

21.03.06

Behandlung

der vorgebrachten Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 1045 Hatzenbecker Straße

zu 1. Anregungen

Der Sprecher der Umweltverbände weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Hatzenbecker Bachtal bezüglich des Klimas nicht nur eine Bedeutung für den bodennahen Luftaustausch oder als Kaltluftströmungsbahn habe, sondern gemäß „Handlungsprogramm Klima und Lufthygiene“ auch die Qualität eines „klimatisch – lufthygienischen Schutzbereichs“. Es müsse sichergestellt sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für die Innenstadt komme.

Seit 1996 beabsichtige man, das Hatzenbecker Bachtal unter Schutz zu stellen. Die Unterschutzstellung müsse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Einsprecher fordert, dass alle naturschutzrechtlichen Eingriffe kompensiert werden.

Der Sprecher regt an, den von der Straße Am Cleefkothen zur Hatzenbecker Straße führende ehemalige „Kohlenweg“ solle auf Denkmalschutzwürdigkeit hin überprüft werden.

.....

Beschlussvorschlag

Entsprechend der Anregung wird in der Begründung auf den klimatisch – lufthygienischen Schutzbereich hingewiesen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 1045 wird der bachnahe Talraum, im Gegensatz zu allen bisherigen Planungen, von Bauflächen freigehalten. Die neu ausgewiesenen Bauflächen befinden sich am Rand der Talsohle. Die bestehenden Gebäude östlich der Hatzenbecker Straße werden jetzt in Wohngebiete integriert, Baulücken können zukünftig geschlossen werden. Die Baufelder sind in Nord – Südrichtung und damit in Richtung der Luftströme ausgerichtet. Die Gebäudehöhe ist gering, so dass insgesamt Barrierewirkungen vermieden werden. In Abstimmung mit dem Umweltressort kann auf die Mitwirkung eines Gutachters verzichtet werden, denn die Erweiterung des Siedlungsansatzes hat nicht die Qualität einer „erheblichen Nutzungsintensivierung“, für die gemäß Handlungsprogramm Klima und Lufthygiene die Mitwirkung eines Gutachters erforderlich wäre.

Der Bach Hatzenbeck durchquert von der Quelle bis zur Verrohrung in Höhe des Grundstücks Ravensberger Straße Haus Nr. 103 die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 105 und Nr. 204. Er würde bei Umsetzung der rechtsverbindlichen Pläne in großen Abschnitten verrohrt und überbaut. Das vor dem Abschluss stehende 3. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 105, der Plan Nr. 1030 und dieser Plan Nr. 1045 berücksichtigen die Freihaltung des Bachlaufes durch vertragliche Regelungen bzw. Festsetzungen. Für die Unterschutzstellung des Gewässers ist das Bauleitplanverfahren nicht geeignet.

Es wurde bereits innerhalb der Offenlegung nachgewiesen, dass die innerhalb des Bebauungsplanes ausgelösten naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die Aufhebung von rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen kompensiert werden.

Durch die Offenlegung haben sich bezüglich der historischen Bedeutung des so genannten Kohlenweges keine neuen Aspekte ergeben. Im Bebauungsplan wird die vorhandene Wegetrasse als Fläche für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert; Beeinträchtigungen – z. B. durch zukünftig mögliche Verbauungen – werden nicht initiiert. Für weitergehende Maßnahmen ist das Bauleitplanverfahren ungeeignet.

zu 2. Anregungen

Die IHK regt an, den Installateur- und Heizungsbauerbetrieb Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 111 durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abzusichern.

.....

Beschlussvorschlag

Der genannte Betrieb wurde aufgegeben, so dass eine Umplanung im Sinne der Anregung entbehrlich ist.

zu 3. Anregungen

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) regt an, das durch eine unmaßstäbliche Signatur im Plan dokumentierte Naturdenkmal in der Ravensberger Straße durch Eintragung des maßstäblichen Kronendurchmessers zu ersetzen, weil die bisherige Darstellung zu einer Fehlinterpretation führen könne.

.....

