als unmittelbarer Anlieger regt der Eingabeführer an:</p> <p>Es bliebe unklar, ob ein 1m südlich der GFL-Fläche (Privatstraße) verlaufender Streifen Teil der Baugrundstücke oder der GFL-Fläche ist.</p>	<p>Der Bereich südlich der GFL-Fläche ist als Teil des privaten Baugrundstücks gedacht. Wie die Eigentümer allerdings ihre Grundstücke aufteilen,</p>

<p>Für die Bauphase sollten die südlichen Grundstücke für schwere Baufahrzeuge auch vom südlich verlaufenden Wirtschaftsweg aus anfahrbar sein, um Schäden an den vorhandenen ausgebauten Wohngebietsstraßen zu vermeiden.</p> <p>Nördlich wie südlich der GFL-Fläche (Privatstraße) solle der gleiche Abstand für die Baugrenze (und somit für die Hauptgebäude) gewählt werden. Somit verbliebe die Option, auch vor den Gebäuden offene Pkw-Stellplätze anlegen zu können. Anderweitig wäre zu befürchten, dass die vorgelagerte Anliegerstraße zugeparkt werde.</p> <p>Der Eingabeführer macht auf einen diagonal von Nordwest nach Südost gerichteten Graben- bzw. Rohrverlauf aufmerksam, der gemäß der Planzeichnung überbaut würde.</p>	<p>und ob die GFL-Fläche Einzel- oder Teileigentum wird, bleibt den privaten Vorstellungen vorbehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der BPlan setzt zunächst ein Zu- und Abfahrtsverbot für die südlichen Grundstücke zum dort verlaufenden Wirtschaftsweg fest. Ob für die Bauphase eine Ausnahme erteilt wird, wird nach Rücksprache mit der Abt. Tiefbau in Abhängigkeit von der Tragfähigkeit der Straßen zu regeln sein. Dies ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Anregung kann nicht im Bebauungsplan, sondern erst ggfs. im Rahmen der Bauvorbereitungen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Anregung ist nachvollziehbar. Wenn das südliche Baufenster um 2m nach Süden verschoben wird, verbleibt für die Grundstücke noch immer ein ausreichend tiefer Garten. Es eröffnet sich dann die Option, später nachträglich Längsstellplätze auf den Grundstücken anzulegen. Auch die Bauflucht zur vorhandenen Bebauung wird besser aufgegriffen. Der Anregung wird gefolgt. <i>-> falls der Anregung gefolgt wird, ist eine erneute - verkürzte - Offenlegung erforderlich</i></p> <p>Der benannte Verlauf ist nach Aussage der Abt. Tiefbau bei der Erschließung des Baugebietes Tüllinghoff-Nord in die Straßenkanalisation integriert worden.</p>
---	---

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

(nur erforderlich, soweit nicht der Anregung d) gefolgt werden soll)

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan „Tüllinghoff-Südost“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

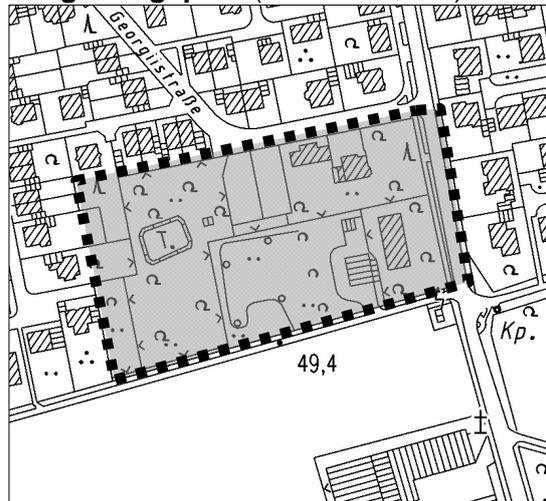
Mit dem Bebauungsplan "Tüllinghoff-Südost" soll für die Privatgrundstücke eine Bebauung ermöglicht und der Ortsrand geschlossen werden.

Die Planungen haben berücksichtigt, dass die südlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrer zukünftigen Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt wird. Sollte für zukünftige Erweiterungen eine Geruchsproblematik entstehen, so würde sie aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung West-Süd-West wesentlich eher auf die bereits bestehenden Gebäude des Quartiers "Stevortal" wirken, als auf die quer zur o.g. Windrichtung liegende zukünftige Wohnbebauung.

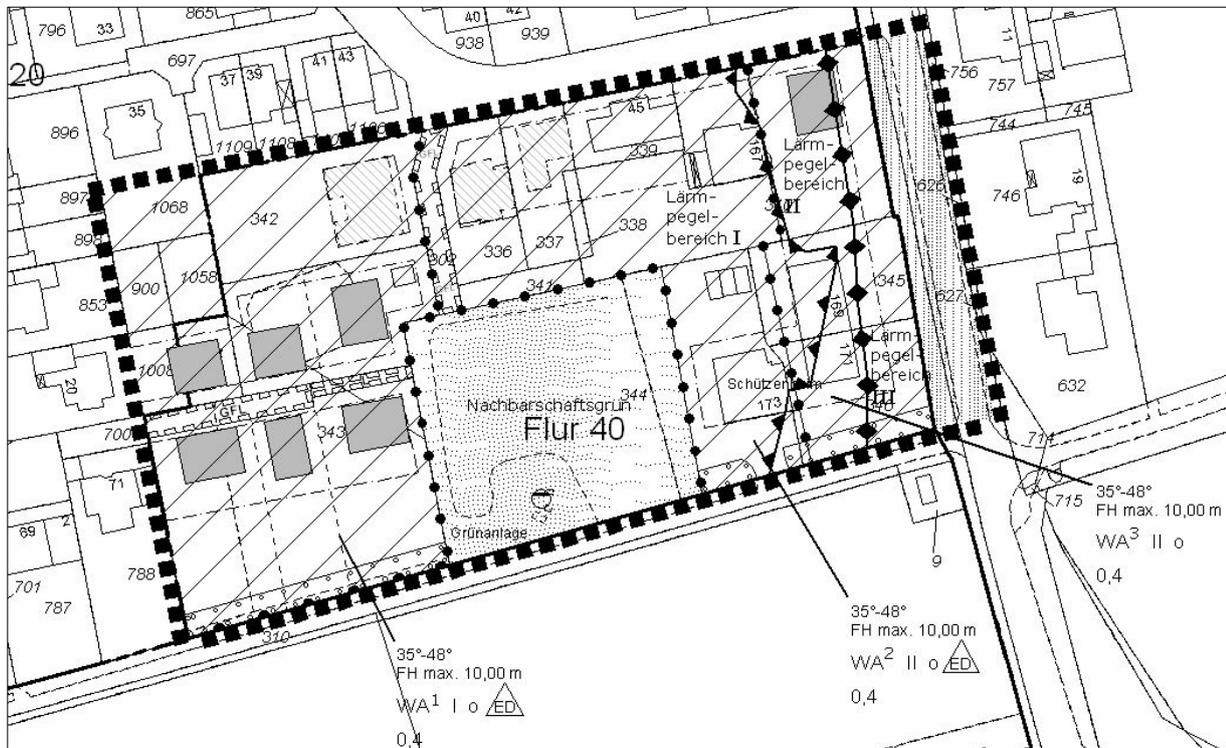
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



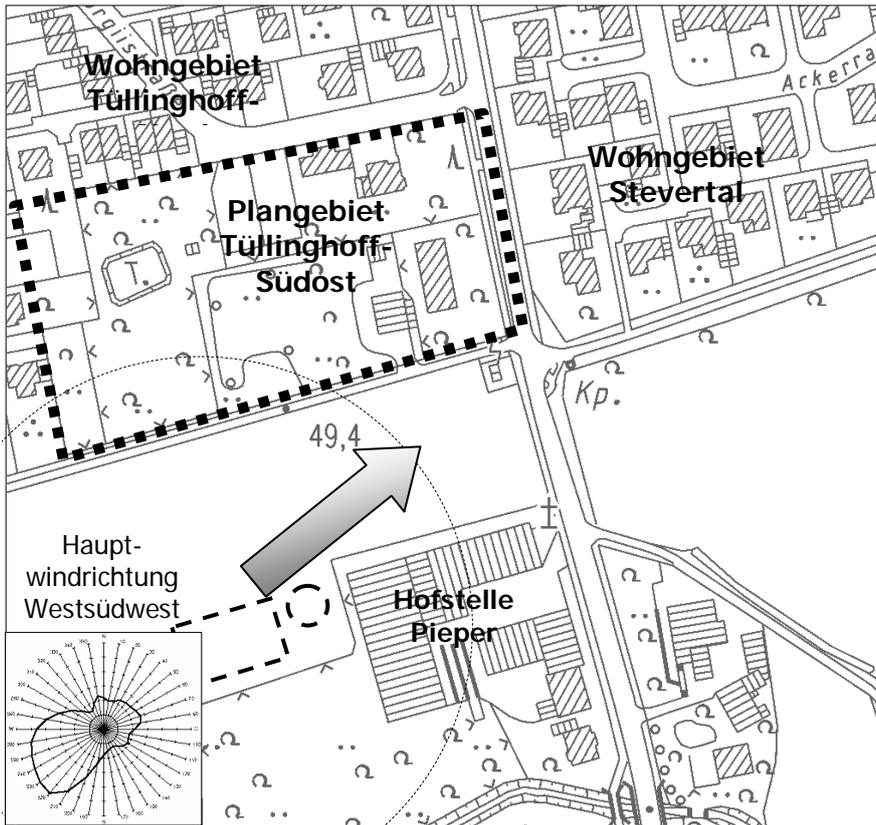
Umgebungsplan (unmaßstäblich)



Auszug aus dem BPlan-Entwurf (unmaßstäblich)



Verdeutlichung der Geruchs-Situation (unmaßstäblich)



zur Verdeutlichung (unmaßstäblich): pauschaler 100m-Radius; Hautwindrichtung