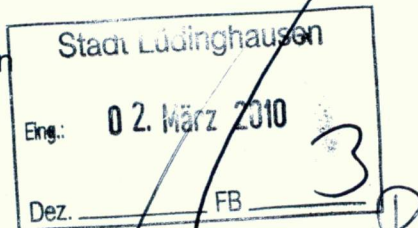


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen



Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 118
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 18-888-91111
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 26.02.2010

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf „Flörsel-Ost“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zum Bebauungsplanentwurf „Flörsel-Ost“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Der Fachdienst **Bauen und Wohnen** verweist zur Planungsvariante 1 auf einen Beschluss vom 24.06.2006 des OVG Nordrhein-Westfalen (10 B 2133/ 05.NE). Demnach könnte davon auszugehen sein, dass keine geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegt, sofern ein Bebauungsplan eine Vielzahl sogenannter Pfeifengrundstücke vorsieht und somit ein städtebaulicher Missstand entstehen könnte.

Bei der Planungsvariante 2 wird gebeten zu bedenken, wie die faktische – öffentlich-rechtlich-sichergestellte – Erschließung der Grundstücke erfolgen kann, wenn die Inanspruchnahme der Baumöglichkeiten sich über mehrere Jahrzehnte erstreckt. Seitens des Fachdienstes Bauen und Wohnen kann eine geordnete Erschließung besser über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Aus den Belangen des **Immissionsschutzes** werden gegen die beiden Planungsvarianten keine Bedenken erhoben.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ascheberger Straße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Westruper Bach“ schließt sich östlich mit einer WA –Ausweisung an den Bebauungsplanentwurf an.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland	59 001 370	(BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG	5 114 960 600	(BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund	19 29 - 460	(BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Die hier als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Wohnbebauung liegt somit wesentlich näher an den v.g. gewerblichen Nutzungen als die neu ausgewiesene Wohnbebauung. Ein „Näherrücken“ der Wohnbebauung findet somit nicht statt.

Dem Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** ist im sich anschließenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes das Bodengutachten vorzulegen. Darüber hinaus ist eindeutig zu beschreiben, wie die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt wird.

Hinweis:

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in Form einer großflächigen Versickerung oder ähnlich wie über eine belebte Bodenzone (z. B. Flächenversickerung und Muldenversickerung [Muldentiefe < 30 cm]) ist entsprechend dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalens vom 18.05.1998 bei nachweislich vorhandenen versickerungsfähigen Böden und Einhaltung der geforderten Grundwasserabstände auf dem eigenen Grundstück und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und des Wohls der Allgemeinheit erlaubnisfrei.

Eine derartige Regelung erscheint aus technischer Sicht aufgrund der zurzeit vorliegenden Erkenntnissen **nicht** möglich. Aufgrund der Dichte der Bebauung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nur mit technischen Versickerungsanlagen möglich sein wird. Dieses bedeutet, dass für die jeweiligen Grundstücke entsprechende Einleitungserlaubnisse gem. § 7 WHG bei dem Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung, Herrn Volmer, Tel.: 02541 / 18-7333 zu beantragen sind.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen nach § 5 (4) BauO NRW Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen eingeplant werden.

Diese müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (für eine Achslast von 10 t) und eine Mindestbreite von 3 m aufweisen, gem. § 5 (4) BauO NRW.

Werden Stichstrassen geplant, die länger als 50,00 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstrasse eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr herzustellen.

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

Anlage: Bauplanungsrecht – Städtebaulicher Missstand bei Pfeifenkopfgrundstücken

Rechtsprechungsteil: Öffentliches Baurecht

Bauplanungsrecht – Städtebaulicher Missstand bei Pfeifenkopfund Grundstücken; einstweilige Anordnung

Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und diese gewährleisten. Das ist nicht der Fall, wenn ein Bebauungsplan zur Erschließung der Hinterliegengrundstücke die Entwicklung einer Vielzahl sog. Pfeifenkopfundstücke vorsieht und dadurch städtebauliche Missstände hervorruft.

GG Art. 14 Abs. 1; BauGB §§ 1 Abs. 1, 3, 5, 6; 9 Abs. 1 Nr. 6, 30 Abs. 3, 34; VwGO § 47 Abs. 6. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 24. März 2006 – 10 B 2133/05.NE – (rechtskräftig).

Zum Sachverhalt:

Der Antragsteller wandte sich mit seinem Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan, der durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen die Bebauung von etwa 30 Hinterliegengrundstücken ermöglicht. Die vorwiegend in den vorderen Grundstücksbereichen bereits vorhandene Wohnbebauung wird über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Q-Straße erschlossen. Zur Erschließung der rückwärtigen Baufelder setzt der Bebauungsplan keine Flächen für Erschließungsanlagen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Plangebiet befinden sich in einem Abstand von fünf Metern zu einer Eisenbahntrasse. Der Antrag, den Vollzug des Bebauungsplans vorläufig auszusetzen, hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Antrag ist zulässig und begründet.

Der Antragsteller ist als Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks X-Straße 20 antragsbefugt. Seinem Rechtsschutzinteresse steht nicht entgegen, dass er sich mit einem Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gegen künftige Baugenehmigungen für den rückwärtigen Bereich des Nachbargrundstücks Q-Straße 48/50 wendet und im Erfolgsfall ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen diese Vorhaben verlangen kann. Die einstweilige Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO ist gegenüber dem vorläufigen Rechtsschutz nach §§ 80, 80a, 123 VwGO nicht subsidiär, vielmehr stehen beide Rechtsschutzformen gleichberechtigt nebeneinander. Normenkontrollverfahren und Nachbarklage bzw. die entsprechenden Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes haben ein unterschiedliches Rechtsschutzziel und hängen von unterschiedlichen Voraussetzungen ab. Die Nachbarklage richtet sich gegen die Baugenehmigung, ihr Erfolg hängt davon ab, dass die Baugenehmigung Rechte des Nachbarn verletzt. Der Normenkontrollantrag richtet sich gegen den normativen Beurteilungsmaßstab für Bauvorhaben – auch auf dem Nachbargrundstück – und hat schon dann Erfolg, wenn ein privater Belang des Antragstellers, der nicht den Rang eines Nachbarrechts erreichen muss, nicht hinreichend abgewogen worden ist [1].

des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die in diesen Bestimmungen vorausgesetzte Leitfunktion des Bebauungsplans verlangt, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Eine Bauleitplanung, die zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, verletzt § 1 Abs. 1 BauGB und kann schon aus diesem Grund keinen Bestand haben [2].

Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur, wenn überhaupt hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen [3].

Entsprechendes folgt aus § 1 Abs. 3 und 5 BauGB. Bauleitpläne dürfen nur aufgestellt werden, sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie bedürfen einer Rechtfertigung durch Belange des Allgemeinwohls, die auf eine sozialgerechte und vielfältige öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung gerichtet sein müssen. Die „städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange“ müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse eines Eigentümers einschränken. Hierin liegt vor allem die Befristung des mit Art. 14 Abs. 1 GG verfassten verfassungsrechtlich vorgegebenen Ansatzes, dass im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den durch die betroffenen individuellen Positionen die von der Planung ausgehende Eigentumsbeschränkung rechtfertigungsbedürftig ist und keinesfalls gleichsam bis zum Beweis des Gegenteils ihre Rechtfertigung schon in sich trägt [4].

Auch wenn das Merkmal der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit bietet, bleibt es doch als wesentlich erhalten, dass jede Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet zu sein und diese zu gewährleisten hat [5].

