



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 16.03.2010</b>		öffentlich	
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/192/2010	
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 01.03.2010	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	
Der Bürgermeister			
<b>Beratungsfolge:</b>			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.03.2010		Vorberatung
Bemerkungen:			

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Flörsel-Ost"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, auf Grundlage der Variante "Pfeiffenkopferschließung" die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Innernenentwicklungs-Bebauungsplan (gem. § 13a BauGB) „Flörsel-Ost“ 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 22.1.2010 in der Zeit vom 29.1. bis einschließlich 1.3.2010 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 22.1.2010 beteiligt.

**a) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 9.2.2010**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass für den Planbereich keine unmittelbare Gefährdung vorliegt. Da es aber eine vereinzelte Bombardierung des Bereiches gegeben habe und die Luftbilddauswertung nur eingeschränkt möglich ist, könne eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche nicht ganz ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der "Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr"	Wie im Schreiben des KMRD mitgeteilt, liegt keine unmittelbare Gefährdung für den Planbereich vor. Die benannte "Anlage 1" richtet sich an Firmen, die Untergrunderkundungen und Bohrungen durchführen. In Bereichen, in denen ausschließlich Luftkrieg stattfand, kann beim Bau ebenerdiger Nebenanlagen (Bodeneingriff bis max. 0,8m Tiefe) auf die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes verzichtet werden. Bevor jedoch bedeutendere Baugrundeingriffe erfolgen, muss der aufgezeigte Bereich auf jeden

<p>empfohlen. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben sei aus fachlicher Sicht erforderlich. Soweit bei Bauarbeiten der Bodenaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, müssten die Arbeiten sofort eingestellt und der KMRD durch Polizei oder Ordnungsbehörde benachrichtigt werden.</p>	<p>Fall vom KMRD abgesucht werden. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
--	--

**b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 26.2.2010**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst <b>Bauen und Wohnen</b> verweist zur Planungsvariante 1 (Erschließung jeweils über die Vorderliegergrundstücke) auf einen Beschluss des Oberverwaltungsgerichts NRW, wonach es einem Bebauungsplan mit einer Vielzahl sogenannter Pfeiffengrundstücke an der geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlen könne und somit ein städtebaulicher Missstand entstehen könnte.</p>	<p>Das mitgesandte Urteil kommt bei summarischer Prüfung mehrerer Punkte zu dem Ergebnis, dass der geprüfte BPlan einer niederrheinischen Großstadt unwirksam ist. Ihm wird ein Abwägungsdefizit hinsichtlich der gewählten Pfeiffenkopf-erschließung in Verbindung mit Immissions-belastungen (Reines Wohngebiet 5m neben einer Bahntrasse und unmittelbar neben einem Sportplatz) sowie zweifelhafter Baugrenzen und sonstiger textlicher Festsetzungen vorgeworfen. Bezogen auf die Pfeiffenkopferschließung wird dort bemängelt, dass sie zu einer "Verinselung" einzelner Grundstücke führen könnte, wenn beidseits die Nachbarn unmittelbar an der Grundstücksgrenze Zuwegungen zu den Hinterliegergrundstücken anlegen. Dies stiftet erhebliche städtebauliche Unruhe, gravierende Konflikte würden in die bislang gärtnerisch genutzten rückwärtigen Bereiche getragen. Im nun vorliegenden Fall östlich des Flörsel haben nahezu alle Nachbarn gegenüber der bauwilligen jungen Familie im Vorfeld ihre Zustimmung zu dem Vorhaben geäußert. In der frühzeitigen vierwöchigen Bürgerbeteiligung sind keine Bedenken vorgebracht worden. Da nur wenige Anwohner momentan eine konkrete Bauabsicht haben, wäre die alternativ denkbare rückwärtige Spange störender, da sie definitiv alle Anlieger beträfe, selbst wenn sie auch langfristig nicht ihre hintere Gartenhälfte bebauen wollen. Die Gebäude "Am Westruper Bach 1, 3, 5 und 7" würden zwangsläufig in eine Insellage geraten, beidseitig von Straßen gerahmt. Auch der dort gelegene, bislang geschützte Spielplatz läge bei dieser Variante an einer Straße. Die im OVG-Fall benannte "städtebauliche Unruhe" wird für die hier vorliegende Situation nicht so gesehen. Vom "Flörsel" aus gesehen wären die zusätzlichen Gebäude nur wenig zu sehen, lediglich die Zufahrten träten in Erscheinung, wie dies auch bei normalen Garagenzufahrten der Fall wäre. Der Standort der rückwärtigen Gebäude wäre in Variante 1 und 2 gleich.</p>

Bei der Planungsvariante 2 (Spange Ascheberger/Raesfeldstraße) wird gebeten zu bedenken, wie die Erschließung der Grundstücke tatsächlich erfolgen kann, wenn die Inanspruchnahme der Baumöglichkeiten sich über mehrere Jahrzehnte erstreckt. Eine geordnete Erschließung könne besser über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Für die Variante 2 sind zwei Ausprägungen denkbar:

- als private Verkehrsfläche

Da mehr als die Hälfte der für diese Straße erforderliche Fläche im Eigentum der Gesamtheit "Anlieger" steht, und die zusätzlich zu schaffende Wohnbaumöglichkeit hauptsächlich im Interesse der Einzeleigentümer steht, ist sie als "private Verkehrsfläche" im Planentwurf vorgeschlagen worden. Dies hätte den Vorteil, dass die Erschließung alleinig auf privater Basis zu erfolgen hätte, die Stadt sonst keine 10%ige Beteiligung zu leisten hätte und auch die sonstigen nicht-begünstigten Anlieger zumindest finanziell nicht beeinträchtigt wären. Die tatsächliche Realisierbarkeit durch die momentan nur einzelnen Bauwilligen ist jedoch in der Tat in Frage zu stellen, ebenso die Gefahr von "Trittbrettfahrern", die erst nachträglich ebenfalls Bauinteresse äußern.

- als öffentliche Verkehrsfläche

Hier ist die tatsächliche Realisierbarkeit ohne weiteres absehbar. Dahingegen verbliebe jedoch sowohl ein 10%iger städtischer Eigenanteil, als auch der verpflichtende Einbezug der Anlieger unabhängig von ihrem Bauinteresse bzw. Nutzen.

Unabhängig von der Wahl der öffentlichen oder privaten Umsetzung verbleibt bei beiden Ausprägungen der Nachteil, dass zwangsläufig alle Nachbarn eine Straße an ihre rückwärtige Grundstücksgrenze bekämen und auch finanzieren müssten, selbst Anlieger die keinen Bauwunsch oder gar keine zusätzliche Baumöglichkeit (östlich der Straße) hätten.

Insofern spricht in der Gesamtbetrachtung vieles dafür, dass die "Pfeiffenkopferschließung" eher zur geordneten städtebaulichen Entwicklung mit höherer Verträglichkeit führt. Sie soll somit zur Grundlage der öffentlichen Auslegung herangezogen werden. Um vor dem Hintergrund des o.g. Gerichtsurteils eine ausreichende Abwägungsgrundlage zu haben, ob Belange der Nachbarn bislang verkannt wurden, sollen im Rahmen der öffentlichen Auslegung alle im Geltungsbereich gelegenen Anlieger angeschrieben werden, um ihnen die Situation aufzuzeigen.

**Der Hinweis wird insofern befolgt, dass die Belange der Anlieger ausdrücklich abgefragt werden.**

Der Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** bittet um Vorlage eines Bodengutachtens. Darüber hinaus ist eindeutig zu

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung wird gutachterlich zu klären sein, ob das Niederschlagswasser auf den Grundstücken

<p>beschreiben, wie die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt wird.</p> <p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> gibt den Hinweis, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen eingeplant werden müssen. Diese müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein sowie eine Mindestbreite von 3m haben. Stichstrassen, die länger als 50,00 m sind, bräuchten eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr.</p>	<p>versickern kann, oder ob das Mischwasserkanalnetz noch genügend Kapazität zu dessen Aufnahme hat.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Zufahrten werden sich maximal etwa 35m über die Vorderliegergrundstücke erstrecken. Eine Zufahrt von mehr als 50m ist im Plangebiet unmöglich.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>
--	--

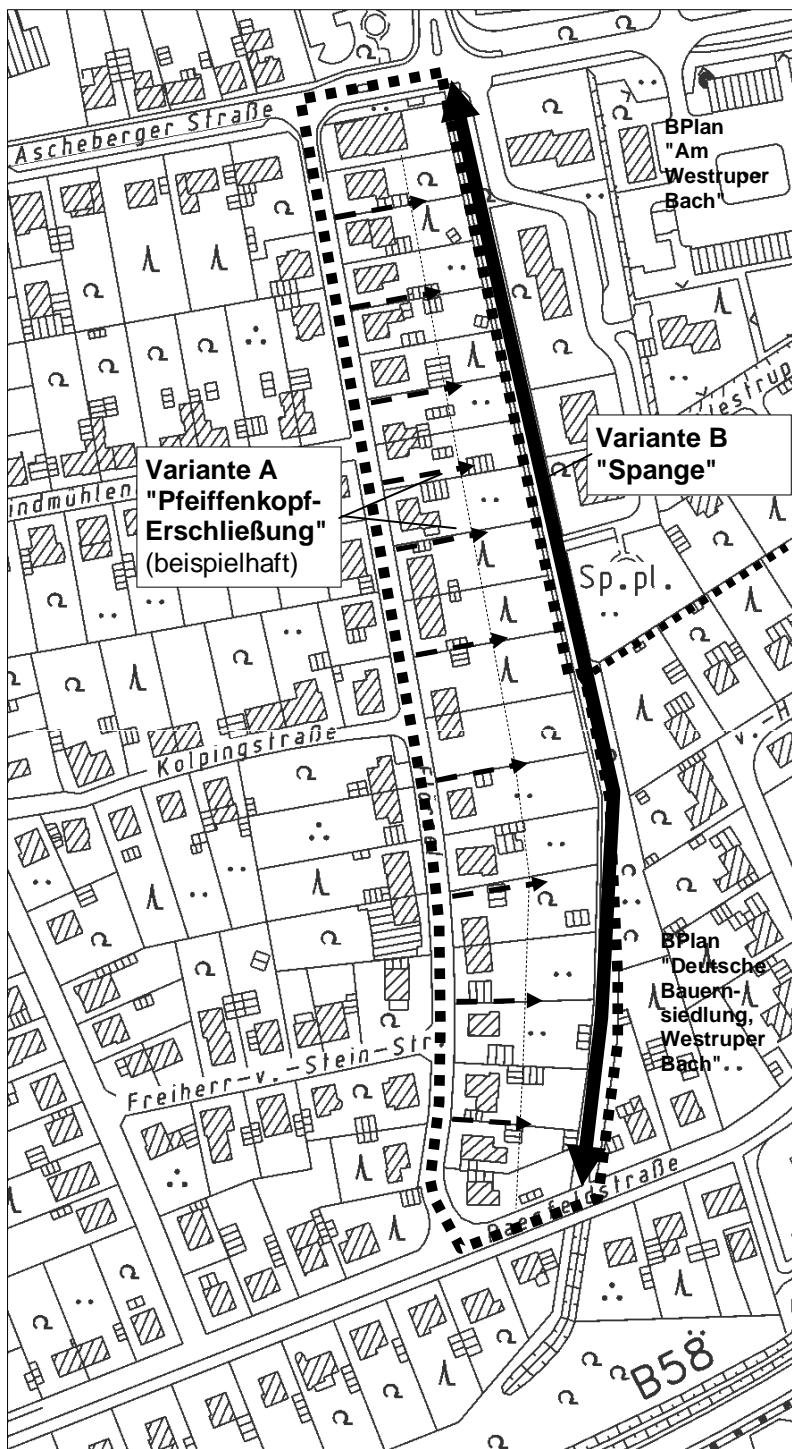
Eine junge Familie ist an die Verwaltung herangetreten, ob für die Grundstücke östlich der Straße "Flörsel" eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen werden könne.

Für den Bereich existiert bislang kein Bebauungsplan, die Zulässigkeiten gem. § 34 BauGB ergeben sich somit aus dem prägenden benachbarten Umfeld. Weil sich sämtliche Wohnhäuser unmittelbar zum "Flörsel" orientieren und kein Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich liegt, erscheint ein Bauantrag für ein separates hinteres Wohngebäude aussichtslos.

Die Grundstücke östlich des Flörsel haben eine Tiefe von etwa 45 - 55m, die Nachverdichtung im bereits bebauten / erschlossenen Bereich ist städtebaulich sinnvoll und stellt einen aktiven Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung dar. Die junge Familie hatte zunächst ein Stimmungsbild in der Nachbarschaft eingeholt, in welchem weitgehende Zustimmung der Nachbarschaft signalisiert wurde. Von den 16 einbezogenen mehr oder minder direkt benachbarten Anliegern haben insgesamt 14 Anlieger eine positive Einstellung geäußert. Ein Nachbar möchte lieber in der bisherigen Systematik an sein Gebäude anbauen und befürchtet, dass dies künftig gem. BPlan nicht mehr möglich sein könnte, ein weiterer hat damals Bedenken angemeldet. In der vierwöchigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Bedenken vorgetragen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB, der auf die innerstädtische Nachverdichtung abzielt, sind hierzu keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich.

**Übersichtsplan**  
(unmaßstäblich)



**Luftbildausschnitt**  
(unmaßstäblich)

