



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 13.12.2018		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/841/2018		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		15.11.2018
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	13.12.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

3. Änd. Bebauungsplan "Große Busch - Nord"

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS beschließt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Nord“ inkl. Begründungsentwurf für die Zeit von zwei Wochen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan "Große Busch – Nord" regelt seit 1975 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich des Marderwegs. In seiner letzten Änderung ist 2006 die Umwandlung von einem Gewerbe- in ein Mischgebiet erfolgt.

Das nach Abriss des Vorgängerbaus nun unbebaute, etwa 1.600m² große Grundstück "Große Busch 1" (Eckbereich Marderweg, siehe Skizzen) soll durch

- ein Einfamilienhaus mit Anliegerwohnung und durch
- ein weiteres Einfamilienhaus

bebaut werden.

Die Bauherren haben für den Vorentwurf aufgezeigt,

- die Baufenster entsprechend auszuweiten,
- bei der Dachform künftig auch das Flachdach zuzulassen,
- neben Klinkern künftig auch Putzfassaden vorsehen zu können,
- die Unzulässigkeit von Einfriedungen entlang der Straße aufzuheben und stattdessen auch Zäune etc. zu ermöglichen.

Die Interessenten haben ein privates Planungsbüro mit der Erarbeitung der Bauleitplanung beauftragt.

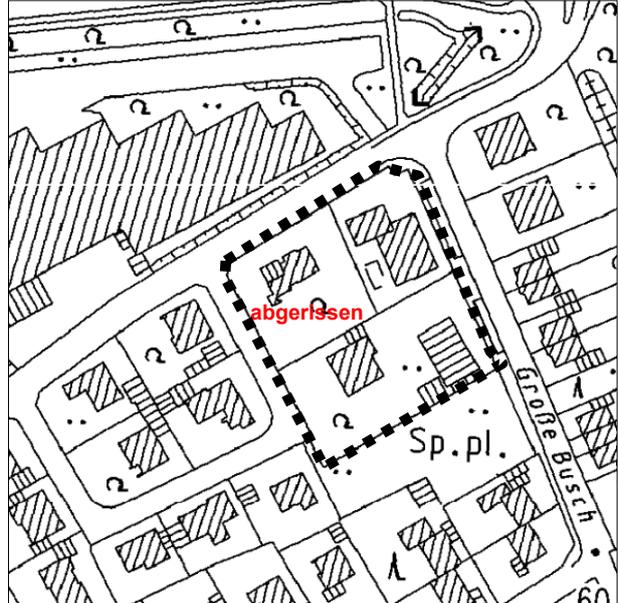
Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Große Busch - Nord" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 8.10.2018 im Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 9.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle (s. Anhang) aufgeführt.

Im Sinne der Anregung der Kreispolizeibehörde Coesfeld zur Höhenbegrenzung der Einfriedungen im Vorgarten ist die Gestaltungsfestsetzung Nr. 1 *Einfriedungen* nach der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB anzupassen. Der geänderte Entwurf ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Durch die Festsetzungsänderung zur Einfriedung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass der Kreis der zu Beteiligten auf die Betroffenen begrenzt werden kann.

Lage im **Stadtgebiet** (nicht maßstäblich)



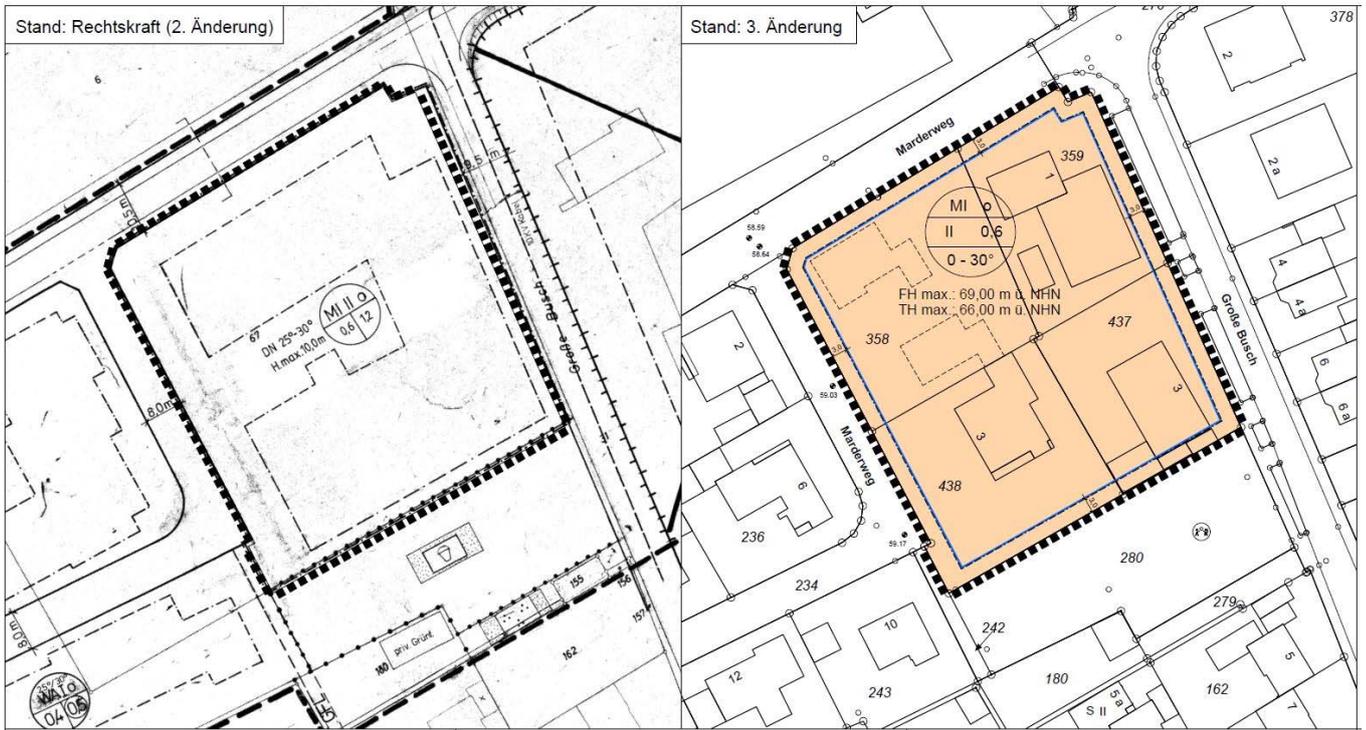
Einordnung in die **Umgebung** (nicht maßstäblich)



Volumina Straßenzug (nicht maßstäblich)



Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch – Nord“ (nicht maßstäblich)



3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch Nord“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB
Im Zeitraum vom 15.10.2018 – 16.11.2018

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Anreger/in A vom 18.10.2018:</p> <p>... „wir legen hiermit Widerspruch gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Nord“ ein.</p> <p>Zur Begründung: Bereits vor 10 Jahren haben mehrere Grundstückseigentümer des Fuchswegs eine Änderung des Bebauungsplanes gewünscht und beantragt. Der Grund für den Änderungswunsch waren die enormen Grundstücksgrößen mit über 2000m² als Einzelgrundstück und somit mehr als das Dreifache eines Normgrundstücks. Für diesen Änderungswunsch wurde damals nicht einmal ein offizielles Verfahren eröffnet, da sich nicht angrenzende Nachbarn angeblich benachteiligt fühlten. Wie es nunmehr aktuell bei gleicher Sachlage zu einer so unproblematischen Änderung – sogar der Dachform – kommen kann, ist uns völlig unverständlich. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hatten wir auf eine mögliche Verdichtung hingewiesen und Zeichnungen einreicht, die die Erreichbarkeit des gesamten Grundstückes insbesondere für Rettungsfahrzeuge belegt hatten, hierzu wurde allerdings ebenfalls niemals Stellung genommen.</p> <p>Über die Tatsache, dass unser Antrag keine Aussicht auf Erfolg habe, weil man aufgrund der Eingaben einiger Nachbarn Probleme sehe und die Sache deshalb nicht im Rat zur Abstimmung vorgelegt würde, wurden wir nur fernmündlich unterrichtet. Speziell auf unserem Grundstück steht seit 50 Jahren ein ungenutztes Gebäude, welches ohne weitere Umbauten dem Wohnzweck zugeführt werden kann und aufgrund der jetzigen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt auch soll. Unser seinerzeit geäußelter Wunsch zumindest dieses Gebäude in den Bebauungsplan mit Auflagen mit aufzunehmen (keine weiteren Um- oder Anbauten), blieb ebenfalls ohne Begründung unbeantwortet. Selbst unser Angebot zur Flüchtlingskrise mit diesem Gebäude kostenlos Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurde nicht Beachtung geschenkt, nicht einmal beantwortet.</p> <p>Wir sind Ihnen aus der Vergangenheit bekannt und Sie wissen, dass wir zu keiner Zeit unkooperativ waren oder uns über andere Vorhaben in der Nachbarschaft jemals negativ geäußert haben. Jetzt ist allerdings eine absolute Grenze für uns</p>	<p>zu Anreger/in A:</p> <p>Die Anregung bezieht sich überwiegend auf das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch“. Hingegen der Aussage ist im Sinne einer rückwärtigen Wohnbebauung von vier Grundstücken ein Bebauungsplan aufgestellt und offengelegt worden. Aufgrund mehrfacher Bedenken aus der Nachbarschaft hinsichtlich Störungen der bisherigen Garten- und Ruhezeiten wurde das Planverfahren nicht weiterverfolgt. In Rücksprache mit dem Antragsteller ruht das Verfahren bis Einigkeit in der Nachbarschaft erzielt werden kann.</p> <p>Das 6. Änderungsverfahren „Große Busch“ steht weder räumlich noch inhaltlich im direkten Bezug zur 3. Änderung „Große Busch Nord“. Der/die Anreger/in spricht sich allgemein gegen die 3. Änderung „Große Busch Nord“ aus, befürwortet jedoch gleichzeitig das Ziel der Nachverdichtung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>erreicht, die wir auch in jedem Fall mit allen uns zur Verfügung stehenden rechtlichen als auch politischen Mitteln verteidigen werden.</p> <p>Auch für die Zukunft gilt, wir sind immer zu Gesprächen auf Augenhöhe bereit und erwarten nunmehr auch die Beachtung unserer Belange. Es kann nicht sein, dass die Interessen Weniger (und das nicht einmal begründet) dazu führen, dass in einem gewachsenen Baugebiet mehrere tausend Quadratmeter als Brachland inmitten der Bebauung ungenutzt liegen bleiben, wenn ausreichend Platz vorhanden ist, den Raum ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.</p> <p>Ferner werden wir es zukünftig nicht nochmals hinnehmen, dass angrenzende Nachbarn uns damit erpressen, dass kein Widerspruch gegen unsere Pläne erhoben wird, wenn wir rund 500 qm unseres Grundstückes zum Gartenlandpreis abgeben. Auch insoweit werden wir zukünftig alle rechtlichen Konsequenzen ziehen.</p> <p>Die aktuelle Situation im Grundstücksmarkt und die mögliche, ökologische Nutzung im Sinne der Nachverdichtung, erklärt und begründet unser Anliegen ausreichend und vernünftig.</p> <p>Sollte eine Änderung aller „großen“ Grundstücke als Bebauungsplanänderung in Betracht kommen, sind wir gerne zu weiteren Gesprächen bereit.“ ...</p>	