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Regelungen bezüglich des Naturschutzes werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffen. Der in Rede stehende Baum wird im Bebauungsplan als naturdenkmalwürdig hinweislich nachgewiesen. Die Eintragungen bezüglich der formalen einstweiligen Unterschutzstellung des Naturdenkmals werden im Plan gestrichen, weil sie im Juli 2005 ausgelaufen sind. Weitere Maßnahmen zur Unterschutzstellung wurden nicht ergriffen, so dass für den Baum kein formeller Schutz besteht. Durch den Beschluss des Rates vom 20.02.2006 zur Aufhebung der Baumschutzsatzung wird diese Grundlage ebenfalls entfallen.

Zu 4. Anregungen

Die Untere Wasserbehörde (UWB) regt an, im Plan die Gewässernamen nachzutragen.

Die gesamte, als Wald ausgewiesene Fläche sei zugleich Quellbereich und solle entsprechend als Gewässerschutzfläche ausgewiesen werden.

Die UWB weist darauf hin, dass gemäß der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW Gewässerschutzstreifen (beidseitig 5 m) ab Oberkante Böschung einzuhalten sind. Diese müssten in der Kleingartenanlage, entlang dem Edelweißbach und dem Dürrbach nach den R. d. T. ermittelt und im Plan eingetragen werden.

Gegenüber den Gebäuden Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 93 und 97 befände sich ein Brunnen, der im Plan eingetragen werden müsse.

Die UWB regt an, die textlichen Regelungen Nr. 3.3, 4.2, 6. und 8. unter Bezug auf das Landeswassergesetz NRW (LWG) begrifflich zu ergänzen.

In einer ergänzenden Stellungnahme stellt die UWB fest, dass die Häuser südlich der Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 118 (WR₄) zwar an einen Schmutzwasserkanal angeschlossen seien, nicht jedoch an einen Regenwasserkanal. Vor Satzungsbeschluss müsse ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Gleiches gelte für das erweiterte Baurecht östlich der Cronenberger Straße Hs. Nr. 120.

In einer weiteren Stellungnahme vom Dezember 2005 nimmt die UWB Bezug auf die Änderung des LWG und die Neufassung der Abwasserbeseitigungssatzung und die damit verbundenen Auswirkungen auf das WA₄-Gebiet. Unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan eine Grundstücksteilung ausschließe, seien alle Gebäude an den Regenwasserkanal in der Hatzenbecker Straße anschließbar; somit sei die Entwässerung des Grundstücks formell gesichert. Die UWB weist darauf hin, dass die Häuser Nr. 112 bis 118 zurzeit widerrechtlich versickern. Über die Entwässerung der öffentlichen Straße vor den genannten Häusern lägen keine Unterlagen vor, ein Nachweis müsse vor dem Satzungsbeschluss erbracht werden.

.....

Beschlussvorschlag

Die Namen der Gewässer werden im Plan nachgetragen.

Die hier in Rede stehenden Gewässer durchfließen Kleingartenanlagen, Waldflächen und tangieren eine Spielplatzfläche. Sie sind in Straßenquerungsbereichen verrohrt. Sie liegen im Parallelverlauf zur Hatzenbecker Straße innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, für die aufgrund der geringen Flächenbreite keine ergänzende Zweckbestimmung, wie Park o. a., festgesetzt wird. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Fußnote 2 wird der Bach in einer tief liegenden Verrohrung geführt. Die von der UWB zitierte Richtlinie („Blaue Richtlinie“) wurde 1999 veröffentlicht. Seit Mai 2005 ist das „Gesetz zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften“ vom 03.05.2005 in Kraft. In diesem Gesetz wurde u. a. auch das LWG NRW i. d. F. von 1995 geändert. Die vom Änderungsgesetz betroffenen Paragraphen werden nachfolgend vereinfachend mit „LWG-n“ bezeichnet. Das Gesetz wird nachfolgend als aktuelle Grundlage für die Beurteilung der Rechtsverhältnisse verwendet.

Gemäß §90a LWG-n bestehen an Gewässern 2. Ordnung 5 m breite „Gewässerrandstreifen“, sofern sich die Gewässer im Außenbereich i. S. d. §35 BauGB befinden. Der Gewässerrandstreifen wird landseits von der „Uferlinie“ oder bei Gewässern mit „ausgeprägter Böschungsoberkante“, von dort aus berechnet. Im Gewässerrandstreifen gelten umfangreiche, in §90a(3) LWG-n genannte Verbote, die im Wesentlichen gärtnerische Nutzungen betreffen, wie z. B. kein Umbruch von Dauergrünland. Bezüglich baulicher Anlagen bestehen keine Verbote. Gemäß §8 LWG-n obliegt die Feststellung der Uferlinie der UWB. Im Innenbereich können Regelungen zu Gewässerrandstreifen nur durch eine ordnungsbehördliche Verordnung getroffen werden. Auf der Grundlage des §90a (6) LWG-n kann die zuständige Behörde (OWB BezReg Düsseldorf) durch ordnungsbehördliche Verordnung besondere Regelungen bezüglich des Gewässerrandstreifens auch zu baulichen Anlagen treffen. Ein planungsrechtlicher Gebietsbezug (Außenbereich usw.) wird in §90a (6) LWG-n nicht genannt. Über die Verknüpfungsregel des §9(4) BauGB können Regelungen nach §90a LWG-n nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, da es im LWG-n an entsprechenden Ermächtigungen fehlt. Im Ergebnis können wasserrechtliche Regelungen zu Gewässerrandstreifen nur als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan eingetragen werden, wenn diese vorweg in einer ordnungsbehördlichen Verordnung veröffentlicht worden sind. Dies ist hier nicht gegeben.

Unabhängig davon ist gemäß §97(6) LWG-n auf Gewässerunterhaltungstreifen von 3 m, gemessen ab Böschungsoberkante, hinzuweisen, in denen im Regelfall keine baulichen Anlagen zugelassen werden dürfen. Die Regel ist nicht an Bereichskategorien, wie z. B. an den Außenbereich i. S. d. §35 BauGB gebunden, sie gilt somit immer. Im Gegensatz zum §90a LWG-n fehlt eine „Uferlinienregel“. Dennoch wird davon ausgegangen, dass bei fehlender Böschung die Uferlinie entsprechend gilt. An Fließgewässern 2. Ordnung darf eine bauliche Anlage nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen oder der Bebauungsplan bauliche Anlagen vorsieht.

In der offen gelegten Fassung des Bebauungsplanentwurfs wurden auf der Grundlage des §9(1)10 BauGB beiderseits der Bäche 5 m breite, so genannte Gewässerschutzstreifen festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzung harmonierte insoweit mit den Richtlinien für die naturnahe Unterhaltung von Gewässern. Aufgrund der aktuellen Änderung des LWG ist die Festsetzung in Frage zu stellen, weil der Inhalt der Richtlinien nicht in das Gesetz überführt wurde. Die Festsetzung nach §9(1)10 BauGB kann einerseits den Regelungsgehalt des §90a LWG-n nicht ersetzen und geht andererseits deutlich über den Rahmen des §97(6) LWG-n hinaus. Vor dem Hintergrund der neuen Rechtslage und aus Gründen der Rechtssicherheit wird das gemeindliche Satzungsrecht zugunsten der landesrechtlichen Regelungen zurückgenommen und statt dessen auf die Anwendung des Fachgesetzes (LWG-n) verwiesen.

Die Überarbeitungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen werden ebenfalls vor dem Hintergrund der Gesetzesänderungen behandelt. Gemäß §51a(1) LWG-n ist bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung der Anschluss an einen separaten Regenwasserkanal jetzt der dezentralen Entsorgung gleichgestellt. Damit wurde eine Abkehr von der bisherigen Vorgehensweise vollzogen, die die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig favorisiert. Entsprechend wurde im Dezember 2005 vom Rat der Stadt eine neue Abwasserbeseitigungssatzung beschlossen. Dadurch wird die Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang deutlich erschwert. Es ist angemessen, Entscheidungen auf die neue Sichtweise abzustellen, Regelungen aus dem Bauleitplanverfahren herauszulösen und statt dessen auf das Genehmigungsverfahren zu verlagern. Ursprünglich vorgesehene diesbezügliche Regelungen werden im Bebauungsplan ersatzlos gestrichen.

Bezüglich des geforderten Entwässerungskonzeptes wird Folgendes festgestellt. Die nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Behelfsbauten Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 112 bis 118 wurden im Laufe der Jahrzehnte ständig verbessert und haben heute den zuvor genannten Status verlassen. Die Grundstücke und Gebäude befinden sich im Privateigentum. Planungsrechtlich sind die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten rechtskräftig ausgewiesen. In Zuge der Besiedlung des Areals Carl – Schurz – Straße wurden in jüngster Zeit neue Regen- und Schmutzwasserkanäle durch die Hatzenbecker Straße verlegt. Man ging offensichtlich davon aus, dass die faktisch geschaffenen Verhältnisse unumkehrbar sind, denn die Häuser Nr. 112 bis 118 wurden über einen Stichkanal an den Schmutzwasserkanal in der Hatzenbecker Straße angeschlossen. Für die Regenwasserentsorgung fehlt ein entsprechender Anschluss. Daraus entwickelte sich im Grundsatz ein Präjudiz sowohl für die aktuelle Ausweisung eines Wohngebietes als auch für die Entscheidung, dass dezentral versickert werden kann, was ebenfalls dem Faktischen entspricht, ohne dass aber ein formeller Nachweis besteht. Durch die Änderung des LWG in Verbindung mit der neuen Abwasserbeseitigungssatzung ist jetzt eine unübersichtliche Rechtslage entstanden. Einerseits wird Schmutzwasser ehemaliger Behelfsheime ordnungsgemäß aufgrund einer städtischen Initiative entsorgt, andererseits wurde auf den gleichzeitigen Anschluss an das Regenwasserentsorgungsnetz verzichtet, ohne gleichzeitig die dezentrale Entsorgung (Versickerung) sachlich und formell zu regeln. Nach Aussage der zuständigen Träger ist der zusätzliche Einbau eines Regenwasserkanals bisher nicht vorgesehen, man würde aber einer Entsorgung über einen Privatkanal zustimmen. Die Trasse wurde im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Flächen für Leitungsrechte insoweit gesichert, als in diesem Grundstücksstreifen keine zusätzlichen baulichen Anlagen zulässig sind, die der Zweckbestimmung widersprechen.

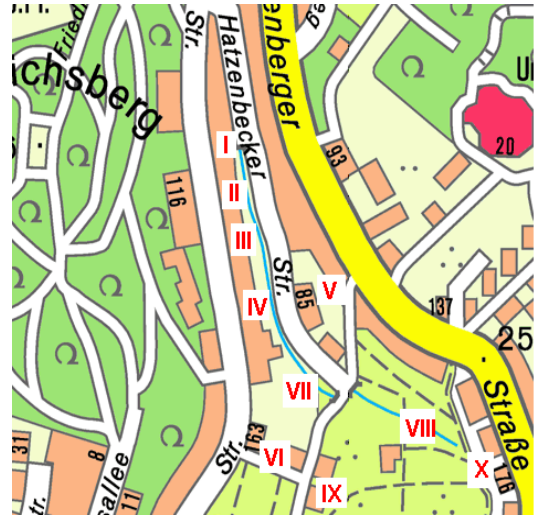
Für das nachträglich von der UWB vorgeschlagene Verbot, Grundstücke zu teilen, fehlt es an entsprechenden Ermächtigungen. Um jedoch auf die Brisanz aufmerksam zu machen, wird im Plan ein entsprechender Hinweis eingetragen, dass anlässlich von Grundstücksteilungen entsprechender Regelungsbedarf entsteht.

Für die geringfügige Erweiterung des Baurechts auf dem Grundstück Cronenberger Straße Hs. Nr. 120 in den rückwärtigen Teil des Grundstücks hinein kann ohne Nachweis unterstellt werden, dass die Abwasserbeseitigung über die Kanäle in der Cronenberger Straße möglich ist.

Die Auffassung der UWB wird nicht geteilt, dass bis zum Satzungsbeschluss die Erschließung gesichert sein müsse. Vielmehr entspricht es dem Regelfall, dass diese Ausbauqualität im zeitlichen Rahmen eines Bauleitplanverfahrens noch nicht besteht. Dgl. gilt auch für den eingeforderten Versickerungsnachweis zum Straßenstich vor den Häusern Hatzenbecker Straße Nr. 112 bis 118, denn auch diese Straße ist bisher nur provisorisch ausgebaut.

zu 5. Anregungen

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) hat in den im Plan markierten Bereichen I bis X Belastungshinweise vorgefunden. Sie macht einen konkreten Bodenbelastungsverdacht insbesondere in den Bereichen IV, VI, VII und VIII geltend und vertritt die Auffassung, dass vor dem Satzungsbeschluss die so genannte „orientierende Untersuchung“ durchgeführt werden müsse. Eine Nutzungsverträglichkeit im Bezug zu den geplanten Ausweisungen könne man erst nach Vorlage der Ergebnisse erkennen.



Beschlussvorschlag

Den Forderungen der UBB wurde gefolgt, die weiteren Untersuchungen führten zu den nachfolgend beschriebenen Reaktionen.

Im ersten Teil der orientierenden Untersuchungen vom September 2005 empfahl der Gutachter die Durchführung von über 300 örtlichen oder analytischen Einzeluntersuchungen. Der weit überwiegende Untersuchungsbedarf besteht für die Grundstücke westlich der Hatzenbecker Straße.

Vor dem Hintergrund, dass dieses Bauleitplanverfahren gesamtstädtisch mit niedriger Priorität zu behandeln ist und insoweit Ressourcenbindungen restriktiv vorzunehmen sind, wird der Planbereich um Teilflächen verkleinert, die nicht zwingend in das zu behandelnde Gebiet einbezogen werden müssen. Dadurch entfällt ein großer Teil des Untersuchungsaufwandes. Die Entscheidung wird durch den Umstand gestützt, dass das Verfahren gemäß §244 (2) BauGB bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sein muss. Andernfalls ist ein deutlich erweiterter Verfahrensaufwand erforderlich. Inhaltlich ist die Verkleinerung des Geltungsbereichs unbedenklich, weil in diesen Abschnitten der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 204 gültig bleibt, der hier im Wesentlichen gleichwertige Festsetzungen vorsieht. Durch Verkleinerung des Geltungsbereichs wurden weitere Untersuchungen auf den Flächen I bis IV entbehrlich.

In einer nachgeschobenen Stellungnahme der UBB wurde für die Flächen IX und X die Aufforderung, Untersuchungen durchzuführen, zurückgenommen.

Die Auswertung vorhandener Gutachten ergab, dass für die Fläche VI nur geringe Schadstoffkonzentrationen zu erwarten sind, so dass nach Einschätzung des Gutachters kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Er empfahl dennoch weitere Beprobungen bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser, weil die dokumentierte Untersuchungssystematik nicht der aktuellen BBodSchV entspricht. Dem Verzicht zur Durchführung weiterer Untersuchungen wird gefolgt, weil

fachlich offenbar keine Bedenken bestehen. Es ist im Rahmen des Bebauungsplanes kein Formalvollzug der BBodSchV erforderlich, sondern es ist nur sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Konflikte initiiert werden. Diese schließt der Gutachter unter Würdigung der Zielnutzungen aus. Tatsächlich ist die in Rede stehende Fläche Teil einer ungenutzten Böschungsfäche innerhalb der Kleingartenanlage, einer privaten Grünfläche und einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, so dass der Bebauungsplan keine Bebauungen bewirkt, die spätere Untersuchungen behindern würden.

Für das Grundstück Hatzenbecker Straße Nr. 100 (Fläche IV) – auf dem ein Wasch- und Bleichbetrieb sowie eine LKW - Garage betrieben wurde, empfahl der Gutachter umfangreiche Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfad es Boden – Grundwasser. Das Grundstück wurde deshalb - bis auf einen schmalen Grundstücksstreifen - aus dem Plangebiet herausgenommen. Die empfohlenen Rammkernsondierungen sollten außerhalb des jetzt verbleibenden Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes durchgeführt werden. Auf die Einbindung des 6 m breiten Grundstücksstreifens in den Planbereich kann nicht verzichtet werden, denn in diesem Streifen war im gegenwärtig noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 204 eine öffentliche Grünfläche als Wegebegleitgrün zu einem durch das Biotop führenden Fußweg festgesetzt. Die Wegeplanung wurde insgesamt aufgegeben, so dass der Streifen als Gemeinschaftsgaragenfläche - entsprechend der Festsetzung im Nachbarplan Nr. 204 - ausgewiesen wird. Er ist nur in Verbindung mit Plan Nr. 204 nutzbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die UBB ihre Forderungen – im Wesentlichen auf den Plan Nr. 204 bezogen - geltend machen. Ein Planvermerk weist auf die Verhältnisse hin.

Für die Fläche V empfiehlt der Gutachter keine weiteren Untersuchungen.

Im zweiten Teil der orientierenden Untersuchungen wurden die Flächen VII und VIII mit dem Ergebnis untersucht, dass keine mit den Zielnutzungen kollidierenden Kontaminationen bestehen.