



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 21.06.2006		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/428/2006	
Nr. 7 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	07.06.2006
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.06.2006		Entscheidung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Kastanienallee-Nordwest"

I. Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Kastanienallee-Nordwest" hat entsprechend Beschluss des Rates vom 27.09.2005 nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.09.2005 in der Zeit vom 10.10. bis einschließlich 10.11.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 29.09.2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 9.11.2005

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass entlang des befestigten Fahrbahnrandes ein 20m breiter Anbauverbotsstreifen vorzusehen ist, Baugrenzen dürften nicht in diesen Bereich hineinragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulasträger keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz erhoben werden können, da die Aufstellung des</p>	<p>Dem Landesbetrieb ist mitgeteilt worden, dass die im Entwurf festgesetzten Baufelder einen größeren Abstand wahren.</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße erfolgen.</p> <p>Für die Erhöhung des Lärmschutzwalles durch eine ca. 1m hohe Mauer müsse rechtzeitig ein Antrag auf Befreiung vom Anbauverbot gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

b) Forstamt Münster, Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 11.10. und 22.11.2005

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Stellungnahme vom 8.9.2005 werde aufrecht erhalten. Der Abwägung „Der Anregung wird nicht gefolgt“ könne von Seiten der Forstbehörde keine Zustimmung erteilt werden.</p> <p>Die Anregung bezog sich jedoch auf beiden Bebauungspläne Kastanienallee-West und -Nordwest, inhaltlich ging sie jedoch nur auf die Problematik der im Geltungsbereich „West“ gelegenen Grünfläche ein. Aufgrund einer Klärung seien die erhobenen Bedenken erledigt. (Schreiben vom 22.11.2005)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 9.11.2005

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf erforderliche wasserrechtliche Verfahren für Kanalisationsnetz und Einleitung hin.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde erklärt, das Ausgleichskonzept mitzutragen, die konkrete Gestaltungsplanung der Ausgleichsmaßnahmen müsse mit der ULB abgestimmt und dauerhaft gesichert werden.</p> <p>Der Fachdienst Bauordnung regt an, dass Bauvorhaben im bislang immissionsbelasteten Bereich zum Sportplatz nicht genehmigungsfrei gestellt werden sollten, sondern das Bauantragsverfahren durchlaufen sollen, um die Einhaltung des Immissionsschutzes zu sichern.</p>	<p>Die Tiefbauabteilung wird das Antragsverfahren einleiten bzw. die Nachweise erbringen.</p> <p>Der Anregung wird im Rahmen der Ausbauplanung gefolgt.</p> <p>Die Umweltstelle wird die Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen mit der ULB abstimmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung kann erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gefolgt werden.</p>

d) Remondis, Stellungnahme vom 10.10.2005

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Remondis weist darauf hin, dass im Entwurf Sackgassen mit und ohne Wendeanlagen geplant sind, die für Müllfahrzeuge nicht genutzt werden können. Die neuen Bürger müssten alle ihre Mülltonnen bis an die größeren Erschließungsstraßen bringen. Wendeanlagen für die dreiachsigen Müllwagen müssten 15m tief sein, Fahrzeuge dürften dort nicht parken.</p> <p>Die Straßenlaternen müssten mindestens 4m hoch sein, damit die 3,85m hohen Müllwagen darunter passieren können.</p>	<p>Im Geltungsbereich sind hiervon drei Stickerschließungen von etwa 25m, 65m und 70m Länge betroffen. Auf diesen Sachverhalt ist in der Begründung hingewiesen worden. Ein Ausbau mit den von Remondis benötigten 15m tiefen Wendehämmern wird als unverhältnismäßig eingeschätzt, so dass der Nachteil – wie in der Abfallsatzung ausdrücklich vorgesehen – in Kauf genommen wird. Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Diese Details sind erst in der Straßenausbauplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gefolgt werden.</p>

e) Staatliches Umweltamt, Stellungnahme vom 11.11.2005**Beschlussvorschlag:**

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das Staatliche Umweltamt bringt Bedenken vor, da die im Lärmgutachten vorgeschlagenen Festsetzungen nicht vollständig umgesetzt worden seien. So sei der geforderte „Riegel“ durch eine Erschließungsstraße unterbrochen worden.</p> <p>Zudem sei die zwingende Bebauung des „Riegels“ vor Errichtung der „2.Reihe“ nicht</p>	<p>Der zu berücksichtigende Gewerbelärm ist durch das Abfahren eines Lkw um 3:30 Uhr zum Großmarkt verursacht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass in dem unmittelbar der Gärtnerei vorgelagerten Bereich eine Reihenhausbebauung erfolgen soll, Baulinien an den Stirnseiten und festgesetzte Firstrichtungen sichern, dass eine weitgehend geschlossene Riegelbebauung entsteht. Für diese Gebäude sind keine Fenster zu Schlafräumen Richtung Lärmquelle zulässig. Somit sind die Belange der Bewohner dieser Gebäude berücksichtigt. Für die beiden hinterliegenden Grundstücke würde der Orientierungswert von 40dB(A) ohne jegliche davorliegende Bebauung überschritten. Die o.g. riegelartigen Gebäude schirmen bereits deutlich ab, werden jedoch durch die Erschließungsstraße unterteilt. Daher wird für die beiden ersten Hinterliegergrundstücke die Festsetzung ergänzt, dass sie erst errichtet werden dürfen, wenn die vorgelagerte Bebauung zur Gärtnerei errichtet ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Hierzu wird die o.g. entsprechende Festsetzung nachgetragen.</p>