<p>Anreger/in B vom 23.10.2018:</p> <p>... „es betrifft das derzeit festgesetzte Baufenster, welches jetzt komplett geöffnet wurde. Hierbei wurde die Baulinie nun auf 3 m um das gesamte Grundstück versetzt. Hierbei erhebe ich Einwände. Der Abstand unseres Hauses zur Grundstücksgrenze Himsel-Albers beträgt 4,5 m. Ich bitte in dem weiteren Planungsziel diesen Abstand von 4,5 m zu verwirklichen. Dieses erbitte ich schon wegen dem Gleichheitsprinzip zu berücksichtigen.</p> <p>Wir stellen einen Fehler im Verfahren fest, wodurch ein Planungsschaden entsteht.“ ...</p>	<p>zu Anreger/in B:</p> <p>Planungsziel des Änderungsverfahrens ist die Aufweitung des Baufensters im Sinne einer effizienten Nutzbarmachung der Grundstücksflächen. Oberstes Ziel ist eine nachhaltige, flächensparende Siedlungsentwicklung. Die Baugrenzen wurden daher im Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche über die gesamte Planfläche ausgewiesen. Baugrenzen erfüllen im Allgemeinen keine nachbarschützende Wirkung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Aufgrund der offenen Bauweise sind Abstandflächen zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Mit Einhaltung der Abstandfläche gemäß BauO NRW ist bereits regelmäßig das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt. Von einem gegensätzlichen Fall kann hierbei schon deshalb nicht ausgegangen werden, da sich das in Rede stehende Vorhaben nördlich des Grundstückes von Anreger/in B befindet und keine negativen Auswirkungen z. B. zur Verschattung und Belichtung zu erwarten sind.</p> <p>Mit Änderung des Bebauungsplanes kommen dem/der Anreger/in die gleichen Planungsziele zu Gute, sodass auch hier ein Heranrücken auf die Grundstücksgrenze bis 3,0 m möglich ist. Das Gleichheitsprinzip bleibt unberührt. Ein Verfahrensfehler oder Planungsschaden entsteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Anreger/in C vom 29.10.2018:</p> <p>... „zu 1.2 und 1.4 Hier verweisen wir auf die 2. Bebauungsplanänderung im Jahr 2006. Neben der Beschließung von Gewerbe- in Mischgebiet wurde eine Einschränkung durch ein Baufenster seitens der Stadt erwirkt. Die Begründung hierfür sei gewesen: „Sicherzustellen, die Kleinteiligkeit der zukünftigen Bebauung anzupassen.“ Hierfür mussten wir unser Einverständnis –siehe Anlage- geben. Wir bitten diese zu revidieren.</p> <p>Warum die Änderung der Geschoßflächenzahl? (siehe 2:3) Fraglich ist auch, ob ein hohes Gebäude, wie mit einem Staffelgeschoß, sich in den Charakter des Baugebietes Marderweg einfügt? Wir bitten die Menge der Änderungspunkte mit großer Sorgfalt zu prüfen und die „nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen“ zu berücksichtigen.“ ...</p>	<p>zu Anreger/in C:</p> <p>Die gewünschte Kleinteiligkeit im Übergang zum westlichen Wohngebiet wird im 3. Änderungsverfahren durch die Begrenzung der Wohneinheiten reglementiert. Stellungnahmen bzw. Einverständnisse in vorangegangenen Planverfahren können in diesem Rahmen nicht widerrufen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die 3. Änderung sieht keine Geschoßflächenzahl vor, da das Maß der Nutzung bereits durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Trauf- und Firsthöhen reglementiert ist. Die Grundflächenzahl 0,6 entspricht dem allgemeinen Versiegelungsgrad für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und wurde zum Ursprungsplan nicht geändert. Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,00 m wird durch eine Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt. Die höchstzulässige Traufhöhe wird mit 66,00 m (entspricht 7,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau) und die maximale Firsthöhe mit 68,50 m (entspricht 10,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau) festgesetzt. Die zuvor zulässige maximale Gebäudekörperhöhe von 10,00 m bleibt damit unverändert und die Maßstäblichkeit gewahrt. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss muss die Brüstung des oberen Vollgeschosses die maximale Traufhöhe einhalten, um eine übermäßig hohe Optik zu vermeiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>a) Kreispolizeibehörde Coesfeld, vom 25.10.2018 :</p> <p>... „Mit E-Mail vom 10.10.2018 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden um Stellungnahme zur o. a. Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Große Busch-Nord“-3. Änderung.</p> <p>Ich habe ich die eingereichten Unterlagen studiert. Hierzu möchte ich aus verkehrspolizeilicher Sicht Stellung beziehen.</p> <p>Bei der Betrachtung des Bebauungsplanänderungsentwurfes, Kapitel 2.5 und des Bebauungsplanes Nr. 6a ist mir aufgefallen, dass „Zur Gestaltung des Übergangs von den Privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen als Mauer oder Zaun in einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sind, sofern sie durch Bepflanzung in gleicher Höhe dauerhaft vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind.“</p> <p>Aus der Höhe der Einfriedungen bis 2,00 m können sich aufgrund unzureichender Sichtbeziehungen im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen erhebliche Verkehrsunfallgefahren entwickeln.</p> <p>Deswegen ist hinsichtlich der freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen und Kreuzungen besondere Sorgfalt an den Tag zu legen.</p> <p>Gerade im Hinblick auf die Sicherheit von schwächeren Verkehrsteilnehmern im Straßenverkehr, wie Kindern, älteren Personen und Radfahrern, ist es wichtig, dass Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern an sich kreuzenden oder einmündenden Straßen von Anfang an vorhanden sind und auch zukünftig freigehalten werden.</p> <p>Der Hinweis, dass „in der Vergangenheit diesbezügliche Auflagen nicht befolgt“ wurden „und sich die Nutzungen vermehrt zum Wohnen hin entwickelt haben“, kann den zu befürchtenden Nachteil für die Verkehrssicherheit der Allgemeinheit nicht aufwiegen.</p> <p>Eine bis zu 2,00 m hohe Mauer soll in Verbindung mit Bepflanzung in gleicher Höhe zulässig sein.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 2 StrWG NRW dürfen Anpflanzungen sowie Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.</p> <p>Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gehen im Kapitel 6.3.9.3 auf freizuhaltende Sichtfelder ein. Darüber hinaus wird im Kapitel 7.3.3 (Hecken und Sträucher), letzter Absatz, noch einmal explizit auf ausreichende Sichtverhältnisse eingegangen. Hier wird von einer Höhe von weniger als 0,80 m ausgegangen.</p> <p>Bei der RAST 06 handelt es sich um eine R1-Richtlinie. R 1-Richtlinien regeln, wie technische Sachverhalte geplant werden müssen bzw. sollen.</p>	<p>Zu a):</p> <p>Die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) insbesondere die Freihaltung von Sichtfeldern i. S. d. § 30 Abs. 2 StrWG NRW bleiben von der 3. Änderung unberührt und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</p> <p>Aufgrund der Neuregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) werden ab dem 1.01.2019 Einfriedungen bis 2 m Höhe jedoch genehmigungsfrei. Die Prüfung zur Einhaltung von Sichtfeldern entfällt. Aufgrund dessen wird die Gestaltungsfestsetzung Nr. 1 <i>Einfriedung</i> angepasst. Die Höhe für Einfriedungen im Vorgarten (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) wird auf 0,8 m begrenzt. In Sinne der Eckgrundstücke wird eine Ausnahmeregelung getroffen, die Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässt, wenn diese zur Abschirmung von Wohngärten oder gewerblichen Grundstücksflächen dienen und dadurch Sichtfelder nicht eingeschränkt werden. Die Einfriedungen sind entsprechend zu begrünen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Deswegen sollten die diesbezüglichen Erlaubnisse im vorgelegten Bebauungsplanänderungsentwurf und im Bebauungsplan entsprechend den Regeln der RAS06 überprüft und entsprechend geändert werden. § 86 Abs. 1 S. 5 BauO NRW steht dem nicht entgegen.</p> <p>Somit bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die 3. Änderung zum Bebauungsplanentwurf.“ ...</p>	

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- Kreis Coesfeld, Schreiben vom 16.11.2018
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 15.11.2018