

Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

Vorl.-Nr.: 83/2004
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.01.02.01.40
Datum: 09.03.2004
Gez.: Thomas Backes

24.04.04	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

25.03.04	Rat				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide"

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Bedenken
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag (1)

Es wird beschlossen, die Anregungen und Bedenken von Fr. Ursula Bosak und Hr. Dr. Werner Bosak nicht zu berücksichtigen.

Das Schreiben liegt als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt der Einladung bei.

Beschlussvorschlag (2)

Es wird beschlossen, die Anregungen und Bedenken hinsichtlich der "Eichenbaumreihe" zu berücksichtigen und die Anregungen bzgl. des Pflanzgebotes nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme des Landesbüro der Naturschutzverbände liegt als Anlage bei.

Beschlussvorschlag (3)

Es wird beschlossen, die von Hr. Schäpers vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht zu berücksichtigen.

Das Schreiben liegt als Anlage bei.

Beschlussvorschlag (4)

Es wird beschlossen, die von Hr. Laukamp vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht zu berücksichtigen.

Das Schreiben liegt als Anlage bei.

Beschlussvorschlag (5)

Es wird beschlossen, die von den Nachbarn der Tennisanlage (TC Coesfeld) vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht zu berücksichtigen.

Das Schreiben mit Eingangsstempel vom 15.03.2004 (Ende der Offenlegungsfrist 12.03.04) liegt als Anlage bei.

Beschlussvorschlag (6)

Es wird beschlossen, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgelegten Grünflächen und Pflanzgebote ausgeglichen sind.

Beschlussvorschlag (7)

Der Plan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide" einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl IS. 2141),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW Seite 926), zuletzt geändert am 29.04.2003 (GV. NRW Seite 254),

gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW Seite 245).

Beschlussvorschlag (8)

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 in der Fassung vom August 2003 wird beschlossen.

Begründung

zum Beschlussvorschlag 1

Aus dem Schreiben geht hervor, dass die betroffenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide" liegen. Somit kann die Problematik zum jetzigen Zeitpunkt auch nur außerhalb dieses Planverfahrens behandelt werden.

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter hat nachgewiesen, dass für die neu entstehenden Wohngebäude die vorgegebenen Richtwerte durch den Bau einer Lärmschutzwand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 10 kg/m² eingehalten werden. Eine Verschlechterung der Situation für die östlich und südlich der verbleibenden Tennisanlage vorhandenen Wohnhäuser ist, nach nochmaliger Rücksprache mit dem Gutachter, auszuschließen.

Um das Anliegen planungsrechtlich behandeln zu können, wäre die Aufstellung eines "neuen" Bebauungsplanes, der unmittelbar an den Bebauungsplan "Niemergs Weide" grenzt, erforderlich. Sollte sich hierzu aus städtebaulicher Sicht ein konkreter Anlass ergeben, sind die vorgetragenen Punkte natürlich ebenfalls innerhalb dieses Verfahrens zu behandeln.

zum Beschlussvorschlag 2

Die Eingriffsbilanzierung wurde mittlerweile geändert. Obwohl der Erhalt der Eichenbaumreihe im Bebauungsplan Nr. 40 "Niemergs Weide" nicht konkret festgesetzt wurde, sind diese Eichen jetzt in die Bewertung des Ausgangszustands für das Änderungsverfahren mit einem Einzelflächenwert von 2.800 Punkten mit aufgenommen worden.

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes (je 250 m² Grundstück ein Laubbaum) bewirkt, dass zukünftig auf einem durchschnittlich 500 m² großen Baugrundstück 2 Laubbäume gepflanzt werden müssen. Aufgrund der Erfahrung aus anderen Baugebieten ist davon auszugehen, dass auf fast jedem privaten Grundstück in dieser Größe mehr als 2 Laubbäume vorzufinden sind. Somit kann es sich nicht um eine unzumutbare Regelung handeln.

Die Argumentation hinsichtlich der Einengung der Gestaltungsfreiheit und des Eingriffs in die Privatsphäre ist nicht nachzuvollziehen. Die Festsetzung hinsichtlich des Pflanzgebotes ist somit, wie in anderen Bebauungsplänen auch, beizubehalten.

Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich in der Gesamtbilanz ein Überschuss von 80 Punkten. Der Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ausgeglichen.

zum Beschlussvorschlag 3

Das Grundstück von Hr. Schäpers liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide". Somit kann die Problematik zum jetzigen Zeitpunkt auch nur außerhalb dieses Planverfahrens behandelt werden.

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter hat nachgewiesen, dass für die neu entstehenden Wohngebäude die vorgegebenen Richtwerte durch den Bau einer Lärmschutzwand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 10 kg/m² eingehalten werden. Eine Verschlechterung der Situation für die östlich und südlich der verbleibenden Tennisanlage vorhandenen Wohnhäuser ist, nach nochmaliger Rücksprache mit dem Gutachter, auszuschließen.

Um das Anliegen planungsrechtlich behandeln zu können, wäre die Aufstellung eines "neuen" Bebauungsplanes, der unmittelbar an den Bebauungsplan "Niemergs Weide" grenzt, erforderlich. Sollte sich hierzu aus städtebaulicher Sicht ein konkreter Anlass ergeben, sind die vorgetragenen Punkte natürlich ebenfalls innerhalb dieses Verfahrens zu behandeln. Weitere Einzelheiten wurden Hr. Schäpers bei einem persönlichen Gespräch bereits am 20.02.2004 ausführlich dargestellt.

zum Beschlussvorschlag 4

Das Grundstück von Hr. Laukamp liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide". Somit kann die Problematik zum jetzigen Zeitpunkt auch nur außerhalb dieses Planverfahrens behandelt werden

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter hat nachgewiesen, dass für die neu entstehenden Wohngebäude die vorgegebenen Richtwerte durch den Bau einer Lärmschutzwand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 10 kg/m² eingehalten werden. Eine Verschlechterung der Situation für die östlich und südlich der verbleibenden Tennisanlage vorhandenen Wohnhäuser ist, nach nochmaliger Rücksprache mit dem Gutachter, auszuschließen.

Um das Anliegen planungsrechtlich behandeln zu können, wäre die Aufstellung eines "neuen" Bebauungsplanes, der unmittelbar an den Bebauungsplan "Niemergs Weide" grenzt, erforderlich. Sollte sich hierzu aus städtebaulicher Sicht ein konkreter Anlass ergeben, sind die vorgetragenen Punkte natürlich ebenfalls innerhalb dieses Verfahrens zu behandeln.

zum Beschlussvorschlag 5

Die Grundstücke der betroffenen Nachbarn liegen alle außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide". Somit kann die Problematik zum jetzigen Zeitpunkt auch nur außerhalb dieses Planverfahrens behandelt werden

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter hat nachgewiesen, dass für die neu entstehenden Wohngebäude die vorgegebenen Richtwerte durch den Bau einer Lärmschutzwand mit einer hochabsorbierenden Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 10 kg/m² eingehalten werden. Eine Verschlechterung der Situation für die östlich und südlich der verbleibenden Tennisanlage vorhandenen Wohnhäuser ist, nach nochmaliger Rücksprache mit dem Gutachter, auszuschließen.

Um das Anliegen planungsrechtlich behandeln zu können, wäre die Aufstellung eines "neuen" Bebauungsplanes, der unmittelbar an den Bebauungsplan "Niemergs Weide" grenzt, erforderlich. Sollte sich hierzu aus städtebaulicher Sicht ein konkreter Anlass ergeben, sind die vorgetragenen Punkte natürlich ebenfalls innerhalb dieses Verfahrens zu behandeln.

zum Beschlussvorschlag 6

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Bilanzierung durchgeführt worden. Die Tabellen zur Eingriffsbilanzierung liegen als Anlage zur Begründung bei. Im Ergebnis zeigen diese Untersuchungen, dass durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen der Eingriff im Plangebiet selber ausgeglichen werden kann.

zum Beschlussvorschlag 7+8

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Somit kann der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügt.

Anlagen:

Begründung mit Anlagen

Textliche Festsetzungen

Anregungen und Bedenken