



Sitzungsvorlage

für die Sitzung
Rat

am:
18.09.2019

TOP: Status:
7. öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE13 'Wohnanlage Eschstraße' im Ortsteil Südlohn 1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen 2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE13 „Wohnanlage Eschstraße“ im Ortsteil Südlohn beschlossen. Das Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnanlage mit ca. 20 Wohneinheiten auf den Grundstücken „Eschstraße 9“ und „11“, Gemarkung Südlohn, Flur 24, Parz. 21 und 24. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und dauerte vom 25.07.2019 bis zum 27.08.2019.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. „§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2019 beteiligt. Die Anrechnungsfrist endete mit dem Ende der Auslegung am 27.08.2019.

Die Bezirksregierung Münster hat bestätigt, dass landesplanerische Bedenken nicht bestehen und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 gegeben ist.

Die während der Auslegung und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgerecht eingegangenen Anregungen sind in der unten stehenden Aufstellung mit einem Beschlussvorschlag aufgeführt (Beschlussvorschlag B1 –B10).

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussempfehlung

Von Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Bedenken und Anregungen:	Beurteilung und Beschlussvorschlag (B)
Anregung von Privat (Schreiben vom 20.05.2019, Anmerkung: Die Anregung wurde zeitlich vor der öffentlichen Auslegung und damit außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens vorgebracht, wird aber trotzdem in die Abwägung eingestellt) ... nach mir vorliegenden Informationen der investierenden Bauträgersgesellschaften planen diese auf den o.a. Grundstücken (Flurstücke 21 u. 24) eine Bebauung in den vorderen und hinteren Grundstücksbereichen. Als Eigentümer der Grundstücke Friedhofstrasse 4 (Flurstück 278) und Friedhofstrasse 6/6a (Flurstück 23), bin ich jeweils direkter Anlieger der Grundstücke Eschstrasse 9 u. 11. Ich lege hiermit Einspruch gegen eine sog. Hinterlandbebauung, sowie hilfsweise gegen einen Bebauungsplan ein, insofern dieser bereits besteht oder noch erstellt wird.	Beschlussvorschlag B1 Der Anregung wird teilweise entsprochen Im Zuge der Erstellung des Plankonzeptes haben zwischen den Vorhabenträgern und den Nachbarn, auch mit dem Anregungsgeber, Abstimmungsgespräche stattgefunden. Ergebnis dieser Gespräche sind die Entwurfsfassungen der Pläne, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens offen gelegt wurden. Mit dieser Bebauung waren die Nachbarn einverstanden. In einem Telefonat wurde dem Anregungsgeber erläutert, dass nur die Bebauung zulässig ist, die nach Plan und nach den Inhalten des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmt ist. Daraufhin hat dieser seine Einwände mündlich zurück gezogen.

<p>Eine Bebauung des Grundstückes Eschstrasse 9 im hinteren Bereich, insbesondere in mehrgeschossiger Bauweise, entspricht nicht der ortsüblichen Bebauung im Bereich der Friedhofstrasse/Eschstrasse. Des Weiteren wirkt sich eine solche Bauweise störend und optisch negativ auf das angrenzende Ehrenmal und die gemeindeeigene Erholungsfläche (Flurstücke 1, 16 u. 17) aus.</p>	
SVS-Versorgungsbetriebe, Stadtlohn	
<p>(Schreiben vom 25.07.2019)</p> <p>...</p> <p>in der o.g. Angelegenheit bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich Gas,- Wasser,- und Stromleitungen.</p> <p>Rechtzeitig vor dem Beginn von Abriss- und Bauarbeiten, muss die Abtrennung der Hausanschlussleitungen sowie die Sicherung der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abgestimmt und entsprechend ausgeführt werden.</p> <p>Bestandspläne mit der Darstellung unserer Leitungen sind unserem Schreiben beigelegt.</p>	<p>Beschlussvorschlag B2</p> <p>Kenntnisnahme Die Bestandspläne wurden dem Vorhabenträger bereits zugeleitet.</p>
<p>Zur Versorgung der geplanten Gebäude müssen im Plangebiet Versorgungs- und Hausanschlussleitungen verlegt werden.</p> <p>Wir bitten darum uns bei den weiteren Planungen zum Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen, damit wir die notwendigen Bauarbeiten entsprechend planen und ggfs. mit anderen Arbeiten koordinieren können.</p>	<p>Beschlussvorschlag B3</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Bitte der SVS wurde dem Vorhabenträger bereits zugeleitet</p>
<p>Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 1800 l/min gefordert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Löschwassermenge nicht über unser Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.</p>	<p>Beschlussvorschlag B4</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Höhe der Löschwassermenge ist aus Sicht der Gemeinde so nicht nachvollziehbar. Nach Rücksprache mit der SVS kann im Normalfall eine Menge von max. 1.000 bis 1.100 l/min aus dem Netz bereit gestellt werden. Nach den Richtwerten des Anhanges 1 nach DVGW-Arbeitsblatt:2008_02 ist bei der geplanten, Bauweise mit max. 3 Vollgeschossen im Bereich der Eschstraße und einer geplanten Bauart mit keine Menge von 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden ausreichend. Zudem beträgt die Entfernung zu Schlinge max. ca. 270 m.</p> <p>Der Fachbereich 32, Sicherheit und Ordnung, des Kreises Borken hat im Beteiligungsverfahren hierzu keine Anregungen vorgetragen.</p>

Kreis Borken, Borken	
<p>(Schreiben vom 22.08.2019)</p> <p>62 – Geoinformation und Liegenschaftskataster: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Blatt 1 von 2) fehlt die Angabe welchen Stand (Monat, Jahr) die Plangrundlage hat.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag B5</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Planunterlage wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>63.01 – Stabsabteilung Planung und Controlling (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz): Der Inhalt der Baunutzungsschablone stimmt teilweise nicht mit den Festsetzungen in der Begründung überein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Geschossigkeit der Bebauung entlang der Eschstraße ist im VBP Blatt 1 mit maximal II angegeben, in der Begründung wird unter Nr. 2.2. sowie Nr. 6.2a) die Höchstgrenze III genannt. - Die Dachform für die Bungalows im Nordwesten ist im VBP Blatt 1 mit SD (Satteldach) angegeben, in der Begründung wird unter Nr. 2.2 ein Walmdach festgesetzt. 	<p><i>Beschlussvorschlag B6</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Es handelt hier um redaktionelle Änderungen. Die Planzeichen werden in der Planzeichnung entsprechend geändert.</p>
<p>66.1 - Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Fachbereich Natur und Umwelt):</p> <p><u>Wasserwirtschaft, Abwasser</u></p> <p>Die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes beinhaltet eine Verdichtung eines Teilgebietes mit zusätzlichen versiegelten Flächen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Grundzüge der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag B7</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird unter Punkt „3.2 c“ um folgenden Passus ergänzt: <i>„Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. In der Eschstraße liegen im Bereich des Plangebiets ein Regenwasserkanal, DN 800, ein Mischwasserkanal, DN 600 und ein Schmutzwasserkanal DN 300 vor. Die Kanalisation ist daher ausreichend dimensioniert, um sowohl das anfallende Schmutzwasser zur Kläranlage der Gemeinde Südlohn zu leiten, als auch das anfallende Niederschlagswasser problemlos abzuführen. Die durch die Umsetzung der Planung verursachte zusätzliche Versiegelung ist ohnehin nur geringfügig höher als der bauliche Bestand.“</i></p>
<p>Darüber hinaus empfehle ich – vor allem im Hinblick auf die Starkregenereignisse – die Festsetzung von Gründächern im Bebauungsplan zu prüfen. Jede einzelne Dachbegrünung trägt zur Entlastung der Kanalisation bei. Eine gewöhnliche Extensivbegrünung kann in ihrem Begrünungsaufbau zwischen 20 und 40 l/m² Wasser, eine Intensivbegrünung zwischen 50</p>	<p><i>Beschlussvorschlag B8</i></p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Umsetzung von Dachbegrünungen wird durch die textlichen Festsetzungen nicht explizit ausgeschlossen. Der Teil „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H) (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)“ der Planzeichnung wird um folgenden Spiegelstrich ergänzt:</p>

<p>und 100 l/m² speichern. Das Rückhaltevermögen eines Gründachs dient damit der Dämpfung und zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen.</p>	<p>- <i>Es wird die Umsetzung von Dachbegrünungen empfohlen. Jede einzelne Dachbegrünung trägt zur Entlastung der Kanalisation bei. Eine gewöhnliche Extensivbegrünung kann in ihrem Begrünungsaufbau zwischen 20 und 40 l/m² Wasser, eine Intensivbegrünung zwischen 50 und 100 l/m² speichern. Das Rückhaltevermögen eines Gründachs dient damit der Dämpfung und zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen.</i></p> <p>-</p>
<p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p>Grundsätzliche Bedenken werden nicht erhoben.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen unter „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H) (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)“ wird auf die §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Im Anschluss werden die Verbote zum § 39 BNatSchG erläutert. Ich empfehle eine vergleichbare Erläuterung auch für den § 44 BNatSchG vorzunehmen, z. B.:</p> <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. <p>Diese Verbote gelten nicht für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Fälle.</p>	<p>Beschlussvorschlag B9</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Unter Punkt „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H) (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)“ wird in die Planzeichnung an entsprechender Stelle folgender Passus eingefügt:</p> <p><i>„Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist verboten,</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</i> <i>2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</i> <i>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“</i> <p><i>Diese Verbote gelten nicht für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Fälle.</i></p>

<u>Abfall und Bodenschutz</u> Es werden keine Bedenken erhoben; Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt.	Beschlussvorschlag B10 Kenntnisnahme
2. Satzungsbeschluss	
<ol style="list-style-type: none">1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE13 „Wohnanlage Eschstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.2. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.3. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.	

Vedder

Vahlmann