



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
204/2010**

Dezernat II, gez. Dr. Robers

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

Datum:
30.08.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.09.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.09.2010	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 121/1 "Coesfelder Promenade"
-Abwägung und Beschluss über eingegangene Anregungen
-Satzungsbeschluss
-Beschluss der Begründung**

Frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.11.2009 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 Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

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

Beschlussvorschlag 3:

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

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen die Anregung der Handwerkskammer nur hinsichtlich der Zulässigkeit des Schornsteinfegerbetriebes / Basteiwall 22 zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

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

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Anregungen des Fachbereiches 70 / Baubetriebshof bis auf die Anregung zur Verschiebung der Baugrenze zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag 7:

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

Beschlussvorschlag 8:

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

Beschlussvorschlag 9:

Es wird beschlossen die Anregungen der Bewohner des Hauses Basteiwall 22 nicht zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 10:

Der Bebauungsplan 121/1 „Coesfelder Promenade“, 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 am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

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 11:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ in der Fassung vom Juni 2010 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Während der Veranstaltung wurden breitgefächert Zielstellung, Erforderlichkeit und Ausformulierung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen diskutiert. Die aufgeworfenen Fragen konnten z.T. direkt beantwortet werden, einige Anregungen führten zu einer vertiefenden Prüfung in der Verwaltung.

Die Pläne und Texte sowie die separat aufzustellende Gestaltungssatzung enthalten die Ergebnisse der im Nachgang zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Abstimmungen zu den verschiedenen Punkten.

Hinsichtlich der zu verwendenden Materialien wird weiterhin rotes bis braunes Verblendmauerwerk und weißer Putz vorgegeben. Auf Wunsch der Anwesenden ist aber die Verwendung von anderen Materialien bis zu 10 % der geschlossenen Wandflächen ebenfalls möglich. Zu dem Thema Einfriedigungen liegt darüber hinaus eine Stellungnahme (s. weitere Beschlussvorschläge) vor aus der Vorgaben zu der maximal zulässigen Höhe der Einfriedigung im Bereich von Grundstückszufahrten abzuleiten sind. Eine höhere Einfriedigung ist für spezielle Situationen -z. B. bei Eckgrundstücke- ebenfalls möglich. Auf Wunsch der Versammlung ist die Pflanzliste für die Heckenanpflanzungen um dauerhaft grüne Gehölze erweitert worden.

Bezüglich der Sondersituation Basteiring (Bebauung zwischen Basteiring und Basteiwall) hat ebenfalls eine Prüfung durch das Planungsbüro stattgefunden. Die Festsetzungen wurden angepasst.

Eine wesentliche Änderung hat sich zu den Regelungen zu den Garagenstandorten ergeben, die zwar nach wie vor vorrangig in den überbaubaren Flächen oder ausnahmsweise in beschränkter Anzahl im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sein sollen. Der Wunsch der Anwesenden auf Nutzung der Grundstückrandbereiche konnte jedoch im rückwärtigen Grundstücksteil für Einzelgaragen berücksichtigt werden. Mit diesen Regelungen kann im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin die Entstehung von gebietsfremden und städtebaulich bedenklichen „Garagenhöfen“ z. B. bei Mehrfamilienhäusern vermieden werden.

Sachverhalt zu 2:

Aus dem Schreiben des LWL geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Reste von Befestigungsanlagen aus vergangenen Zeiten vermutet werden. Um Aufschluss zu erhalten über Alter und Struktur der im Boden teilweise noch erhaltenen Befestigungsreste ist der LWL über beabsichtigte Baumaßnahmen rechtzeitig zu informieren. Dazu wird der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis erhalten.

Sachverhalt zu 3 + 7:

Untere Gesundheitsbehörde

Das Schallgutachten ist inzwischen fertig gestellt. Die daraus resultierenden Vorgaben sind zwischen dem Planungsbüro und dem Gutachter abgestimmt, in die Planunterlagen übernommen und damit berücksichtigt worden.

Brandschutzdienststelle

Aufgrund der vorhandenen Wasserleitungen kann im Normalfall von einer verfügbaren Wassermenge von 96 m³/h - 192 m³/h ausgegangen werden. 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 alle an öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Sachverhalt zu 4:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass die Nutzung durch den vorhandenen Schornsteinfegerbetrieb als „nicht störender Handwerksbetrieb“ zulässig wird. Aufgrund der vorhandenen Umgebung und der Lage des Grundstücks werden städtebauliche Bedenken nicht gesehen. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Grundstück Basteiwall 31 ist die Ausweisung als Reines Wohngebiet mit Ausschluss der Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO weiterhin vorgesehen. Im näheren Umfeld sind

ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Dieser Zustand ist aus städtebaulicher Sicht zu erhalten und zu schützen.

Selbstverständlich kann die Schneiderin die berufliche Tätigkeit im Rahmen des „Bestandsschutzes“ weiter ausüben. Evtl. sind sogar bauliche Erweiterungen oder Veränderungen in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld denkbar.

Sachverhalt zu 5:

Aufgrund der in der Stellungnahme geschilderten Situation wird durch den Bebauungsplan die Höhe der Einfriedigungen auf 0,85m beschränkt um Sichtbehinderungen auszuschließen und die „Promenade“ als wichtige Fahrradverbindung innerhalb des Stadtgebietes zu erhalten.

Die maximal mögliche Fußbodenhöhe für Wohn- /Aufenthaltsräume ist durch die festgesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen und durch die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes eingeschränkt. Danach sind keine Überschreitungen zu erwarten. Im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung ist dieser Punkt zusätzlich durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Alle Grundstücke grenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen, sodass die Zuwegung für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist.

Sachverhalt zu 6:

Zu Punkt 1: Aufgrund der Anregung ist der Straßenbaum in der Seminarstraße aus den Planunterlagen entfernt worden.

Zu Punkt 2: Das Planungsbüro hat in Abstimmung mit dem Baubetriebshof die genaue Anzahl der Bäume geprüft. Die Planunterlagen sind entsprechend angepasst worden.

Zu Punkt 3: Das Wohngebäude auf dem Grundstück Basteiwall 27 füllt fast vollständig die überbaubare Grundstücksflächen aus. Die Baugrenze verläuft hier wie auch bei dem Baukörper Basteiwall 25 an der heute vorhandenen Fassade. Eine Verschiebung der Baugrenze auf eine Breite von 6,00 m wäre zwar zum Schutz der Bäume wünschenswert, kann aber aufgrund der vorhandenen Situation nicht ermöglicht werden. Die Lage der Baugrenze wird an dieser Stelle nicht verändert.

Sachverhalt zu 8:

Seitens der Stadtwerke werden keine Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorrangig der Trinkwasserversorgung dient und die Entnahme von Löschwasser nur bedingt möglich ist.

Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes ansonsten keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmemöglichkeiten (Teiche, Gewässer, Zisternen, ...) befinden, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Aufgrund der Vereinbarungen mit den Stadtwerken (Schreiben vom 10/12/1996) besteht die grundsätzliche Möglichkeit dazu. Der Vorschlag die Löschwasserversorgung unabhängig vom Trinkwassernetz sicherzustellen kann nicht berücksichtigt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in den angrenzenden Straßen Wasserleitungen, die nach dem Löschwasserplan aus dem Jahr 1996 eine Leistungsfähigkeit von 192 m³/h aufweisen. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ist jedoch eine wesentlich geringere Wassermenge (vermutlich 48 m³/h) erforderlich. Damit ist der erforderliche Grundsatz sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation ist derzeit nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung der hygienischen Beschaffenheit und der Qualität des Trinkwassers durch evtl. Stagnation ist unabhängig von der Löschwasserentnahme zu beurteilen.

Seitens der Feuerwehr wurden keine Bedenken geäußert.

Sachverhalt zu 9:

In den letzten Jahren hat eine Überprüfung der einzelnen Spielplatzkategorien und der zulässigen Entfernungen durch die Projektgruppe Kinderspielplätze stattgefunden. Die Zielsetzung war die Anpassung des Spielplatzangebotes an den tatsächlichen Bedarf.

Bei dem Spielplatz Rulandweg handelt es sich mit ca. 120 m² nutzbare Fläche um eine relativ kleine Parzelle, die in dem Spielfächensystem für das gesamte Gemeindegebiet nicht aufgeführt ist. Somit besteht keine Verpflichtung der Gemeinde zum Erhalt des Spielplatzes. Der Abstand zum nächstgelegenen Spielplatz an der Familienbildungsstätte beträgt lediglich ca. 150 m. Aufgrund der Größe des Spielplatzes am Rulandweg und der räumlichen Nähe zu den nächstgelegenen Spielflächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entscheidung getroffen den Spielplatz am Rulandweg langfristig nicht mehr planungsrechtlich zu sichern, sondern eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Ein weiterer Betrieb des Spielplatzes ist davon unbenommen, solange kein Interesse an einer Bebauungsmöglichkeit besteht bzw. die Spielplatzplanung der Stadt dies wünscht.

Die Hinweise hinsichtlich der Zweckentfremdung des Spielplatzes an der Familienbildungsstätte werden an das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zur Überprüfung weitergegeben.

Hinsichtlich der straßenverkehrlichen Belange ist zunächst festzuhalten, dass der Kfz-Verkehr im Basteiwall nur für Anlieger zugelassen und damit als sehr gering einzustufen ist. Die Einfahrt in den Abschnitt des Basteiwalls zwischen Seminarstraße und Rulandweg ist nur von der Seminarstraße möglich. Verlassen werden kann dieser Abschnitt über die Seminarstraße und den Rulandweg. Nördlich des Rulandweges ist der Basteiwall mittels Pollern für die Durchfahrt gesperrt. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung im Basteiring kommt der Autofahrer, der den Basteiwall über den Rulandweg wieder verlässt, unweigerlich wieder an die Kreuzung Basteiring/Seminarstraße an. Eine Abkürzung über den Basteiwall ist daher nicht möglich. Wegen der geringen Anzahl der Stellplätze auf dem Parkplatz Basteiring ist größerer Parksuchverkehr nicht zu befürchten. Die Sperrung des Rulandweges würde zu einer Häufung von Begegnungsfällen auf dem schmalen Basteiwall und zu einer Mehrbelastung für den Basteiwall im vorderen Abschnitt (von der Seminarstraße aus gesehen) führen und ist aus diesen Gründen nicht anzustreben.

Sachverhalt zu 10 + 11:

Während der frühzeitigen Beteiligung und 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 Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung

Textliche Festsetzungen

Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung

Stellungnahmen öffentliche Auslegung

Protokoll frühzeitige Bürgerbeteiligung