



Der Bürgermeister

Öffentliche
Beschlussvorlage
204/2011

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
04.11.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	17.11.2011	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.09.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.09.2011	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 039 "Jakobistraße" / 2. Änderung
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:
Einwendung Kreis Coesfeld / Brandschutzdienststelle

Die Anregung der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen, stellt jedoch keinen Belang der Bauleitplanung dar. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:
Einwendung Fachbereich 30 / Feuerwehr

Die Anregung der Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen, stellt jedoch keinen Belang der Bauleitplanung dar. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:
Einwendung Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Die Anregung des Abwasserwerkes wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden die genannten Aspekte bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:
Einwendung Fachbereich 70

Es wird beschlossen die Anregungen des Fachbereichs 70 zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:
Einwendung Horst Prüfe

Es wird beschlossen der Einwendung nicht zu folgen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:
Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 „Jakobistraße“, einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619),

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 NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung,

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 6:
Beschluss der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 039 „Jakobistraße“ / 2. Änderung in der Fassung Mai 2011 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Einwendung Kreis Coesfeld / Brandschutzdienststelle

Die Brandschutzdienststelle des Kreises weist darauf hin, dass für den Fall, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen sind, diese so einzuplanen sind, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Der an das Grundstück angrenzende Gehweg wird im Rahmen des Verfahrens lediglich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um die Erschließung für das nördliche Grundstück in ausreichender Breite zu sichern. Eine Erreichbarkeit mit der Drehleiter ist für diesen kurzen Bereich nicht erforderlich. Der Nachweis ausreichender Rettungswege ist überdies im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 2:

Einwendung Fachbereich 30 / Feuerwehr

Die Feuerwehr der Stadt Coesfeld legt dar, dass die Erreichbarkeit der Gebäude und der Bewohner gewährleistet sein muss. Dazu müssen nach Angabe des Einwenders die Straßen für Großfahrzeuge passierbar und ohne Hindernisse befahrbar sein. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen auf ordnungsgemäßes Parken hingewiesen.

Die öffentliche Verkehrsfläche stellt jedoch abgesehen von der Umwandlung des Fußweges in eine öffentliche Verkehrsfläche, keinen Inhalt des Bebauungsplanes dar und liegt auch nicht im Geltungsbereich der Änderung. Die bestehende Verkehrsfläche wird nicht verändert und muss durch die Sicherung des ursprünglichen Bebauungsplanes als ausreichend dimensioniert angenommen werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 3:

Einwendung Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Das Abwasserwerk weist darauf hin, dass gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat. Um die künftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, muss die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,30 m höher als die vorhandene Straße liegen. Der Einwender bezieht sich in diesem Zusammenhang auf die textliche Festsetzung 1.2, in der eine maximale Höhe von 0,50 m für die Erdgeschossfußböden über der Straßenkrone angegeben ist. Ausnahmen sind gemäß dieser Festsetzung bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis zu + 0,20 m zulässig. Damit werden die als Mindestmaß angegebenen 0,30 m mit einem zusätzlichen Puffer von 0,20 m eingehalten sowie ein zusätzlicher Spielraum von 0,20 m für eine unzureichende Vorflut eingeräumt. Die Möglichkeit sich auf natürlichem Wege gegen Rückfluss aus der Kanalisation zu schützen ist damit ausreichend gegeben. Sollte aus speziellen, technischen Anforderungen (unzureichende Kanaltiefe, tiefe Kellersohle etc.) der beschriebene Weg der Rückstausicherung nicht realisierbar sein, ist es verhältnismäßig diese durch eine Hebeanlage zu gewährleisten.

Die Anregung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits erfüllt.

Sachverhalt zu 4:

Einwendung Fachbereich 70

Es wird erklärt, dass der vorhandene Baumbestand bei einer Umnutzung zu Wohngrundstücken nicht zu erhalten ist. Die genannten Bäume sind bereits jetzt nicht als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der Anregung wird damit entsprochen.

Der Fachbereich 70 macht deutlich, dass entgegen der Ausführung unter Punkt 9 der Begründung, für die Stadt Coesfeld durch den Ausbau des Gehweges zur Erschließungsstraße Investitionskosten entstehen werden. Im Regelfall ist eine Erschließung des nördlichen Anteils der Parzelle 315 am Ende des Wendehammers gegeben. Nur für den Fall, dass eine Erschließung eines Grundstücksanteils über den früheren Gehweg erfolgen soll, ist ein notwendiger Ausbau zu prüfen. In diesem Fall werden in einem späteren Grundstückskaufvertrag die Mehrkosten für eine Kfz-taugliche Erschließung auf den Erwerber übertragen.

Die Begründung wird unter Punkt 9 entsprechend abgeändert.

Den Anregungen wird entsprochen.

Sachverhalt zu 5:
Einwendung Horst Prüfe

Der Einwender legt grundsätzlich dar, dass er durch den Zuzug junger Familien mit kleinen Kindern bzw. durch Großeltern mit Enkelkindern eine vermehrte Nutzung des Spielplatzes sieht und sich gegen eine vollständige Ausweisung als Wohnbaufläche ausspricht.

In seiner Argumentation bezieht er sich auf Ratsbeschlüsse seit 2005, die teilweise überholt sein sollen. Im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen wurde am 12.03.2008 beschlossen, den Spielplatz „Horst Esch“ zu schließen. In der Ratssitzung am 08.05.2008 ist dann jedoch beschlossen worden, für den genannten Spielplatz alternative Nutzungsmöglichkeiten mit der Nachbarschaft zu entwickeln und dem Bezirksausschuss vorzustellen. In seiner Sitzung am 26.03.2009 beauftragte der Rat der Stadt Coesfeld die Verwaltung noch einmal Gespräche mit der Nachbarschaft „Horst Esch“ zu führen. Am 29.04.2009 fand ein entsprechender Termin mit den Vertretern der Nachbarschaft, dem Einwender sowie Herrn Weiser statt. Als Ergebnis wurde festgelegt, den Wunsch der Nachbarschaft, den Spielplatz zu erhalten dahingehend zu berücksichtigen, dass für zunächst fünf und dann gegebenenfalls weitere fünf Jahre die nördliche Hälfte des heutigen Spielbereiches mit der Schutzhütte erhalten und zunächst nur die südliche Hälfte der Fläche vermarktet wird. Um den Verwaltungsaufwand durch eine dafür notwendige Bebauungsplanänderung gering zu halten, sollte jedoch frühzeitig die Gesamtumplanung der Fläche (Umwandlung in zwei Baugrundstücke) vorgenommen werden. Die Belange der Nachbarschaft sollten vertraglich gesichert werden. Dementsprechend wurde in der Ratssitzung vom 25.06.2009 abschließend beschlossen, die Bebauungsplanänderung mit Umwandlung der kompletten Fläche in Wohnbaunutzung durchzuführen und einen auf zwei Fünf-Jahres-Etappen begrenzten Vertrag mit der Nachbarschaft abzuschließen. Dieser Beschluss ist nicht durch darauf folgende Beschlüsse widerrufen worden und bildet den Ausgangspunkt für die aktuelle Bebauungsplanänderung.

Auch der ergänzend vorgebrachte Einwand, dass durch die Bebauungsplanänderung in der späteren Zukunft, bei eventuell größerem Bedarf an Spielfläche, keine Möglichkeit mehr bestehen würde eine öffentliche Fläche bereitzustellen, wird auf Grundlage bestehender Ratsbeschlüsse zur Spielplatzflächenentwicklung zurückgewiesen. Laut beschlossener Spielplatzkonzeption steht mit dem Spielplatz „Mühlensch“ in einer Entfernung von knapp 400 Metern ein großzügiges Angebot für Kinder zur Verfügung. Dieser Spielplatz ist durch seine Größe bewusst für ein weiteres Einzugsgebiet ausgelegt worden. Zudem wird durch zahlreiche Spielgeräte ein reichhaltiges Angebot für verschiedene Altersgruppen gemacht. Das Baugebiet „Horst Esch“ kann vor diesem Hintergrund bezogen auf ein Spielplatzangebot als ausreichend versorgt angesehen werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Sachverhalt zu 5 + 6:
Satzungsbeschluss / Beschluss der Begründung

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen sind als Anlage beigefügt.

Ergänzender Hinweis.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind vom Fachbereich 70 die Gespräche mit Vertretern der Nachbarschaft und Anliegern der Straße Horstesch zur Frage der Beteiligung an der Bewirtschaftung einer eventuell zu erhaltenden Grünfläche geführt worden. Die endgültige Entscheidung der Vertreter der Anlieger steht noch aus, soll aber bis zur Sitzung vorliegen und wird dann mündlich berichtet.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplan

Begründung

Textliche Festsetzungen

Stellungnahme TÖB

Bürgereinwendungen