<p>planerisch geregelt worden.</p> <p>Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Stallgebäude mit ca. 10 Pferdeboxen. Es könne nicht abschließend beurteilt werden, ob hierdurch Emissionen auf das Plangebiet einwirken.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Aus den Hausakten für das Stallgebäude ist ermittelt worden, dass auf dem Grundstück keine Zwischenlagerung des anfallenden Stalldung erfolgen darf. Insofern ist nicht mit stärkeren Gerüchen (bspw. durch eine Mistplatte) zu rechnen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

f) Anregung eines Bürgers vom 8.11.2005

Beschlussvorschlag:

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

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Anlieger gibt zu bedenken, dass die vor seinem Geschäft sowie die auf der Kastanienallee für den Laden notwendigen Pkw-Einstellplätze gänzlich verloren gingen. Daher seien seine Geschäftsinteressen beeinträchtigt, weil zahlreiche Kunden diese Kurzzeit-Parkmöglichkeiten nutzen.</p>	<p>Kunden des Geschäftes parken heute auf dem Betriebsgrundstück, im Bereich der Kastanienallee sowie entlang des auszubauenden Wirtschaftsweges.</p> <p>Es kann nicht Aufgabe der Stadt sein, pauschal Flächen für die Kunden des privaten Firmengrundstückes bereitzustellen. Insofern sollten die vorgesehenen Baugrundstücke südlich der Erschließungsstraße nicht reduziert werden, wie es bspw. durch die Anlage von firmenbezogenen Stellplätze erfolgen könnte.</p> <p>Es soll allerdings bei der Ausbauplanung für die Erschließungsstraße berücksichtigt werden, dass mehrere Längsstellplätze im Zufahrtbereich zum Quartier, also in unmittelbarer Nähe zum Geschäft zugeordnet werden.</p> <p>Der Anregung wird eingeschränkt im Rahmen der Straßenausbauplanung gefolgt.</p>
<p>Die ungehinderte Lkw-Anlieferung würde durch die geplante Führung der Erschließungsstraße im Verlauf des heutigen Wirtschaftsweges stark behindert.</p>	<p>Von einer starken Behinderung ist nicht auszugehen, immerhin ist die Anlieferung bereits bei der heutigen geringen Wirtschaftsweg-Breite gewährleistet. Zudem ist der Umfang der LKW-Anlieferungen nicht als umfangreich zu erwarten, der Verkehr zu insgesamt ca. 50 Hinterlieger-Gebäuden ist ebenfalls nicht als erheblich einzuschätzen, zumal keine Durchgangsverkehre entstehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Insgesamt wird erwartet, dass bei der alleinigen Zufahrt über die vorgesehene Erschließungsstraße Behinderungen und Gefährdungen nicht auszuschließen sind.</p>	<p>Hierzu wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Zudem wird befürchtet, dass durch die künftig zu entrichtenden Anliegerbeiträge für die neue Straße große wirtschaftliche Belastungen für den Betrieb entstünden, die zukünftige Investitionsabsichten zunichte machen würden.</p>	<p>Soweit es die wirtschaftliche Situation des Betriebes nicht zulässt, zur Fälligkeit der Anliegerbeiträge die Kosten aufzubringen, besteht die Möglichkeit der Stundung dieser Beiträge. Insofern kann dieser Belang dann berücksichtigt</p>

	werden, allerdings nicht bei der Bebauungsplan-Aufstellung. Zudem ist davon auszugehen, dass die neuen Bewohner auch ein Kundenpotential für das Geschäft darstellen. Der Anregung kann nicht im Bebauungsplanverfahren gefolgt werden.
--	---

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan "Kastanienallee-Nordwest" einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung sollte abschließend vom Rat beschlossen werden. Auch nach Inkrafttreten des Planes kann im zur Kastanienallee gelegenen östlichen Bereich die Bebauung erst erfolgen, wenn für einen engeren Radius um den Tennisplatz dessen, und für einen weiteren Radius um den Sportplatz dessen Emissionen durch technische Maßnahmen bzw. Verlagerung gemindert bzw. behoben worden sind.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (nicht maßstäblich)

