



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
161/2010**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
11.06.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.06.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2010	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 122 "Wohnen am Kulturquartier"
- Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26.05.2010 wird zur Kenntnis genommen. Nach der Prüfung der noch offenen Punkte sind die Unterlagen soweit erforderlich überarbeitet worden und die Belange damit in der Gesamtabwägung behandelt. Die öffentliche Auslegung ist mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Anregung und Hinweise der LWL-Archäologie für Westfalen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Anregung des Fachbereiches 30 zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen die Anregung des Fachbereiches 70 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Wendemöglichkeiten für Müllsammelfahrzeuge werden eingeplant. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Noch vorzubereiten bis zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauordnung, Verkehr / Sitzung des Rates

Beschlussvorschlag 7:

Es wird beschlossen die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen. Die Forderung nach der Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahren wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 8:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB ist durchzuführen.

Vorbemerkung:

Der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ erfolgte am 23.03.2010. Danach erfolgten direkt die Beauftragung zur Bebauungsplanerarbeitung sowie die Abstimmungen unter anderem bezüglich der erforderlichen gutachterlichen Zuarbeiten im Bereich Immissionsschutz und Bodenschutz. Ende des Jahres muss der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorliegen, um auf dieser Grundlage die weiteren Erschließungsarbeiten durch die Stadtentwicklungsgesellschaft vornehmen zu können.

Mit einer Anfang Mai durchgeführten Befragung der über 80 bei der Stadtverwaltung erfassten potenziellen Bauinteressenten für das neue Wohnquartier konnten die wesentlichen Bauwünsche analysiert werden. Neben der eindeutigen Tendenz, ein klassisches Einfamilienhaus errichten zu wollen, wurde auch mit großer Mehrheit Sommer 2011 als Zeitraum für den gewünschten Baubeginn angegeben; dies veranschaulicht die bestehende Nachfrage. Nach einer Informationsveranstaltung mit den Interessierten am 18.05.2010 wurde deutlich, dass zwar Wünsche nach größeren Grundstücken, dem freistehenden Einfamilienhaus und einer II-geschossigen Bebauung besteht, aber geringere Finanzierungsmöglichkeiten letztlich dazu führen könnten, dass auch kleinere Grundstücke und dichtere Bauformen vermehrt nachgefragt werden. Erst im Jahresverlauf wird das Bild in Einzelgesprächen verdichtet werden können, ob der vorliegende Bebauungsplan mit den Festsetzungen und der damit verbundene Parzellierungsplan auch nachfrageorientiert genug sind oder ob noch kleinere Änderungen vorzunehmen sind, ohne jedoch das städtebauliche Leitbild aufzugeben und damit die Grundzüge der Planung zu berühren.

Diese Findungsphase abzuwarten, bevor der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt wird, würde eine nicht hinzunehmende Verzögerung im Verfahrensablauf bedeuten. Daher beinhaltet der Entwurf des Bebauungsplans ggf. Festsetzungen und Vorgaben, die bis zum Abschluss des Verfahrens noch einer Überarbeitung bedürfen und die im Rahmen der Abwägung letztlich festgelegt werden, ohne dass eine erneute Auslegung erforderlich ist. Für die Verwaltung ist daher ein flexibles Handeln notwendig, dass seitens der Fraktionen im Rat mitgetragen wird. Die gesetzliche Grundlage für dieses Vorgehen ist nach § 4a (3) BauGB gegeben.

So ist auch zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung zum Auslegungsbeschluss die Thematik des Immissionsschutzes noch nicht abschließend geklärt, es fehlt noch die endgültige Berechnung für die Höhe der Lärmschutzwand. Hinsichtlich der Lärmschutzbereiche und notwendigen passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen insbesondere zum Parkplatz KonzertTheater und

dessen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Festsetzungen und Begründung bis zum Ratsbeschluss der Öffentlichen Auslegung nachgereicht werden.

Sachverhalt zu 1:

Im Vorfeld der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat für alle bei der Stadtverwaltung erfassten potenziellen Bauinteressenten für das neue Wohnquartier am 18.05.2010 eine Informationsveranstaltung stattgefunden. Anhand des erörterten Bebauungskonzeptes und der im Vorfeld abgefragten Bauwünsche wurden zeichnerische Darstellungen, bauordnungsbestimmende Festsetzungen und Gestaltungsanforderungen ermittelt, die sich im Bebauungsplan wiederfinden.

So konzentrierte sich die Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.05. vornehmlich auf die Information der Anlieger vor allem aus dem Wohngebiet Blomenesch. Während der Veranstaltung wurden breitgefächert Zielstellung, Erforderlichkeit und Ausformulierung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen diskutiert. Die wesentlichen Fragen wurden direkt beantwortet.

Die Pläne und Texte enthalten die Ergebnisse der im Nachgang zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Abstimmungen und Anregungen.

Als wesentlicher Punkt für eine Abwägung wurde die Abbindung des Darfelder Weges/Altbaugelände vom Neubaugebiet für den KFZ-Verkehr gefordert, einschließlich einer Wendemöglichkeit im Bereich des Neubaugebietes. Dies wird nicht berücksichtigt, denn die Befürchtung von erheblichen Verkehrsbelastungen durch die Bewohner des Neubaugebietes in Richtung Blomenesch ist nicht begründet. Da die Hauptfahrbeziehung zur Innenstadt besteht, ist eher damit zu rechnen, dass die Altbaugeländebewohner am Darfelder Weg den Weg über das Neubaugebiet zu Innenstadt – gebietsverträglich für eine angestrebte Tempo-30-Zone – nutzen werden. Dass der Darfelder Weg zukünftig Richtung Schulzentrum nicht mehr für KFZ durchlässig und der Platz für das Abstellen der Kirmeswagen entfällt, unterstreicht das Argument zukünftig nicht mehr relevanter Fremd- und Schleichverkehre zwischen Osterwicker- und Holtwicker Straße. Im Zuge der Planung des Straßenausbaus sollen die Bedenken noch einmal aufgearbeitet werden, eventuell kann mit der Gestaltung der Straße hierauf reagiert werden. Für eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Notwendigkeit gesehen.

Der „Gartenweg“ am nordwestlichen Plangebietsrand wird gemäß der Anregung nun im Bebauungsplan als Fußweg und für die Erschließung der Trafostation der Stadtwerke gesichert.

Weitere abwägungsrelevante Punkte haben sich aus der Veranstaltung nicht ergeben.

Sachverhalt zu 2:

Aus dem Schreiben des LWL geht folgende Anmerkung hervor: Bei Bodeneingriffen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler sichtbar werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Der Bebauungsplan wird einen entsprechenden Hinweis erhalten.

Sachverhalt zu 3:

Lt. Rücksprache mit der Wehrführung muss die Erreichbarkeit der Wohnhäuser mit Löschfahrzeugen gegeben sein. Die Straßenkreuzungen und Einmündungen müssen für die Löschfahrzeuge ausreichend bemessen sein. Das gesamte Straßennetz des Gebietes wird für die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Feuerwehr sieht damit die Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge als gesichert an.

Das geplante Gebiet soll von der Osterwicker Straße aus über 2 Zufahrtsbereiche erschlossen werden. Zusätzlich sollen vier Grundstücke über zwei weitere Zufahrten erschlossen werden. In der Stellungnahme vom 22.04.2009 zur Entwurfsplanung wird darauf hingewiesen, dass einer Erschließung über zwei Hauptzufahrtsbereiche, unter Einhaltung von geeigneten

Sichtdreiecken, nichts entgegensteht. Eine Querung des gegenläufigen Fuß- und Radweges durch direkt von der Osterwicker Straße erschlossene Grundstücke, wurde jedoch als kritisch bewertet. Angesprochen wurde hier im Besonderen die Gefahr für Radfahrer und Fußgänger durch rückwärts das Grundstück verlassende Fahrzeuge. Dieser Anmerkung wird dahingehend entsprochen, dass durch die Festsetzung einer Grünanpflanzung entlang der Osterwicker Straße und die Grundstücksteilung bzw. über eine Vertragsvereinbarung beim Grundstücksverkauf zur Lage von KFZ-Einstellplätzen ein Verlassen der Grundstücke nur durch vorwärts fahrende Fahrzeuge gewährleistet ist. Für alle vier Zufahrten wird die Einhaltung von geeigneten Sichtdreiecken im Bebauungsplan festgeschrieben.

Durch die Beplanung des Gebietes wird es erforderlich, einen neuen Abstellplatz für Wohn- und Lastwagen der Schausteller bei den Kirmessen in Coesfeld zu finden. Welche Alternativen zu den bisher genutzten Flächen in Frage kommen, wird derzeit geprüft. Die Lösung der Frage ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Sachverhalt zu 4:

Durch den Fachbereich 70 der Stadt Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Grundstücke in Richtung Sportplatz eine Anfahrt mit einem Müllsammelfahrzeug nicht zulässt, da hier keine Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Um auf eine dann zusätzlich notwendig werdende Fläche im öffentlichen Straßenraum zur Aufstellung der Abfallbehälter verzichten zu können, werden Wendemöglichkeiten an den angesprochenen Stellen geschaffen. Der Anregung wird damit entsprochen.

