

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 06.03.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.03.2008

TOP: 6 öffentlich

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes "Gantweger Bach"
hier: Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 6.12.2007,
TOP 3. ö.S., sowie des Rates vom 13.12.2007, TOP 12. ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 3000,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000 65501
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Den Anregungen der Wehrbereichsverwaltung, der Landesbetriebe Straßenbau NRW und Wald und Forst wird gefolgt.
2. Den Anregungen des Kreises Coesfeld wird entsprechend der Ausführungen teilweise gefolgt.
3. Für das Plangebiet wird beschlossen den Bebauungsplan „Gantweger Bach“ aufzustellen. Das Plangebiet wird umgrenzt:
 - im Nordosten durch die nord- und südöstliche Grenze des Flurstückes 84 und die nordöstliche Grenze der Flurstücke 235 und 291 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel)
 - im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 291, die nord- und südöstliche Grenze des Flurstückes 290, die östliche Grenze des Flurstückes 251 und die nördöstliche Grenze des Flurstückes 168 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel), durch die nordwestliche Grenze der Massonneustraße (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8, Flurstück 574) bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 573 (Flur 8, Gemarkung Billerbeck-Stadt), und weiter entlang der nördlichen Grenze des v. g. Flurstückes 573

- im Südwesten durch eine gedachte Verbindung des östlichen Grenzpunktes des Flurstückes 190 (Flur 39, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel) zu dem östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 147 (Flur 39, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel), die südwestliche Grenze der L 577 (Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 189) bis in Höhe des westlichen Grenzpunktes des Flurstückes 89 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel), die L 577 im rechten Winkel querend bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 89, weiter durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 89 und die südwestliche Grenze des Flurstückes 86 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel)
 - im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 86, 290 und 84 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel)
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gantweger Bach“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden für die Offenlegung gebilligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gantweger Bach“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.
 6. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Aufgrund des o. g. Beschlusses wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt.

Die **Wehrbereichsverwaltung West** teilt mit, dass die von ihr wahrzunehmenden Belange durch die Planung nicht grundsätzlich berührt seien. Sofern in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – jedoch Bauhöhen von 20 Metern über Grund erreicht werden sollten, bittet sie die entsprechenden Bauvoranfragen/ Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Verwaltungsseitig ist dazu anzumerken, dass im Baugebiet aufgrund der Festsetzungen keine solchen Bauhöhe zu erwarten sind. Ansonsten soll der Anregung gefolgt werden.

Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** bittet die geplante Lärmschutzmaßnahme rechtzeitig mit der Brückenbauabteilung seines Hauses abzustimmen.

Außerdem sei im Bereich des Grundstückes mit der Hausnummer 28 ein Teilstück ohne Ein- und Ausfahrverbot (heutige Zufahrt) vorgesehen. Für dieses Grundstück sei durchgehend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorzusehen und festzusetzen. Hierdurch würde jedoch nicht in den Bestand der jetzigen Nutzung eingegriffen; lediglich bei einer zukünftigen Bebauung innerhalb der zulässigen Baugrenzen sei dann vor Beginn jeglicher baulicher Tätigkeit die unmittelbare Zufahrt zur L 577 ersatz- und entschädigungslos nach Weisung durch die zuständige Straßenmeisterei zu beseitigen.

Weiter weist er darauf hin, dass Werbeanlagen im 20 m Bereich von Landstraßen unzulässig sind; im 20 m - 40 m Bereich bedürfen sie im Einzelfall der Zustimmung

des Straßenbaulastträgers der Landstraße.

Er weist daraufhin, dass die zufahrtsmäßige Erschließung des Plangebietes etwa an der Station 0,095 in die L 577 einmündet. Vor Erteilung jeglicher Bauscheine sei die ordnungsgemäße Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die L 577 sicher zu stellen. Dies erfordere den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung. Hierfür seien die erforderlichen Planunterlagen rechtzeitig einzureichen. Sollten sich innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach vollständiger Besiedlung des Plangebietes Störungen im Verkehrsablauf der L 577 ergeben, weist er bereits jetzt darauf hin, dass evtl. Kosten für verkehrslenkende Maßnahmen, wie z. B. Einbau einer Linksabbiegerspur, zu Lasten der Stadt Billerbeck ginge.

In einem Ortstermin sei bereits festgestellt worden, dass die Anbindung der neuen Erschließungsstraße verkehrliche Anordnungen, wie die Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50km/h und somit ein Versetzen der Ortstafel hinter die Einmündung der Erschließungsstraße des neu ausgewiesenen Plangebietes, erforderlich mache. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck im Einmündungsbereich entspräche bereits dieser Geschwindigkeit. Es wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 577 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt werde.

Die geplante Anlegung des Rad- und Gehweges mit Verrohrung des Grabens vom Kreisverkehr bis zur Einmündung in das Baugebiet wird von Seiten des Straßenbaulastträgers begrüßt. Die Gestaltung des Weges mit Verrohrung und den hierfür notwendigen Straßeneinläufen etc. sei mit der Straßenmeisterei in Legden rechtzeitig abzustimmen. Es werde davon ausgegangen, dass der Weg nach ordnungsgemäßem Ausbau und mängelfreier Abnahme an den Straßenbaulastträger übereignet und somit auch von ihm unterhalten werde.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und den Anregungen bezüglich des Ein- und Ausfahrverbotes und des Fußweges zu folgen. Aufgrund des großen Abstandes zwischen dem Fahrbahnrand und dem Baugebiet wird grundsätzlich das Angebot vom Straßenbaulastträger begrüßt, den Weg auf seinen Flächen bauen zu können. Zwischen dem Weg und der Fahrbahn wäre trotzdem noch genug Abstand, um einen großzügigen Grünstreifen zu erhalten. Nur im Bereich des Kreisverkehrs wird der verbleibende Abstand zwischen Fahrbahn und benachbartem Grundstück relativ eng. Zudem steht heute ein Baum am Ende des ausgebauten Weges. Es erscheint jedoch besser einen engen Weg anzubieten als keinen. Mit den Anliegern wurde bereits gesprochen. Dabei ging es auch um die Frage, ob der Lärmschutz zwischen das Neubaugebiet und dem Grundstück oder entlang des Grundstückes gezogen werden soll. Aufgrund der bestehenden Anpflanzungen wurde die erste Variante gewünscht. Bei der Detailplanung ist dann ggf. auch eine Querung der Verkehrsinsel Massonneustraße/Kreisverkehr einzuplanen.

Auch mit der Eigentümerin des Grundstückes mit dem Haus Nr. 28 wurden Gespräche geführt. Die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes wird von ihr nicht gewünscht. Verwaltungsseitig wird es trotzdem für sinnvoll erachtet das Grundstück in das Plangebiet aufzunehmen, da es ansonsten weiterhin Außenbereich wäre. Zwischen dem Wendehammer und dem Grundstück ist ein 1 Meter breiter Pflanzstreifen eingetragen da das Grundstück ansonsten durch das neue Baugebiet erschlossen wäre und Beiträge zu entrichten wären. Falls eine Erweiterung des Hauses geplant und die Zufahrt auf die Landstraße gesperrt wird, müsste der Bebauungsplan geän-

dert werden und es bestünde die Möglichkeit Beitragsfragen über einen städtebaulichen Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt zu klären. Der Eigentümerin wurde jedoch deutlich gemacht, dass dies dann eine Entscheidung des Rates im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit wäre und nicht selbstverständlich davon ausgegangen werden könne, dass eine Planänderung erfolgen würde.

Vom **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** wird die in der Begründung im Kapitel 17. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz dargestellte Verfahrensweise akzeptiert. Es wird angeregt vor Satzungsbeschluss mit den konkreten Flächendaten die Eignung zu prüfen. Verwaltungsseitig ist vorgesehen dies vorab durchzuführen, aufgrund der Umstrukturierung des Landesbetriebes und personeller Engpässe kann dies jedoch voraussichtlich erst im Rahmen der Offenlage erfolgen.

Der **Kreis Coesfeld** nimmt wie folgt Stellung:

Aus **bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher** Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gantweger Bach“.

Zu Nr. 8: Gestaltungsfestsetzungen - Dächer, wird allerdings folgende Anregung gegeben:

Zur Klarstellung der Größe der Abwalmungen der Krüppelwalmdächer sollte angegeben werden, wie die max. zulässige Größe von 1,50 m gemessen wird (z.B. Höhe oder schräge Länge).

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen ebenfalls keine Bedenken, sofern folgende Punkte beachtet werden:

1. Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sollten alle Grundstücke, die einen Abstand von 100 m zum Friedhof unterschreiten, an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden (Hygiene-Richtlinie Begräbnisplätze).
2. Die Sicht zum Friedhof ist durch Bäume, Sträucher oder Mauern hinreichend abzuschirmen (Hygiene-Richtlinie Begräbnisplätze).
3. Aus vorsorglichem Gesundheitsschutz sind die aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. höhere Lärmschutzwand aus Glas) den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen, sodass die Wohnqualität der angrenzenden Bebauung auch während der Nachtruhe (1. OG, geöffnetes Fenster) gewährleistet ist.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 1.600 Ltr. / Min. (96 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen.
2. Für die Feuerwehr sind gemäß § 5 BauO NRW ausreichend befestigte (für eine Achslast von 10 t) und dimensionierte Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellflächen einzuplanen.

Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen den Anregungen weitestgehend zu folgen. Bei den Gestaltungsfestsetzungen zur Abwalmung wurde ergänzt, dass sie eine Höhe von 1,50 m erreichen dürfen.

Das gesamte Baugebiet soll an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Auch eine Abpflanzung wird im Rahmen der Friedhofserweiterung zur Sichtabschirmung dienen. Bezüglich der Anregung die Lärmschutzwand so zu erhöhen, so dass sie auch im OG ausreichend ist, wird vorgeschlagen ihr nicht zu folgen. Wie im Kapitel 16 der Begründung ausgeführt, sind aufgrund der festgesetzten Firstrichtung auch Fenster im Giebel (dem Lärm abgewandte Seite) möglich. Zudem ist aus städtebaulicher Sicht ein höherer Lärmschutz nicht wünschenswert.

Ergänzend wird vorgeschlagen, in der nächsten Sitzung über die mögliche Ausführung einer Lärmschutzwand zu beraten. Verwaltungsseitig ist eine vegetative Wand angedacht, vor die ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen liegt. Auch die Gestaltung der Friedhofserweiterungsfläche in der Zeit bis zur Nutzung als Friedhof könnte dann diskutiert werden.

Vor der Sitzung ging noch eine Anregung eines Grundstücksinteressenten ein (s. Anlage). Zu dieser Anregung wird auf die Ausführung in der Vorlage für die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 6.12.2007 verwiesen. Dort wurde auf Seite 9 und 10 verwaltungsseitig ausgeführt, dass die Trauf- und Firsthöhe nicht höher festgesetzt werden sollte, um den kleinteiligen Charakter des Einfamilienhausgebietes zu erhalten.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
- Schallgutachten
- Anregung eines Grundstücksinteressenten