



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 075/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.02 Bauleitplanung

Datum:

28.02.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	08.03.2007	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.03.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.03.2007	Entscheidung

## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" - Auswirkung des Sturmschadens

### Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf soll auf der Grundlage des anliegenden städtebaulichen Entwurfs überarbeitet werden. Die überarbeitete Fassung soll dann zur Beschlussfassung über die Offenlegung gem. § 3(2) BauGB erneut vorgelegt werden.

### Sachverhalt:

Nach dem Sturm Kyrill am 18.01.2007 mussten auf dem Grundstück der Johannesschule 2 Bäume aus dem an der Nordostseite gelegenen geschlossenen 4-reihigen Bestand gefällt werden. Die Bäume waren vom Sturm entwurzelt worden. Da das ursprüngliche Konzept den Erhalt eines Teiles des Lindenhains vorsah, wurde im Auftrag der Verwaltung am 7. Februar ein Zugversuch bei zwei exemplarischen Linden vorgenommen.

#### Baum Nr. 1:

##### Lage am Rand an der nördlichen Ecke des Bestandes am Fußweg

Der Baum ist äußerlich gesund und frei von Schäden. Pflanzjahr etwa 1951

##### Lage im Bestand neben den beiden entwurzelteten Bäumen

Kronendurchmesser ca. 11,00 m in Nord/Südrichtung, gemessene Baumhöhe 20 m, Stammumfang 1,63 m.

Der H/d-Wert von 38 ist ein relativ ungünstiger Wert und im Falle nicht vorhandener Stamm-/Wurzelschäden ein Indikator für geringe Standsicherheitsreserven und Bruchsicherheitsreserven des Baumstammes.

Der ungünstige H/D-Wert ist durch den engen Stand zu den Nachbarbäumen aufgrund zu dichter Pflanzabstände bedingt. Die Abstände zwischen den Lindenbäumen in dem untersuchten hinteren Bereich der ehemaligen Hauptschule betragen nur 7,5m bis 8m.

Der Baum ist insbesondere nach weiterer Freistellung nicht mehr standsicher. Alternativ möglich wäre ein Kronensicherungsschnitt (ca. 35%) zur Verringerung der Windangriffsfläche. Der Baumtorso ist dann zunächst mit ausreichenden Sicherheitsreserven standsicher, muss aber fortlaufend in mehrjährigem Turnus

nachgeschnitten werden, beginnt zudem an den Kappungsstellen in der Krone einzufaulen und wird außerdem in seiner Vitalität stark beeinträchtigt.

Der Gutachter empfiehlt die Fällung des Baumes.

### **Baum Nr. 2:**

#### **Lage im Bestand neben den beiden entwurzelten Bäumen**

Der Baum ist äußerlich gesund und frei von Schäden. Pflanzjahr etwa 1951  
Kronendurchmesser ca. 8,00 m in Nord/Südrichtung, gemessene Baumhöhe 23,5 m,  
Stammumfang 1,38 m.

Der H/d-Wert von 53 ist ein ungünstiger Wert und im Falle nicht vorhandener Stamm-/Wurzelschäden ein Indikator für geringe Standsicherheitsreserven und Bruchsicherheitsreserven des Baumstammes.

Der ungünstige H/D-Wert ist durch den engen Stand zu den Nachbarbäumen aufgrund zu dichter Pflanzabstände bedingt. Die Abstände zwischen den Lindenbäumen in dem untersuchten hinteren Bereich der ehemaligen Hauptschule betragen nur 7,5m bis 8m.

Der Baum ist insbesondere nach weiterer Freistellung nicht mehr standsicher. Aus sachverständiger Sicht sind wirksame Rückschnitte zur Verringerung der Windangriffsfläche an dem waldbestandsartig gewachsenen Baum mit hohem Kronenansatz nicht mehr möglich.

Der Gutachter empfiehlt die Fällung des Baumes.

Die Bäume wurden exemplarisch für die weiteren randständigen bzw. mittelständigen Bäume des waldartigen Bestandes an der Nordostecke des Grundstücks ausgewählt. Das Ergebnis der Belastungsproben und weiteren Berechnungen muss in dieser Form auf den gesamten waldartigen Bestand von 1951 übertragen werden. Die Bäume entlang des eingeschossigen Altbaus der Schule an der Westseite des Schulhofes sind nicht vergleichbar, da sie frei stehen und größere Pflanzabstände haben. Eine Überprüfung dieser Bäume ist nach übereinstimmender Einschätzung der Gutachter und der Verwaltung nicht erforderlich. Diese Bäume können erhalten werden.

Die Bilanz nach den Sturmschäden stellt sich wie folgt dar. Von den insgesamt vorhandenen 38 größeren Bäumen sollten nach dem bisherigen Bebauungsplanentwurf 17 Bäume ohnehin gefällt werden, 21 Bäume sollten erhalten werden. Durch den Sturm haben 15 Bäume zusätzlich die Standfestigkeit verloren und müssen zusätzlich gefällt werden. 6 Bäume (entlang dem Altbau Schule an der Nordwestseite des Schulhofes) könnten erhalten werden. Somit könnten von 38 Bäumen nur 6 Bäume erhalten werden, 32 müssen gefällt werden.

Mit dem kompletten Ausfall der Bäume in dem waldartigen Bestand ergibt sich eine veränderte Situation. Ein wesentlicher Grund für die Auswahl des städtebaulichen Konzeptes ist damit entfallen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den anschließenden politischen Diskussionen war neben dem städtebaulichen Konzept der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen der Hauptgrund für die Festlegung auf die vorliegende Bauungsvariante. In der alternativ vorgestellten Variante D war neben einer abweichenden städtebaulichen Grundfigur (keine Bebauung an der Südwestseite des Festplatzes) der Ersatz des kompletten Baumbestandes durch eine Neupflanzung vorgesehen.

Zwar kann die Reihe von 6 Bäumen entlang der Nordwestseite erhalten werden. Die Baumreihe wird aber nicht mehr die gewünschte städtebauliche Wirkung als Abgrenzung der Wohnbebauung entfalten können.

Die aus Standsicherheitsgründen zu fällenden Bäume können nicht an gleicher Stelle wieder

neu gepflanzt werden. Entlang dem Fußweg an der Nordostseite des Grundstücks liegt ein Leitungspaket der Stadtwerke. Die Leitungen liegen heute im Wurzelbereich der Bäume. Im Bestand wird dies von den Stadtwerken geduldet, bei Neuanpflanzung sind aber der Bereich der Leitungen und ein weiterer Sicherheitsstreifen von 2 m Breite freizuhalten. Entlang der Grundstücksgrenze kann daher ein Streifen von 2 m Breite nicht mit Bäumen wieder bepflanzt werden. Unter Berücksichtigung des Sicherheitsstreifens ist die erste Baumreihe erst in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze möglich. Da die heutigen Pflanzabstände von ca. 8 m für eine 2-reihige Bepflanzung zu dicht gewählt waren, müssen bei Neupflanzung 10 m eingehalten werden. Alternativ ist nur eine im Wechsel versetzte Pflanzung in 8,5 m Abstand möglich. Bei einem Kronendurchmesser von ca. 9 m muss die Bebauung daher einen Abstand zur Grundstücksgrenze 18 m bis 19,5 m einhalten. Anderenfalls muss auf die zweite Baumreihe verzichtet werden.

Es wird daher vorgeschlagen, ein städtebauliches Konzept der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen, dass auf einer sinnvollen Neuordnung des Grünbestandes basiert. Hierzu wurde von der Verwaltung auf der Grundlage der vom Vorhabenträger vorliegenden Variante D ein neues Konzept erarbeitet. Die Bäume entlang des Fußweges entfallen, hier könnte eine Hecke gepflanzt werden. Die Bebauung erfolgt wie in Konzept D des Investors an 2 Wohnhöfen. Die Lage der Erschließungsstrasse des nordöstlichen Wohnhofes kann durch den Wegfall der Baumreihe verschoben werden, sodass auf die Beseitigung einer Linde an der Lindenstrasse verzichtet werden könnte. Die Weiterführung der Fußwege zum Festplatz erfolgt nicht mehr mittig sondern versetzt aus den Wendebereichen. Der Festplatz wird durch eine Baumreihe in Fortsetzung der Fußwegeverbindung in 2 Bereiche gegliedert. Dadurch könnte die heute ungegliederte offene Platzfläche räumlich gefasst werden. Die Baumstellung erlaubt aber weiter die durchgängige Nutzung beider Teile z.B. für Umzüge, Ausstellungsstände. Für ein großes Ausstellungszelt ist auf dem nordöstlichen Teil des Platzes ausreichend Raum vorhanden.

#### Flächenbilanz

Konzept			Bebauungsplanentwurf	
Gesamtfläche (lt. Ermittlung Büro Bodem)	9.556 m <sup>2</sup>			
Verkehrsfläche (incl. Fußwege)	~1.000 m <sup>2</sup>	10,4 %	919 m <sup>2</sup>	9%
Festplatz	~2.700 m <sup>2</sup>	28,3 %	2.539 m <sup>2</sup>	27%
Grünfläche	0		636 m <sup>2</sup>	7%
Wohnbaufläche	~5.856 m <sup>2</sup>	61,3 %	5.462 m <sup>2</sup>	57%

Die Planung ist mit dem Investor grundsätzlich besprochen worden. Sollte entsprechend der Beschlussempfehlung eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes beschlossen werden, sind die Pläne und sonstigen Unterlagen insgesamt zu überarbeiten.