

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.11.2015

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.12.2015

TOP: 2 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Auf dem Berge"
hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 08.09.2015,
TOP 7 ö.S. und des Rates am 29.09.2015, TOP 12 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefolgt. Den Forderungen der Brandschutzdienststelle wird teilweise gefolgt. Die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde und von Straßen. NRW werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Anregung der Westnetz GmbH wird gefolgt.
3. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Auf dem Berge“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
4. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB den Bebauungsplan „Auf dem Berge“ als Satzung. Dieser besteht aus der Planzeichnung sowie der Begründung.
5. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan „Auf dem Berge“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung

- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in der o. g. Sitzung wurde die Offenlage vom 9. Oktober 2015 bis zum 9. November 2015 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt.

Vom **Kreis Coesfeld** ist die nachfolgend abgedruckte Stellungnahme eingegangen:

Seitens der **Unteren Bodenschutzbehörde** bestehen keine Bedenken, so denn unten aufgeführte Änderungen/ Ergänzungen berücksichtigt werden.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 15.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (SMBl. NW, S. 876) besteht für die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).

Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt. Die Gemeinde/Stadt als verantwortlicher Träger der Bauleitplanung hat in eigener Zuständigkeit ausreichend zu prüfen, ob ein Bodenbelastungsverdacht besteht, d. h., Prüf- oder Vorsorgewerte der Bundes-, Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten sein könnten.

Liegen konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte vor, sind ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich, um sicherzustellen, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden. Der Bauleitplan darf keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären.

Im vorgelegten Bebauungsplan sind folgende Änderungen/Ergänzungen vorzunehmen:

Gemäß § 9 (5) Baugesetzbuch (BauGB) sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die zeichnerische Darstellung der Flächen im Baubauungsplan ist nach der Planinhalts- und Planzeichenverordnung (PlanZV) auszuführen.

Für Flurstücke, die unmittelbar von Altlasten betroffen sind, ist textlich festzusetzen, dass zukünftige Baumaßnahmen durch einen anerkannten Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten sind. Die Erkenntnisse aus durchgeführten Gefährdungsabschätzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Altlast 200-Bi11, die mit dem Status „2 - Kein(e) Verdacht / Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ im Kataster für Altlasten und

schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt wird, unmittelbar an den Planungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ grenzt. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse der Ersterkundung über die Altlast aus dem Jahr 1995 ist die Ausdehnung der Altlast in den Planungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ nicht zu erwarten.

Da nunmehr angrenzend zur Altlastenfläche auf dem Flurstück 133 weitere bauliche Nutzung geplant ist und nicht gänzlich auszuschließen ist, dass kleinräumig nicht bekannte Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die o. g. Altlasten wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ bisher nicht berücksichtigt, sind aber nunmehr mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Vorfeld mit der Stadt Billerbeck abgestimmt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird Bestandteil der Begründung. Die Umsetzung der zwingend erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist damit gewährleistet.

Laut **Brandschutzdienststelle** sind die Erschließungsstraßen so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar sind. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen.

Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen oder Zufahrten für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o. ä. gesichert, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für reine (WR), allgemeine (WA) und besondere (WB) Wohngebiete mit ≤ 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen. Die außerhalb des Plangebietes liegende Altlast 200-Bi11 wird nachrichtlich aufgenommen und für das Flurstück erfolgt der Hinweis, dass bei geplanten Baumaßnahmen die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist.

Zu den Ausführungen der Unteren Landschaftsbehörde ist auszuführen, dass es sich bei den Maßnahmen des Artenschutzes u. a. um das Aufhängen von Fledermauskästen handelt. Diese muss nach Rechtskraft des Bebauungsplanes diesen Winter umgesetzt werden.

Zu den Ausführungen des Brandschutzes ist auszuführen, dass der Stichweg zwar länger als 50 m ist, ein Wendeplatz am Ende jedoch unverhältnismäßig wäre. Dieser würde fast ein halbes Grundstück in Anspruch nehmen. Nach Rücksprache mit der

Feuerwehr würde diese im Brandfall sowieso nur bis zur Kurve fahren, um einen ausreichenden Abstand zum Brand zu halten. In den vorhandenen Straßen ist eine ausreichende Anzahl an Hydranten vorhanden. Insofern ist die geforderte Löschwasserversorgung gesichert.

Die **Westnetz GmbH** weist darauf hin, dass auf dem Flurstück 133 eine Gasleitung zum Grundstück 4 führt. Diese liegt nördlich des festgesetzten Leitungsrechtes. **Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen, dieses Leitungsrecht als Rotstiftänderung etwas zu erweitern. Die betroffenen Grundstücke gehören heute einer Person, so dass keine privatrechtlichen Interessen betroffen sind.

Straßen NRW führt in ihrer Stellungnahme aus, dass ca. 60 m nordwestlich des Plangebietes die L 506 (Beerlager Straße) liege. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolge über das bestehende Wegenetz. Zwei Hinterliegergrundstücke würden über einen anzulegenden Stichweg erschlossen. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 506 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung der Planung in Kenntnis der Straße durchgeführt werde. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes würden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen,

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Auf dem Berge“ als Satzung zu beschließen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin