



Stadtrat am 17.12.2009		öffentlich		
Nr. 22 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/147/2009		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 02.12.2009		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	17.12.2009		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Tüllinghoff-Südost"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Aufstellung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.10.2009 in der Zeit vom 30.10. bis einschließlich 16.11.2009 das Verfahren zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 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 22.10.2009 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 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., 7.8. und 16.11.2009

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 bereits Bewuchs und seinen Schattenwurf.

<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>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>
--	---

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

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>

Abstimmungsergebnis APS: ja ____ nein ____ Enthaltungen ____

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 hatte diese komplizierte Thematik anscheinend noch missverständlich aufgezeigt. Sie wurde daher redaktionell korrigiert. Der Anregung ist gefolgt worden.</p>

Abstimmungsergebnis APS: ja ____ nein ____ Enthaltungen ____

d) Eingabeführer C, Schreiben vom 24.7. und vom 15.11.2009

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Als unmittelbarer Anlieger regt der Eingabeführer an:</p>	

Es bliebe unklar, ob ein 1m südlich der GFL-Fläche (Privatstraße) verlaufender Streifen Teil der Baugrundstücke oder der GFL-Fläche ist.

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.

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.

Der Eingabeführer macht auf einen diagonal von Nordwest nach Südost gerichteten Graben- bzw. Rohrverlauf aufmerksam, der gemäß der Planzeichnung überbaut würde.

Es wird angeregt, das Baufenster in Verlängerung der Bebauung auf dem Grundstück Katharinenstraße 71 anzuordnen, da der bisherige Entwurf eine optische Einengung bedeute.

Bei maximal sechs Wohneinheiten im südlichen Baufenster mit je 3 Erwachsenen resultierten somit 18 Autos nur in diesem Abschnitt. Auch dies spräche für eine Baufensterverschiebung Richtung Süden, um in diesem halböffentlichen Raum ausreichend Stellplätze anlegen zu können.

Der Bereich südlich der GFL-Fläche ist als Teil des privaten Baugrundstücks gedacht. Wie die Eigentümer allerdings ihre Grundstücke aufteilen, und ob die GFL-Fläche Einzel- oder Teileigentum wird, bleibt den privaten Vorstellungen vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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 ist gefolgt worden.

Der benannte Verlauf ist nach Aussage der Abt. Tiefbau bei der Erschließung des Baugebietes Tüllinghoff-Nord in die Straßenkanalisation integriert worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungsrunde ist die Baugrenze bereits um 2m Richtung Süden verschoben worden. Eine weitere Reduzierung des Abstands um 3m zur südlich gelegenen Hofstelle wird für nicht erforderlich gehalten. Zwischen den Baugrenzen der nördlichen und südlich der GFL-Fläche gelegenen Gebäude liegen mittlerweile 11m Mindestabstand, was nicht als übermäßige optische Einengung eingeschätzt wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bauordnungsrechtlich kann von den Bauherren nur ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert werden. Soweit sie größeren Stellplatzbedarf haben, bieten die 17m tiefen Baufenster ausreichend Möglichkeit, um weitere Autos unterzubringen. Eine Verpflichtung hierzu kann jedoch - auch auf der GFL-Fläche - nicht erfolgen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>Beim Einfahren in und beim Rückwärtsfahren aus der Straße heraus sei eine Gefährdung zu erwarten. Deshalb sei eine Wendemöglichkeit dringend angezeigt.</p>	<p>Die Anlieger können auf ihre Grundstücke auffahren, rückwärts auf die GFL-Fläche ausfahren, und sie anschließend vorwärts wieder verlassen. Eine Gefährdung ist hieraus nicht zu erkennen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Bei einem größeren Abstand zwischen den Baufenstern ließe sich auch der Höhenunterschied zwischen dem Garten Kalandsweg 20 und den zukünftigen Anliegern besser abfangen. Auch könne - bspw. durch ein Pflanzbeet - die befürchtete Beschädigung des vorhandenen Baumbestandes vermieden werden.</p>	<p>Der Ausgleich der als nicht erheblich eingeschätzten Höhenunterschiede kann auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Die Anregung für das Pflanzbeet zum Schutz des Baumes der Einwander wurde bereits an die dortigen Investoren weitergeleitet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Falls tatsächlich der Müllwagen nicht in die Anliegerstraße einfahren könne, und die Anwohner ihre Mülltonnen bis zur öffentlichen Fläche Katharinenstraße / Am Rondell brächten, sei mit erheblichen Behinderungen zu rechnen. Bereits heute erschwere der ruhende Verkehr die Abfuhr.</p>	<p>Es ist möglich, die Mülltonnen einseitig am bislang bereits ausgebauten Teilstück des Erschließungsstichs entlang aufzustellen, so dass keine Behinderung des Verkehrs erfolgt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird hinterfragt, ob Niederschlags- und Schmutzwasser in unterschiedliche Richtungen abgeleitet werden.</p>	<p>Das Niederschlagswasser wird in die östliche, das Schmutzwasser in die westliche Richtung abgeleitet werden.</p>
<p>Die Parzelle 700 (vorhandene Stichstraße) habe eine Einseitneigung Richtung Parzelle 854 (Kalandsweg 20) für Niederschlagswasser. Hier werden beim Ausbau der GFL-Fläche Probleme für das tiefer liegende Ursprungsterrain gesehen.</p>	<p>Die Detailausgestaltung der Wegefläche obliegt dem künftigen Grundstückseigentümer. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass von der GFL-Fläche weder für die neuen noch für die alten Wohnbaugrundstücke nachteilige Wirkungen ausgehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><i>-> falls den Anregungen gefolgt wird, ist eine erneute - verkürzte - Offenlegung erforderlich</i></p>

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

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

Der Rat beschließt den Bebauungsplan „Tüllinghoff-Südost“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

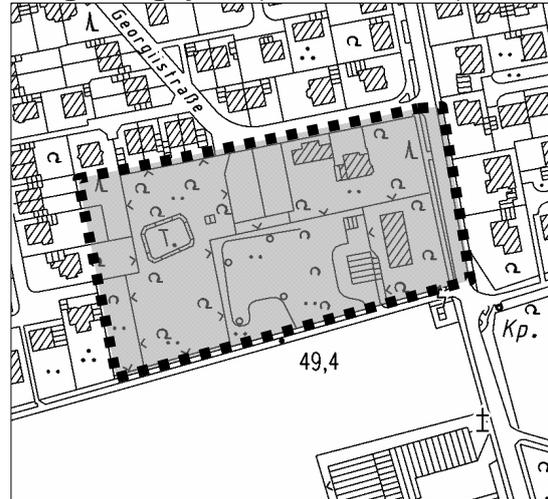
Mit dem Bebauungsplan "Tüllinghoff-Südost" soll für die dortigen Privatgrundstücke eine Bebauung ermöglicht und der Ortsrand geschlossen werden.

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.

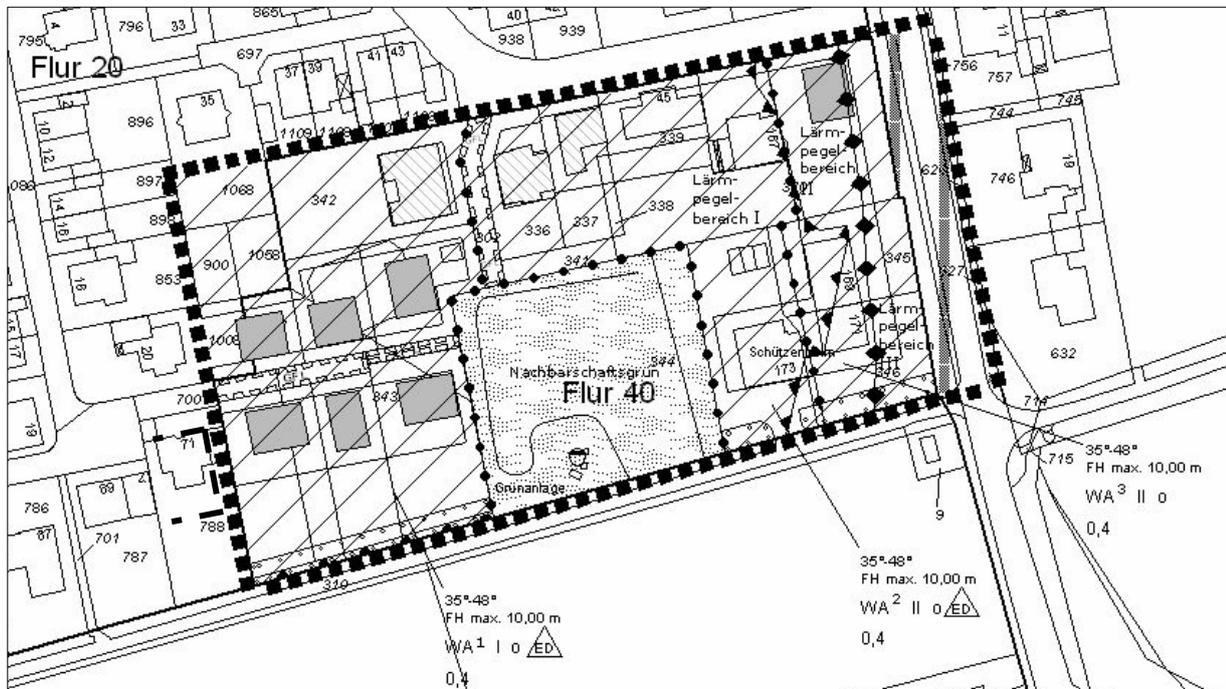
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



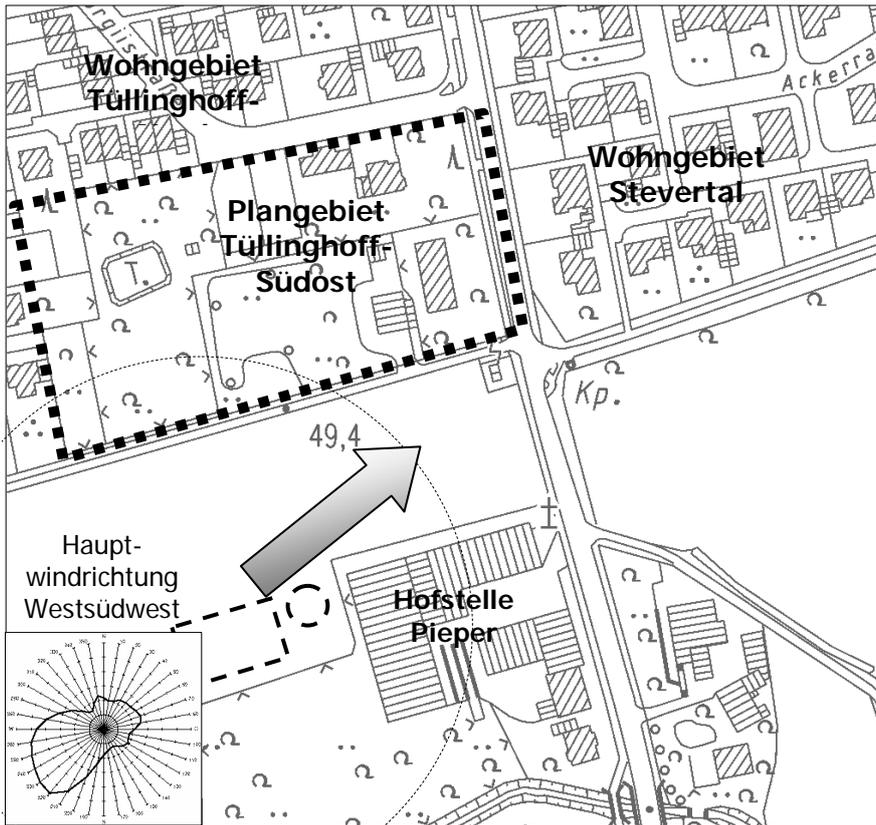
Umgebungsplan (unmaßstäblich)



Auszug aus dem BPlan-Entwurf (unmaßstäblich)



Verdeutlichung der Geruchs-Situation (unmaßstäblich)



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