Der Bebauungsplan Nr. 982 der Antragsgegnerin ist mit den aufgeführten städtebaulichen Grundsätzen nicht vereinbar. Er trägt nicht zur städtebaulichen Ordnung bei. Vielmehr werden durch die Planung städtebauliche Missstände hervorgerufen. Der Bebauungsplan setzt durchgehende Bauflächen für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Q-Straße 5 bis 35 und Q-Straße 36 bis 52 fest. In den vorderen Grundstücksbereichen befinden sich – mit Ausnahme des Grundstücks Q-Straße 21 – bereits durchgehend Wohngebäude. Für die damit erstmals ermöglichte Bebauung „in zweiter Reihe“ liegt kein den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genügendes Erschließungskonzept vor. Zur Erschließung der zwei-

schen 36 m und 52 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernten Baufelder setzt der Bebauungsplan weder öffentliche Verkehrsflächen noch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Ausweislich der Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, denen der Rat gefolgt ist, sollen die hinteren Baufelder jeweils über die „seitlichen Bauwiche“ erschlossen und das Zufahrtsrecht ggf. über eine Bauleist gesichert werden. Dies stellt einen offensichtlichen planerischen Missgriff dar. Auf diese Weise wird eine Vielzahl sog. Pfeifenkopfundstücke ermöglicht, die erhebliche städtebauliche Unruhe stiften würden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen lassen sich etwa 30 Vorhaben verwirklichen, die jeweils einzeln oder ggf. gemeinsam mit einem weiteren Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück über eine zwischen 36 m und 52 m lange Zufahrt entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen erschlossen werden müssten. Dadurch würden erhebliche Konflikte in die bislang gärtnerisch genutzten rückwärtigen Bereiche getragen.

Die kammerartige Erschließung hat zugleich einen Mangel in der Abwägung zur Folge...

Das Anlegen von Zufahrten zu den rückwärtigen Baufeldern hat zur Folge, dass die jeweils seitlich angrenzenden Grundstücke in eine Art Inselfallen geraten. Neben der vorgelegten Q-Straße können an beiden Nachbargrenzen Zufahrten entstehen. Für die Grundstücke östlich der Q-Straße kommen noch Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr auf der Gleisanlage der Verkehrsverbtrie AG auf der rückwärtigen Seite hinzu. Das Interesse der Grundstückseigentümer, zumindest Teile des Gartens als Ruhebereich nutzen zu können, wird dadurch unverhältnismäßig hinter sonstige öffentliche oder private Belange zurückgesetzt.

Mängel in der Abwägung ergeben sich ferner daraus, dass etwaige planbedingte Immissionskonflikte nur unzureichend erfasst und gelöst werden. Der Bebauungsplan setzt östlich der Q-Straße in einem Abstand von lediglich 5 m zur Trasse der Verkehrsbetriebe AG überbaubare Grundstücksflächen fest. Zwar trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Der Rat der Antragsgegnerin geht jedoch davon aus,

[2] Vgl. BVerwG, Urteil v. 5.7.1974 – IV C 50/72 –, BVerwGE 45, 309, 312 – BRS 28 Nr. 4 – BauR 1974, 311.

[3] Vgl. BVerwG, Urteil v. 12.12.1969 – IV C 105/68 –, BVerwGE 34, 301, 305 – BRS 22 Nr. 4 – BauR 1970, 31.

[4] Vgl. BVerwG, Urteil v. 5.7.1974, a.a.O.; OVG NRW, Urteil v. 22.3.1993 – 11a NE 64/89 –, NWZ-RR 1993, 311, und v. 27.2.1996 – 11 A 3960/95 –, NWZ-RR 1997, 602; VGH Bad-Würt., Urteil v. 30.1.1995 – 5 S 862/94 –, NuR 1996, 36.

[5] Vgl. BVerwG, Urteil v. 7.5.1971 – IV C 76/68 –, BRS 24 Nr. 15 – BauR 1971, 182, und v. 22.12.1993 – 8 C 46/91 –, BRS 55 Nr. 106 – BauR 1993, 565 m.N. OVG NRW, Urteil v. 27.2.1996, a.a.O.; VGH Bad-Würt., Urteil v. 30.1.1995, a.a.O.