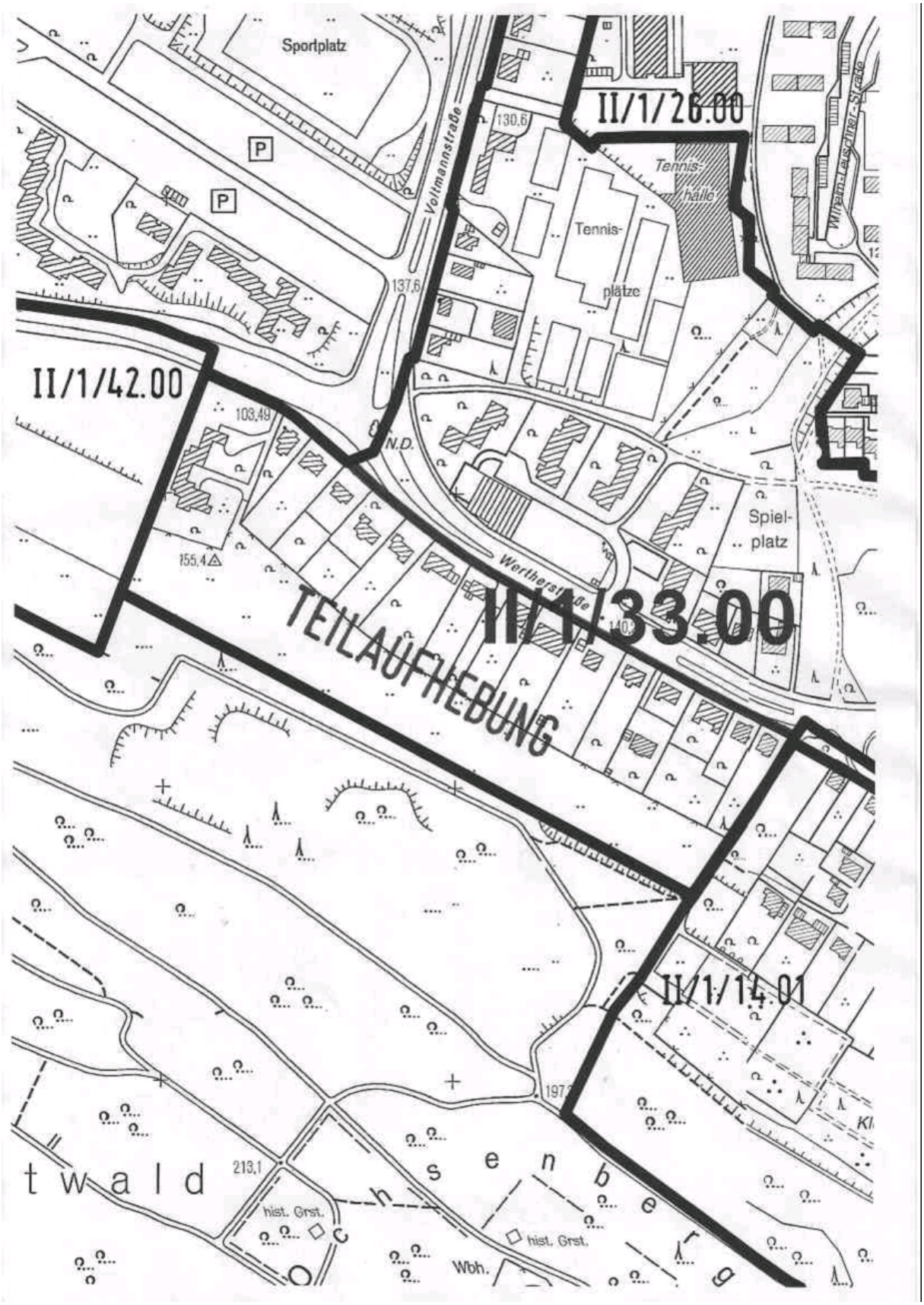
Anlage

A	**Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** • Abgrenzungsplan • Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teilaufhebung (TAH) des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00
Übersichtsplan (unmaßstäblich)



1. Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins am 18.02.2010 wurden folgende Äußerungen vorgebracht:

Es wird angeregt, wenn sich die Eigentümer einig wären die Straße mindestens für den östlichen Teilbereich zu errichten.
Die Erschließung über Zufahrten von der Wertherstraße werden kritisch gesehen, da damit eine Störung der Nachbarschaft verbunden ist.

Stellungnahme der Verwaltung
Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden nochmals Verhandlungen mit den Anliegern und Grundstückseigentümern aufgenommen, um die vorgesehen Erschließungsstraße umzusetzen. Es konnte hierfür keine Einigung herbeigeführt werden, so dass nun das Teilaufhebungsverfahren weitergeführt wird.
Da die Realisierung der geplanten Erschließungsstraße nicht erfolgen kann, besteht nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer Bebauung der 2. Reihe sofern der direkte Anlieger einverstanden ist. Dieses ist ein städtebaulicher Kompromiss, um auch den Nachbarschaftsbelangen gerecht zu werden. Eine andere Möglichkeit wird zur Zeit nicht gesehen, da ein weiterer Versuch die hintere Erschließungsstraße zu realisieren gescheitet ist.

Es wird kritisch gesehen, den FNP nicht anzupassen um eine Option für die 3. Reihe aufrecht zu halten. Es wird bei Entwicklung einer neuen Planung zusätzlich zu den Stichstraßen auch noch eine weitere Erschließung für die 3. Reihe befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung
Für langfristige Planungen im Einzugsbereich zum Campus Bielefeld sollen zukünftig Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Der FNP wird daher nicht im Parallelverfahren geändert. Wie bei einer perspektivischen Planung das Erschließungssystem aussehen würde kann heute nicht gesagt werden. Eine Beibehaltung der Wohnbaufläche im FNP heißt nicht zwangsläufig, dass hier eine Planung umgesetzt werden muss. Auch die Umweltbelange müssen dann in einem neuen Bauleitplanverfahren geklärt werden.

2. Stellungnahmen aus der Offenlage

3 Bürger haben Stellungnahmen zu folgende Themen eingereicht:

- Bei einer Vielzahl der Zufahrten entlang der Wertherstraße seien diese nicht verkehrssicher.

Stellungnahme der Verwaltung
Von Seiten des Amtes für Verkehr wird einer zukünftigen Erschließung über Stichstraßen zugestimmt, eine überhöhte Verkehrsgefährdung wird hier wegen der geringen Verkehrsfrequenz der einzelnen Stichstraßen nicht gesehen.

- Nach §34 BauGB sei eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich, dann müsse in den Zufahrtstraßen ca. 6 m breit sein und Gegenverkehr ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die möglicherweise neu entstehende Bebauung hat sich gemäß §34 BauGB nach Art und Maß in die Umgebung einzufügen. Es besteht evtl. auch die Möglichkeit, dass ein Mehrfamilienhaus entstehen könnte. Die dann erforderliche Erschleißungsbreite muss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

- Es werden Mehrbelastung durch Verkehrslärm, Abgase und Lichtimmission befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung
Eine Mehrbelastung wird nur im Falle einer Hinterbebauung entstehen. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzuklären und entsprechend zu bewerten. Hierbei sind die Grundsätze der Landesbauordnung einzuhalten.

- Es soll nicht den Anliegern der 1. Reihe überlassen werden, ob die Grundstücke in der 2. Reihe bebaut werden können.

Stellungnahme der Verwaltung
Nach erfolgter Teilaufhebung sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

- Es wird sich gegen eine Versiegelung der Gärten durch Stellplätze und Garagen ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung
Eine Versiegelung der jetzt vorhandenen Gärten wäre auch bei der ursprünglichen Planung erfolgt, die eine Bebauung der 2. Reihe vorgesehen hatte. Die Anordnung der Gebäude und Stellplätze wird sich bei dieser Erschließung verändern.

- Es wird die Gefahr gesehen, dass eine Quererschließung zwischen der 1. und 2. Reihe als Erschließungsstraße hergestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung
Es ist besteht die Möglichkeit, dass auch mehrere Hintergrundstücke über einen privaten Stichweg erschlossen werden können, soweit sich die Anlieger hierüber einig sind.

- Es wird eine Wertminderung durch Stichstraßenlösung befürchtet

Stellungnahme der Verwaltung
Die Grundstücksbewertung obliegt vielfältigen Kriterien. Eine Wertminderung allein durch die Stichstraßenerschließung ist nicht zu erwarten.

- Der gültige B´Plan solle umgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden nochmals Verhandlungen mit den Anliegern und Grundstückseigentümern aufgenommen, um die vorgesehen Erschließungsstraße umzusetzen. Es konnte hierfür keine Einigung herbeigeführt werden, so dass nun das Teilaufhebungsverfahren weitergeführt wird.

3. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 sind keine Bedenken von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden.