



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / 61.21.01	öffentlich 2009/069	03.06.2009

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	16.06.2009				

Bebauungsplan Nr. 54 "Wischhausstraße"
- Sachstandsbericht
- Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wischhausstraße“ wird zurückgestellt.

Der östliche Teil soll in der in der Sitzung vorgestellten Vorentwurfsfassung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Öffentlichkeit und den Behörden abgestimmt werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Bei dem Produkt 09.01.01 „Räumliche Planung und Entwicklung“ stehen Mittel zur Begleichung der Planer- und Gutachtenhonorare zur Verfügung.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja [**X**] nein []

[**X**] Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.2009 den Grundsatzbeschluss zum Erhalt der Bäume im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“ gefasst.

Das Büro Wolters Partner aus Coesfeld hat daraufhin einen Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ erarbeitet, in dem ein Abstand von 25 m zwischen den Baugrenzen und den Bäumen berücksichtigt wird.

2. Gutachten

- Lärm

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine Schreinerei. Für diesen Betrieb wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches jedoch keine Einschränkungen für die Wohnbebauung feststellt.

Für die Verkehrsbelastung der Wischhausstraße wird ein Gutachten derzeit erstellt.

- Geruch

Des Weiteren wurde die Geruchsbelastung des Gebietes in Bezug auf die westlich und nördlich angrenzenden Hofstellen untersucht. Hierbei konnten ebenfalls keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte erkannt werden.

- Altlasten

Das Grundstück der ehemaligen Lederwarenfabrik Wischhausstraße 5 wird im Altlastenkataster als Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen geführt. Es wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die im Ergebnis keine Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben.

- Artenschutz

Das Büro Dense und Lorenz hat den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens für den Artenschutz erhalten. Betrachtet werden die gesamten Heckenstrukturen sowie der nordwestlich angrenzende Wald. Das Gutachten beinhaltet 6 Ortsbesichtigungen. In den Monaten April und Mai haben bereits zwei Besichtigungen stattgefunden, der dritte Ortstermin soll im Juni 2009 durchgeführt werden.

Bislang sind keine seltenen und geschützten Arten gefunden worden. Zudem konnten keine Brutquartiere der verschiedenen Fledermausarten gefunden werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient lediglich als Jagdquartier.

Im Herbst sind drei weitere Besichtigungen geplant, bevor ein endgültiger Bericht gefertigt werden kann.

- Zustand der Bäume

In der Zwischenzeit wurde vor Ort mit einem Baumgutachter die Wertigkeit und der Zustand der Bäume festgelegt.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Baumreihe im Westen aus verschiedenen Baumarten besteht und die Bäume teilweise bereits aufgrund von Schäden stark zurück geschnitten wurden bzw. aus relativ jungen Erlen bestehen. Dagegen ist die im Osten fast ausschließlich aus gut erhaltenen Eichen bestehende Baumreihe als erhaltenswert einzustufen.

3. Eigentümerbeteiligung

- Eigentümer Wischhausstraße (Westlicher Bereich)

Der Vorentwurf ist den Eigentümern vorgestellt worden.

Dabei wurde seitens der Eigentümer im westlichen Block, auf deren Fläche eine Wohnbauausweisung erfolgen soll, eine Planung mit entsprechendem Abstand der Baugrenzen zu den Bäumen, weitestgehend abgelehnt.

- Eigentümer Wischhausstraße (Östlicher Bereich)

Die Eigentümer befürworten lediglich eine Bebauung ohne Abstand zu der Heckenstruktur. Grundsätzlich sind sie jedoch im Rahmen der Umlegung bereit, einen Streifen zur Anlegung des Fuß- und Radweges südlich der Wischhausstraße zur Verfügung zu stellen.

- Eigentümer Loheide

Die Baumreihen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“ sind auf den privaten Grundstücksflächen als erhaltenswert festgesetzt.

Die Anlieger sprechen sich in einer schriftlichen Befragung überwiegend für eine Aufhebung des Erhaltungsgebots und damit gegen den Erhalt der Bäume aus.

Des Weiteren wurde eine schriftliche Umfrage unter den Eigentümern der nördlichen Grundstücke Loheide zur Vergrößerung Ihres Grundstückes über die Baumreihe hinaus, durchgeführt. Die Eigentümer im Westen wollen weitestgehend ihre Grundstücke nicht vergrößern, während die Eigentümer im Osten fast vollständig über eine Erweiterung ihrer Grundstücke zu realistischen Gartenlandpreisen nachdenken.

4. Beschlussempfehlung

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan unter folgenden Aspekten weiter zu führen:

- Westlicher Bereich

Hier ist im Abstand von 25 m zu den Bäumen eine Grenze dahingehend zu ziehen, dass der dazwischen liegende Bereich gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst bebaut werden darf, wenn die entsprechenden Bäume entfernt werden. Über die Aufhebung der Erhaltungsfestsetzung der Bäume ist durch den Umwelt- und Planungsausschuss frühestens im Herbst nach Vorlage des Artenschutzgutachtens und Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zu entscheiden.

Der Teilabschnitt soll somit vorerst von der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zurückgestellt werden, zumal der Schwerpunkt der Vermarktung von Baugrundstücken im Baugebiet Kohkamp liegen wird.

- Östlicher Bereich

In diesem Bereich soll die Hecke aufgrund der ortsbildprägenden Funktion der Eichenreihe und des guten Zustandes der Bäume erhalten bleiben. Nördlich der Baumreihe soll ein 10 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt werden, um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen. Diese Grünfläche kann sowohl von den Eigentümern Loheide als auch von den zukünftigen Eigentümer erworben werden. Die Konditionen sollen im laufenden Umlegungsverfahren geklärt werden.

An die Grünfläche angrenzend folgt in einem Abstand von 15 m die Festsetzung der Baugrenze, so dass sich insgesamt ein Abstand von 25 m zwischen der Baugrenze und der Heckenstruktur ergibt.

Die Abkopplung des westlichen Abschnittes ermöglicht eine zeitnahe Bereitstellung der Flächen für den Radweg und für kleinere Gewerbebetriebe im östlichen Teil.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
