

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
14.06.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.07.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 116 "Neumühle"
-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
-Satzungsbeschluss
-Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Anregungen vom Fachbereich 70 bzgl. der Wendeanlagen nur für die Haupterschließungsstraße zu berücksichtigen, die Anregung bzgl. der Höhenplanung sowie die Anregungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen und die Anregung bzgl. der Anordnung der Straßenbäume nicht zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Hinweise vom Kreis Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Abwägung als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. IS. 1748),

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 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. 116 „Neumühle“ in der Fassung vom Mai 2015 wird beschlossen.

Vorbemerkung:

Das Offenlageverfahren zum Bebauungsplan und die Abwägung sind bereits 2015 durchgeführt worden. Der Verfahrensabschluss musste solange ruhen, bis nun wesentliche Vorabstimmungen zum Umlegungsverfahren abgeschlossen sind.

Mit einer vertraglichen Regelung wird sichergestellt, dass die Grundstücke in einem überschaubaren Zeitrahmen tatsächlich vermarktet und bebaut werden. Näheres hierzu enthält die Vorlage 126/2016, die im nicht öffentlichen Teil beraten wird.

Sachverhalt zu 1:

Seitens der Telekom werden verschiedene Hinweise zur Bauausführung und Beteiligung gegeben. Diese Hinweise betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Sind aber zur Berücksichtigung an den für die Durchführung erforderlichen Fachbereich weitergegeben worden.

Sachverhalt zu 2:

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entscheidung ganz bewusst für eine Erschließung über einen Wohnweg –mit Stichwegen- und Wendehammer über die vorhandene Anbindung an die Straße Neumühle erfolgt. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeit. Die beiden südlich verlaufenden Stichwege sind aufgrund ihrer Breite nicht für die dauerhafte Benutzung von Lastkraftwagen geeignet. Eine eingeschränkte LKW-Nutzung z. B. für die Baustellentätigkeit ist für alle Stichwege möglich, sodass die Andienung aller Grundstücke in jedem Fall erfolgen kann. Diese Entscheidung ist bewusst zugunsten von „mehr Wohnbaufläche“ aber überwiegend auch zugunsten von „mehr Wohnqualität“ im Nahbereich von wertvollem Landschaftsraum erfolgt. Für die Müllentsorgung sind Aufstellflächen für die Müllgefäße dargestellt. Die Grundstückseigentümer aus den Stichstraßen sind verpflichtet die Mülltonnen dort zur Leerung abzustellen, sodass auch von daher keine Probleme zu erwarten sind.

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen. Grundsätzlich ist es erforderlich, dass der natürliche Geländeverlauf erhalten wird. Alle baulichen Anlagen, sowohl Straßen als auch Gebäude haben diesem Verlauf zu folgen. Bei der Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Vorgabe bestehen keine Bedenken gegen geringfügige Höhenveränderungen in den Straßenbereichen, wenn dadurch keine Konflikte mit den weiteren Bebauungsplanfestsetzungen entstehen. Das Planungsbüro hat entsprechende Vorgaben dazu erhalten.

Zur Ausgestaltung des Verkehrsraumes sind Baumpflanzungen und Stellplätze vorgesehen und dargestellt. Die weiteren Belange wie. z. B. Baumarten, Beschaffenheit und Anlegung der Pflanzgruben sind im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung mit den Beteiligten abzustimmen.

Nicht berücksichtigt werden kann die Anregung zur einseitigen Anordnung der Straßenbäume bzw. der Verzicht auf die Anordnung des Straßenbaumes in der Einmündung des westlichen Stichweges. In der Begründung zum Bebauungsplan ist beschrieben, dass der gesamte Bereich als Mischfläche / „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen ist, in dem sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen können. Die Bäume und Stellplätze sind wechselseitig anzuordnen um diesem Charakter zu entsprechen. Aufgrund der geringen Abmessungen sind hier die Möglichkeiten stark eingeschränkt. Insofern kann auf die Anordnung des Baumstandortes nicht verzichtet und der Anregung damit nicht entsprochen werden. Falls fachlich erforderlich können für die Verlegung der Versorgungsleitungen entsprechende Schutzmaßnahmen für die Leitungen notwendig sein.

Sachverhalt zu 3:

Der Hinweis auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren ist an das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld zur Berücksichtigung weitergegeben worden.

Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde bzgl. des erforderlichen Monitorings für die vorsorglichen Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle sind ebenfalls berücksichtigt, bzw. können außerhalb des Bebauungsplanes im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Eine Kopie der Stellungnahme geht jeweils an den Fachbereich 70 –Bauen und Umwelt- und an das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld. Die Löschwasserversorgung ist durch die Berkel als natürliche Entnahmekstelle und durch die umliegenden Trinkwasserleitungen in der Borkener Straße / Straße Neumühle sichergestellt. Der Straßenausbau hat die Befahrbarkeit mit Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen im beschriebenen Umfang sicherzustellen.

Die Hinweise bzgl. Eigenwasserversorgung und Erdwärmennutzung werden zur Kenntnis genommen. Da derartige Anlagen jedoch beim Kreis Coesfeld zu beantragen sind, ist allein dadurch schon eine ausreichende Kontrollfunktion gegeben.

Die Untere Gesundheitsbehörde weist auf die Notwendigkeit der Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln hin. Durch das Gutachten vom Büro Uppenkamp + Partner aus Ahaus sind diese Nachweise erbracht. Der Hinweis ist somit ebenfalls berücksichtigt.

Sachverhalt zu 4 + 5:

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Einwendungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung

Anlagen zur Begründung

(Schallgutachten, Artenschutzprüfung, Berkelauenprogramm, Hochwassergefahrenkarte)

Textliche Festsetzungen

Stellungnahmen