Sachverhalt zu 5:

Fachdienst Altlasten / Bodenschutz

Entsprechend dem Gutachten zeigen sich lokal relevante schädliche Bodenveränderungen. Die „Vorsorgewerte“ werden für den Parameter PAK überschritten. Die Untere Bodenbehörde sieht eine Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen als erforderlich an, da für die im Bauleitplan ausgewiesene Nutzung die Einhaltung der „Vorsorgewerte“ der Bundes-Bodenschutzverordnung anzustreben sind. Verwiesen wird hier auch auf § 1 BauGB (allgemeine Forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Die Forderung des Kreises, die Sanierung oder Sicherung der schädlichen Bodenveränderungen vor Rechtskraft verbindlich zu regeln z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wird im Rahmen des laufenden Verfahrens berücksichtigt. Die Stadtentwicklungsgesellschaft wird eine Altlastensanierung durchführen, so dass das Neubaugebiet altlastenfrei übergeben wird. Die entsprechende Regelung wird in der Begründung zum Bebauungsplan festgelegt.

Immissionsschutz

Thematik wird zum Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nachgearbeitet, Tischvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung, Bauen

Aus konkreten Schallmessungen Ende Mai 2010 wird voraussichtlich eine wesentlich geringere Höhe für die Kombination Lärmschutzwand/-wand resultieren.

Untere Gesundheitsbehörde

Um langfristig gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner des künftigen Baugebietes zu vermeiden, müssen laut Stellungnahme der Unteren Gesundheitsbehörde die gem. Schallgutachten erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen gegen Lärm umgesetzt werden. Die aus dem Schallgutachten resultierenden Vorgaben werden zwischen dem Planungsbüro und dem Gutachter abgestimmt und in die Planunterlagen übernommen und damit berücksichtigt.

Brandschutzdienststelle

Aufgrund der vorhandenen Wasserleitung in der Osterwicker Straße kann im Normalfall von einer verfügbaren Wassermenge von 96 m³/h ausgegangen werden. Zudem wird der Darfelder Weg über eine Leitung versorgt, durch die eine Wassermenge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden kann. Es können vier Hydranten in Ansatz gebracht werden: Der maximale Abstand vom jeweils einzelnen Baugrundstück zum nächstliegenden Hydrant von 300 m wird für alle Grundstücke eingehalten. Der Grundschutz ist damit im notwendigen Umfang sichergestellt. Die weiteren Vorgaben zu den Zu- und Durchfahrten bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen werden im Rahmen der konkreten Bauantragstellung geprüft. Die Grundstücke grenzen entweder alle an öffentliche Straßenverkehrsflächen oder werden über einen Wohnweg < 50 m erschlossen.

Sachverhalt zu 6:

Die Stellungnahme des Fachteams Bildung und Freizeit zielt darauf ab, dass in Zukunft eine intensivere Nutzung des an das Plangebiet angrenzenden Stadions im Sportzentrum Nord (Kampfbahn B) avisiert wird. Hierbei würde eine Erweiterung der Sportnutzungen über die Leichtathletik hinaus angestrebt. Dies kann jedoch allein wegen der übrigen vorhandenen Bebauung nur in dem bisher zulässigen Maße (Spiel- und Trainingsbetrieb) erfolgen, sodass im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes kein aktiver Lärmschutz vorgesehen werden muss.

Sachverhalt zu 7:

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen werden entsprechend umgesetzt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch technische Versickerungsanlagen ist nicht möglich. Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen und der privaten Dachflächen als auch die Abwasserentsorgung werden an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Eine freie Oberflächenversickerung der sonstigen privaten unbebauten Grundstücksanteile ist jedoch machbar. Der geforderten Aufnahme der textlichen Festsetzung „Stellplätze und Zufahrten im Privaten Raum sind mit wasserdurchlässigem Material zu belegen“ wird jedoch nicht gefolgt, da sie angesichts der fehlenden Effekte für die Ökologie und den Bodenschutz (hoher Grundwasserstand, fehlende Versickerungsfähigkeit des Bodens) unverhältnismäßige Mehrkosten und Gestaltungsrestriktionen bedeutet.

Sachverhalt zu 7+8:

Während der frühzeitigen Beteiligung sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht worden. Die öffentliche Auslegung ist somit mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zu erfolgen.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf

Entwurf der Begründung

Textliche Festsetzungen

Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen