



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 069/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
12.03.2008

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	30.04.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.05.2008	Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Korte Ende" **-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen** **-Satzungsbeschluss** **-Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11/12/2007 wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Belange wurden in den Unterlagen aufgearbeitet und somit in der Gesamtabwägung berücksichtigt.
Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen den Hinweis des LWL-Archäologie für Westfalen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Hinweise der Kreisverwaltung Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Korte Ende“ wird als Satzung beschlossen.
Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
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), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 5:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Korte Ende“ in der Fassung vom Januar 2008 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Die Möglichkeiten zur Verschiebung der südlichen Baugrenze wurden nochmals geprüft. Eine

Verlegung in Richtung Berkel ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und erforderlich. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um eine „Bebauung in zweiter Reihe“ zu ermöglichen. Mit der dargestellten Planung ist diese Möglichkeit für jedes Grundstück gegeben. Eine weitergehende Verdichtung und Annäherung an die Berkel und an die bedeutsamen Grünlandbereiche am Rande der Berkel ist nicht zu vertreten. Im Rahmen des Berkelauenkonzeptes sind für diese Randbereiche der Erhalt und die Optimierung des vegetationskundlich bedeutsamen Grünlandes vorgesehen. Im Bebauungsplangebiet ist zur Erschließung der hinteren Baureihe lediglich die Möglichkeit über ein entsprechendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht gegeben. Weitere Baumöglichkeiten würden zu einem höheren Erschließungsaufwand führen, der städtebaulich nicht vertretbar ist und auch von den Grundstückseigentümern nicht erwünscht ist.

Aufgrund des vorhandenen deutlichen Gefälles von der „Borkener Straße“ bis zur Berkel ist eine weitergehende Bebauung in südliche Richtung ebenfalls ausgeschlossen. Um eine geordnete Erschließung (Zufahrten, Entwässerung,...) sicherzustellen, ist bereits für die „Bebauung in zweiter Reihe“, zumindest für einen Teil der Grundstücke, ein erheblicher technischer Aufwand erforderlich.

Die heute noch verbindliche Grenze des Überschwemmungsgebietes verläuft an den südlichen Grundstücksgrenzen. Die Höhenlage der Grundstücke ist damit deutlich niedriger als bei den benachbarten Grundstücken. Die Flächen sind in früheren Jahren durch die Vorbesitzer bereits um geschätzte 50 cm bis 1,00 m aufgefüllt worden. Die Abgrenzung ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Weitere Auffüllungen würden das Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigen. Derartige Veränderungen im Randbereich von Gewässern sind aus ökologischen und planerischen Aspekten abzulehnen. Eine Zustimmung von den Fachbehörden wäre nicht zu erwarten.

Eine Verschiebung der südlichen Baugrenze ist aus den v. g. Gründen nicht vertretbar.

Sachverhalt zu 2:

Der vom LWL vorgetragene Wunsch einen Hinweis zu evtl. Bodenfunden in den Bebauungsplan mit aufzunehmen wird berücksichtigt. Der Text ist auf dem Plan mit abgedruckt worden.

Sachverhalt zu 3:

Fachdienst Altlasten

Aus der Begründung geht eindeutig hervor, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich dazu dienen soll, für die an der „Borkener Straße“ heute schon vorhandenen Wohngrundstücke eine Bebauung in „zweiter Reihe“ zu ermöglichen. Durch die weiteren Festsetzungen wird gewährleistet, dass die nutzbare Bautiefe auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt wird. Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche werden zurzeit bereits als Gartenflächen genutzt und sind zumindest teilweise auch versiegelt oder mit Nebenanlagen bebaut. Somit handelt es sich nicht um ungenutzte oder unbebaute Grundstücke. Bisher konnte eine Nachverdichtung in diesem Bereich lediglich aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht erfolgen. Der Bebauungsplan verfolgt ausdrücklich das Ziel des § 1 a BauGB bezüglich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Eine vorrangige Widernutzung von anderen Flächen ist aufgrund der oben geschilderten Situation nicht möglich und sinnvoll.

Eine weitergehende Prüfung nach Landesbodenschutzgesetz ist damit nicht erforderlich. Die Ergebnisse der Prüfung sind inhaltlich aus der Begründung zu entnehmen und wurden damit auch aktenkundig gemacht.

Aufgrund der vorhandenen Umgebung und der Nähe zu wertvollen Grünstrukturen ist keine andere Nutzung als eine ergänzende Wohnnutzung denkbar. Eine Weiternutzung als Gartenflächen ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und der Gesamtsituation nicht angemessen. Weitere städtebaulich sinnvolle Alternativen bestehen nicht.

Untere Gesundheitsbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Brandschutzdienststelle

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit ist sichergestellt, dass die an der Bauantragsstellung Beteiligten über den Sachverhalt informiert

sind.

Sachverhalt zu 4 + 5:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung

Stellungnahmen

Protokoll Öffentlichkeitsbeteiligung