

**A 2**

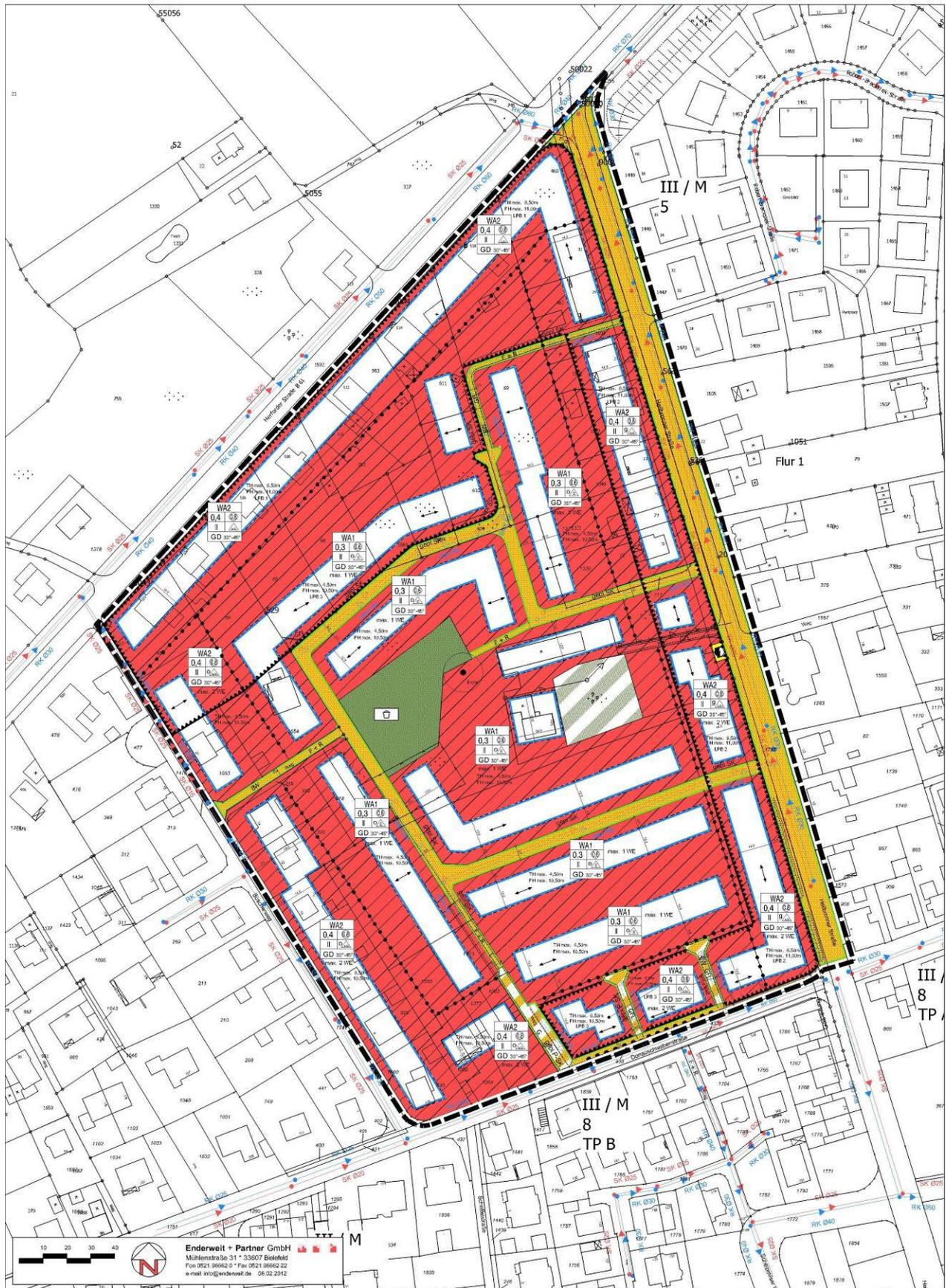
**Bebauungsplan Nr. III/ M 8 „Fischerheide“ Teilgebiet C**

**Satzung**

- Nutzungsplan - Entwurf
- Gestaltungsplan - Entwurf
- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Auswertung der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

# Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C – Entwurf

## Nutzungsplan



# Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C – Entwurf

## Gestaltungsplan



## 1) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.03.2012 bis zum 16.04.2012 statt. In dieser Zeit gingen diverse Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein die im Folgenden aufgeführt werden.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme
<p><b>1</b> <b>11.01.2012</b></p>	<p><u>Baufenster</u></p> <p>Es wird festgestellt, dass die derzeit rechtskräftigen Baufenster am Büscherweg im Zuge der Planung geändert und infolge dessen die bebaubare Fläche zur Straßenseite rückt. Zu dieser Seite ist jedoch keine sinnvolle Erweiterung der Bestandsgebäude möglich.</p> <p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Im inneren Bereich des Plangebietes sollte anstelle einer 2-geschossigen Bebauung lediglich eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und Dremmel festgesetzt werden. Dies würde auch der Planung von nur einer WE entsprechen.</p> <p>Entlang des Büscherweges wird die Festsetzung der gleichen First- und Traufhöhen (6,5 m, 12,5 m) wie an den übrigen Straßen, als Störung des Straßenbildes empfunden. Im gesamten Umfeld des Büscherweges seien keine 2-geschossigen Häuser vorhanden, die auch nur eine FH von 10 m aufweisen würden.</p> <p>Das höchste Haus im Umfeld des Baugebietes sei das Gebäude Heilbronner Straße 12 mit einer FH von ca. 11 m. Hier wird bemängelt, dass der in der Begründung dargestellte Querschnitt für dieses Gebäude, mit einer FH von 13,50 m, falsch sei und sich eine Bebauung mit einer geplanten FH von 12,50 m nicht in das städtebauliche Gesamtbild einfügen könne.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 -18, 22 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p><b>2</b> <b>12.01.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Die geplante 2-geschossige Bebauung wird bemängelt. Man sei davon ausgegangen, dass die Häuser im Plangebiet höchstens 1,5-geschossig bzw. eingeschossig werden sollten.</p> <p>Darüber hinaus werden die Traufhöhen von 6,50 m und die Firsthöhen von 12,50 m für nicht tragbar erachtet, da es im gesamten Umfeld des Plangebietes keine 2-geschossige Bebauung gibt, die es auch nur auf eine FH von 10 m bringen würde.</p> <p>Es wird befürchtet, dass der Bestand um fast ein Geschoss von der geplanten Bebauung überragt werden würde.</p>	<p><b>Zur Stellungnahme der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>3</b></p> <p><b>30.01.2012</b></p>	<p><u>Baugrenzen</u></p> <p>Um Beibehaltung der alten bzw. derzeit noch rechtskräftigen Baugrenzen im Büscherweg wird gebeten um geplante Ausbaumaßnahmen der Eigentümer nicht zu gefährden.</p> <p><u>Kleintierhaltung</u></p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet sowie im Umkreis Kleintierhaltung (z.B. Hühner) planungsrechtlich als zulässig erklärt werden sollten.</p>	<p><b>Zur Stellungnahme der vorgetragene Anregungen siehe S. 17 f./ 19 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> <p><b>15.01.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Der letzte Planungsstand wird hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit und der Gebäudehöhen als zwingend überarbeitungsbedürftig angesehen.</p> <p>So werden die geplanten TH von 6,50 m und FH von 12,50 m entlang der Straßen Büscherweg, Donauschwaben- und Heilbronner Straße sowie die geplanten TH 4,50 m und FH von 10,5 m im Gebietsinneren als nicht integrationsfähig angesehen.</p> <p>Zusätzlich wird kritisiert, dass der Zusage des Planungsamtes, die First- und Traufhöhen der Bestandsbebauung anzupassen, nicht nachgekommen worden sei. Hier wurde zugesagt, dass die Firsthöhen entlang der Straßen des Plangebietes auf 1 m unter der des höchsten 2-geschossigen Gebäudes mit Sockel und ausgebautem Dachgeschoss angepasst würden. Das gewählte Referenzgebäude Heilbronner Straße 12 weise laut Stellungnahme der Bürger eine FH von 11,0 m auf. Daher werden FH von 10,00 m und TH von 4,50 m sowie eine Reduzierung der geplanten 2 Geschosse auf lediglich eins im Plangebietsinneren gefordert. Dadurch erhofft man sich zudem den Erhalt der Blickbeziehung zur Grünfläche mit der gebietsprägenden mächtigen Stieleiche für eine große Zahl von derzeitigen und zukünftigen Anwohnern.</p> <p>Insgesamt wird eine Orientierung an den tatsächlich vorhandenen Gebäudehöhen (im Mittel FH 9 m, TH 4 m, 1-Geschossig) und nicht an den maximal möglichen Höhenfestsetzungen der angrenzenden B-Pläne gefordert, da diese bei Weitem nicht ausgeschöpft worden seien.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragene Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p> <p><b>30.01.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Maß der baulichen Nutzung mit Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,00 m nicht in den städtebaulichen Bestand einfügen. Folgende Bezugshöhen werden aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heilbronner Straße Nr. 4 bis 14, gegenüber der geplanten Bebauung: mit Ausnahme eines Wohngebäudes TH 3,5-4,0 m; FH 8,5-9,0 m</li> </ul>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragene Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donauschwabenstraße: 3 Häuser TH 3,40 – 4,00 m, FH 8,6-9,00 m; 2 Häuser TH 5,1 – 5,4 m, FH 8,60 - 9,00 m</li> </ul> <p>Vor allem im Hinblick auf die vorhandene Topographie im Plangebiet – das zukünftige Bauland ist um 2 m höher als die umgebenden Straßen und Häuser- sollten die Gebäudehöhen sowie die vorgesehene Zweigeschossigkeit im Innenbereich des Planungsgebietes weiter reduziert werden. Die geplanten Bautiefen von 12 m entlang der Heilbronner- und Donauschwabenstraße werden ebenfalls im Vergleich mit der vorhandenen Bebauung (Bautiefe 10 m) kritisiert.</p> <p>Zusätzlich wird durch die geplante geschlossene Bauweise entlang der Heilbronner Straße eine Zerstörung der dörflichen Struktur, eine Entwertung der Bestandsbebauung und eine Abschirmung des landschaftlichen Hinterlandes gegenüber der Außenwelt befürchtet.</p> <p>Für die Bebauung im Innenbereich werden daher folgende Höhen empfohlen: FH 8,50 m; TH 3,50 m. Für den landschaftlich hochwertigen Innenbereich wird eine ein- bis maximal eineinhalb-Geschossigkeit empfohlen um den dörflichen Charakter zu bewahren.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>
<p><b>6a</b></p> <p><b>20.03.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Es wird bemängelt, dass für die geplante Bebauung an der Heilbronner Straße, der Donauschwabenstraße und des Büscherweges zu hohe Trauf- und Firsthöhen festgesetzt sind. Die Traufhöhen sollten 3,50 bis 4,00 m betragen, die Firsthöhen 8,50 -9,00 m.</p> <p>Die geplante 2-geschossige Bebauung sollte aufgrund der dort festgesetzten einen Wohneinheit pro Haus auf eine 1-Geschossigkeit geändert werden.</p> <p><u>Erschließung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der vom Büscherweg abgehende und das Wohngebäude Büscherweg 23 zu erschließende befahrbare Wohnweg um 55 m verlängert werden muss, um die Erreichbarkeit der vorhandenen Garagen und Parkplätze sowie des Hauseinganges und die Versorgung mit Heizöl sicherzustellen.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. / 19 f. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>
<p><b>6b</b></p> <p><b>02.04.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Die geplanten Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,0 m an der Heilbronner-, Donauschwabenstraße sowie des Büscherweges werden als zu hoch empfunden. Dies entspräche nicht den überwiegend 1,5-geschossigen gegenüberstehenden Häusern im Umgebungsbereich.</p> <p>Der Bedarf der Zweigeschossigkeit ist für den Inneren Bereich des Plangebietes (1 WE) nicht ersichtlich. Um dem ländlichen Erscheinungsbild der Teilfläche C gerecht zu werden, sollte für die Häuser im Inneren lediglich eine Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss bei einer maximalen FH von 8,50 m festgesetzt werden.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>

<p style="text-align: center;">7</p> <p><b>03.04.2012</b></p>	<p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass man enttäuscht darüber sei, dass die Einwände von rund 70 Anwohnern ignoriert wurden.</p> <p>Es wird darum gebeten, die folgenden Hinweise aus Politik, der Anwohner sowie des Abteilungsleiters bezüglich der Gebäudehöhen (FH 10 m) und Bautiefen in der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Politik: Herr Wäschebach hat die Verwaltung in der Januarsitzung der BV aufgefordert, Firsthöhen von 10 m vorzusehen.</li> <li>• Anwohner: wünschen sich maximale Firsthöhen von 10,0 m, da fast alle Gebäude im Umfeld 8,50 bis 9 m hoch sind.</li> <li>• Abteilungsleiter Bauamt: Herr von Neumann-Cosel habe in der Novembersitzung gefordert, dass man mit der geplanten Gebäudehöhe um 1 m unter dem höchsten Haus im direkten Umfeld bleiben sollen. Dies entspräche einer Firsthöhe von 10 m.</li> </ul> <p>Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass der Forderung von Herrn von Neumann-Cosel Traufhöhen den reduzierten Firsthöhen anzupassen ebenfalls nicht nachgekommen worden sei und weiterhin Traufhöhen von 6,50 eingetragen seien.</p> <p>Es wird gefordert, die maximal zulässigen Traufhöhen an der Heilbronner Straße und am Büscherweg auf 4,0 m und an der Donauschwabenstraße auf 4,50 m zu reduzieren. Im Gebietsinneren werden Gebäude mit Firsthöhen von 9,0 m und Traufhöhen von 4,0 m, einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als ausreichend für eine ausgewiesene Wohneinheit angesehen.</p> <p><u>Bautiefen</u> Bautiefen von maximal 10 m anstelle von 12 m werden als ausreichend angesehen, da die Häuser im Umfeld alle ca. 10 m tief seien.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15-18 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p style="text-align: center;">8</p> <p><b>05.04.2012</b></p>	<p>Es wird bemängelt, dass sich die geplante Bebauung nicht in das vorhandene städtebauliche Gesamtbild integriert. Vor allem werden die Festsetzungen zu den Bautiefen, Trauf- und Firsthöhen kritisch bewertet. Folgendes Maß für die bauliche Nutzung wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. Bautiefen von 10 m im gesamten Plangebiet</li> <li>• Max. Traufhöhen von 4 m im gesamten Plangebiet</li> <li>• Max. Firsthöhen von 10 m entlang der Straßen und 9 m im Innenbereich</li> </ul>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15-18 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>

<p>9 10.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erhalten wird die Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen als erforderlich angesehen. Da Firsthöhen von 11 m und Traufhöhen von 6,5 m weiterhin eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Drempel ermöglichen, sind diese noch weiter zu reduzieren.</p> <p><u>Wohnqualität</u> Aufgrund der erhöhten Lage der Plangebietsfläche und der geplanten Gebäudehöhen wird die Entstehung einer unerwünschten Tunnelwirkung befürchtet. Darüber hinaus wird eine Minderung der Wohnqualität aller direkten Anlieger befürchtet. Aus diesen sowie aus Gründen der Sicherheit des öffentlichen Verkehrs (Vorhaltung von Parkplätzen, Errichtung von Straßen und Wegen) ist man der Meinung, es können keine 2-geschossigen Häuser errichtet werden.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p>10 11.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Bezugnehmend auf eine bereits am 23.02.2012 eingereichte Stellungnahme wird noch einmal um die Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen gebeten um ein harmonisches Ortsbild nicht zu gefährden.</p> <p>Es werden eine Firsthöhe von max. 10,0 m und eine Traufhöhe von max. 4,50 m gefordert.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p>11 13.04.2012</p>	<p><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Privatweg der Eigentümer des Grundstücks Donauschwabenstraße 123 geplante Gehrecht, nicht akzeptiert wird. Hingegen kann der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg östlich des Weges (Grundstück Donauschwabenstr. 123) auf dem neu zu errichtenden Weg, der der Erschließung des Neubaus dient, mit einem GFL für die Allgemeinheit belegt werden.</p> <p><u>Leitungsrechte</u> Es wird darauf hingewiesen, dass man nicht damit einverstanden ist, dass auf dem Weg des Grundstücks Donauschwabenstraße 123 Versorgungsleitungen verlegt werden sollen, die nicht der Ver- bzw. Entsorgung der Grundstücke Donauschwabenstraße 117, 119, 121 und 123 dienen.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 19 f. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>gefolgt</u>.</b></p>
<p>12 13.04.2012</p>	<p><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Privatweg der Eigentümer des Grundstücks Donauschwabenstraße 123 geplante Gehrecht, nicht akzeptiert wird. Hingegen kann der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg östlich des Weges (Grundstück Donauschwabenstr. 123) auf dem neu zu errichtenden Weg, der der Erschließung des</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen</b></p>

	<p>Neubaus dient, mit einem GFL für die Allgemeinheit belegt werden.</p> <p><u>Leitungsrechte</u> Es wird darauf hingewiesen, dass man nicht damit einverstanden ist, dass auf dem Weg des Grundstücks Donauschwabenstraße 123 Versorgungsleitungen verlegt werden sollen, die nicht der Ver- bzw. Entsorgung der Grundstücke Donauschwabenstraße 117, 119, 121 und 123 dienen.</p>	<p><b>Anregungen siehe S. 19 f. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
<p><b>13</b></p> <p><b>15.04.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu erzielen, sei es erforderlich eine lediglich 1-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 4 m festzusetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass auch in den anderen, bereits umgesetzten Baugebieten der Fischerheide, trotz der Zulässigkeit von mehr als einem Vollgeschoss, lediglich 1-geschossige Bebauung entstanden ist und daher kein Erfordernis für eine Festsetzung von 2 zulässigen Vollgeschossen ersichtlich sei.</p> <p><u>Tierhaltung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass ein gesteigertes Interesse an Nutzgärten und Tierhaltung im Gebäudebestand zu verzeichnen sei. Für eine aktive Mitgliedschaft im traditionsreichen Rassegeflügelzuchtverein Milse sei die Haltung von „mehr als 3 Hühner und 1 Hahn“ jedoch notwendig. Im Zuge der Planung wird daher darum gebeten, für die bereits bebauten Grundstücke des Plangebietes Festsetzungen zu treffen, die die traditionelle Kleintierhaltung auch zu Zuchtzwecken und damit verbundenen größeren Tierzahlen, planungsrechtlich für zulässig erklären.</p> <p><u>Lärm</u> Es wird bemängelt, dass die festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Heilbronner Straße nicht die rechtlichen Erfordernisse für einen wirksamen Lärmschutz erfüllen und daher entbehrlich seien.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff., 19, 21 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>
<p><b>14</b></p> <p><b>13.04.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Um eine Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen auf eine durchschnittliche FH von 8 m und eine TH von 4 m wird gebeten.</p> <p><u>Kleintierhaltung</u> Auf eine zunehmende Kleintierhaltung der Bewohner im Umkreis des Plangebietes wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird um Beibehaltung der Zulässigkeit von Kleintierhaltung im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff., 19 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>

<p>15 15.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird um eine Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet auf eine max. TH von 4,50 m und eine max. FH von 10 m gebeten.</p>	<p>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</p> <p>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</p>
<p>16 14.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Zur Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes sollten die Trauf- und Firsthöhen an die der bestehenden Häuser im Büscherweg angepasst werden. Durchschnittlich weisen diese eine FH von 9,0 m und eine TH von 4,0 bis 4,50 m auf.</p>	<p>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</p> <p>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</p>
<p>17 15.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Auf das bereits am 30.01.2012 eingereichte Schreiben wird hingewiesen. Erneut wird um eine Absenkung der geplanten Traufhöhen auf 4,50 m gebeten. Durch eine höhere Bebauung wird eine unwiderrufliche Zerstörung des Bildes von kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern in der direkten Nachbarschaft sowie des Ortsteilcharakters befürchtet.</p>	<p>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</p> <p>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</p>
<p>18 15.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Es wird bemängelt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes eine 2-geschossige Bebauung und an den Rändern des Planes sogar zusätzlich noch Drempel von 1 m und ausgebaute Dachgeschosse ermöglicht. Neben der bereits vorgenommenen Reduzierung der Firsthöhen wird auch eine Reduzierung der Traufhöhe um 2 m</p>	<p>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15</p>

	<p>gefordert.  Hinsichtlich der derzeit zulässigen Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Drempel wird befürchtet, dass sich diese nicht in das überwiegend 1-geschossig bebaute Umfeld einfügen.  Zur Veranschaulichung der nicht gewünschten Planung wird auf die Bebauung Wefelshof in Brake verwiesen.  Darüber hinaus wird auf die topographische Situation hingewiesen: die Plangebietsfläche liegt gegenüber der umgebenden Straßen Herforder Straße, Heilbronner Straße und Donauschwabenstraße deutlich erhöht. Eine zweigeschossige Bebauung würde diese Situation noch zusätzlich betonen.  Außerdem kann nicht nachvollzogen werden, warum eine Plangrenze durch die geplante Bebauung besonders betont werden sollte, die in der Realität gar nicht wahrgenommen werden kann.</p> <p><u>Sozialräumliche Qualität</u>  Es wird darauf hingewiesen, dass als Planungsziele der Teilpläne Fischerheide A und B die Erhöhung der sozialräumlichen Qualität sowie eine flächenhafte Verkehrsberuhigung formuliert wurden, jedoch im Zuge der Umsetzung der beiden Bebauungspläne im Umfeld genau das Gegenteil erreicht wurde. So wirken sich die sozialen Probleme des Stadtteils Baumheide in die Bereiche der B-Pläne aus.  Die einseitig auf „Marktgerechtigkeit“ ausgerichteten bauleitplanerischen Festsetzungen der beiden Teilpläne A und B, die mit einer hohen Verdichtung verbunden sind und zu Unausgewogenheit der Bevölkerungszusammensetzung geführt haben, verstärken die angesprochenen sozialen Probleme. Diese Fehlplanungen seien nicht mehr gut zu machen, jedoch solle versucht werden, „die Vermeidung einer weiteren Fehlentwicklung, der Versuch einer Planung, die das respektvolle Miteinander der Menschen ermöglicht“ durch die Neuaufstellung des Teilplans C zu verfolgen. In diesem Zusammenhang wird es ebenfalls als notwendig angesehen, die Traufhöhen auf 4,50 m zu reduzieren.</p> <p><u>Kleintierhaltung</u>  Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Errichtung der Häuser die damalige BauNVO die Selbstversorgung aus Nutzgärten und Kleinrindhaltung ausdrücklich vorgesehen war und auch heute viele der Anwohner, als Mitglieder des Rassegeflügelvereins Milse, Hühnervögel züchten. Daher sollte eine Festsetzung zur Zulässigkeit der Kleintierhaltung in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dies würde auch möglichen Konflikten mit neuen Bewohnern vorbeugen und „den Züchtern in diesem Gebiet ihre traditionelle Haltung weiter rechtssicher ermöglichen.“</p>	<p><b>ff., 22, 19 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>
<p><b>19</b>  <b>14.04.2012</b></p>	<p><u>Verkehrsplanung /Wegerecht</u>  Es wird darauf hingewiesen, dass für das Flurstück 318 der Gemarkung Milse, Flur 1, ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht über den Weg vom Büscherweg Richtung Hofstelle besteht.</p> <p>Um die Erreichbarkeit des Flurstücks 318 sowie die Zufahrt der Garagen des Wohnhauses Nr. 23 zu gewährleisten wird angeregt, anders als in der Planung vorgesehen, eine Verlängerung des befahrbaren Wohnweges bis zum Ende des Flurstückes 318 vorzunehmen. Dieser ist im Entwurf des Bebauungsplanes als befahrbarer Wohnweg lediglich bis zur Höhe der Garagen des Hauses Nr. 23, danach als F+R ausgewiesen.  Durch den verbleibenden Fuß- und Radweg würde auch der Durchgangsverkehr zum geplanten Spielplatz weiter unterbunden werden.  Darüber hinaus werden im Inneren des Plangebietes zwei Wendeschleifen mit begrünten Mittelinseln und</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 19 f., 22 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</b></p>

	<p>Straßenbaum, die im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes durch eine F+R-Weg verbunden wären, als sinnvollere Verkehrserschließung erachtet. Dadurch verspricht man sich folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keinerlei Gefährdung der Kinder durch motorisierten Verkehr im Bereich des Kinderspielplatzes</li> <li>• Kein Durchgangsverkehr im neuen Wohngebiet</li> <li>• Aufwertung des Wohngebietes durch die Bäume auf den Mittelinseln der Wendeschleifen</li> </ul> <p>Vor allem wird die Verkehrsführung mit Wendeschleifen als sinnvoll erachtet um mit geringem Aufwand eine Aufwertung des Gebietes hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung zu erzielen. Die bestehende Situation wird diesbezüglich stark bemängelt: Spaziergänge mit Kinderwagen o.ä. sind nur an den extrem von Verkehrslärm belasteten Straßen (Herforder, Heilbronner und Danauschwabenstraße) möglich. An der Heilbronner Straße ist nicht einmal ein Fußweg vorhanden und der an der Donauschwabenstraße wird als zu schmal angesehen. In diesem Zusammenhang wird auch bezweifelt, dass durch den Ausbau der Herforder Straße das Naherholungsgebiet Johannesbachaue überhaupt vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar sein wird.</p> <p><u>Hinweis</u> Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Büscherweg 25, anders als im B-Plan bzw. im Bestandsplan dargestellt, bereits seit 2 Jahren mit einem traufständigen Haus bebaut ist. Geplant ist ein giebelständiges Gebäude auf dem Grundstück.</p>	
<p>20  12.04.2012</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die seit 1962 gebauten Häuser alle 1-geschossig gebaut wurden. Die später folgende, teilweise 2-geschossige Bebauung konnte sich nicht in die Umgebung einfügen und führte stattdessen zu negativen Folgen wie Verschattung der Bestandsbebauung. Dabei wird nicht die Firsthöhe als entscheidender negativ wirkender Faktor angesehen, sondern das Zusammenspiel aus Gebäudetiefe, 2 Vollgeschossen und Drempel sowie ausgebautem Dachgeschoss und 30°-geneigtes Dach und einer sich damit ergebenden Traufhöhe von ca. 6,20 m. Dadurch ging die frühere Wohn- und Lebensqualität vollständig verloren.</p> <p>Daher wird angeregt „im Interesse der Allgemeinheit und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ im Plangebiet lediglich eine 1-geschossige Bebauung oder zumindest eine maximale TH von 4,50 m festzusetzen.</p> <p><u>Kleintierhaltung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die alte Bestandsbebauung, also die überwiegend um 1960 gebauten Häuser zumeist einen Nutzgarten und ein paar Tiere wie Kaninchen, Tauben und Hühner zur Selbstversorgung hatten. Diese Nutzungen wurden im Laufe der Zeit weniger, jedoch wird in letzter Zeit wieder vermehrt das Interesse daran beobachtet. Familie Balke als Mitglied des Geflügelvereins Milse hält, züchtet und zieht seit dem Hausbau 1962 Hühner auf. Daran möchte sie selber und auch andere Bewohner festhalten.</p> <p>Um Konflikte mit neuen Nachbarn zu umgehen wird angeregt, zumindest für die überplante Bestandsbebauung Tierhaltung planungsrechtlich für zulässig zu erklären um keine gravierenden Nachteile für die Alteingesessenen</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff., 19 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b><u>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</u></b></p>

	durch die Veränderung im Zuge der Planung hervorzurufen.	
21  13.04.2012	<p><u>Gebäudehöhe</u> Es wird kritisiert, dass die Einwände der Bewohner bislang in der Planung nicht hinreichend berücksichtigt wurden. So werden 2,5-geschossige Gebäude im Kreuzungsbereich Donauschwabenstraße/ Sandbrink/ Heilbronner Straße/ Heidenheimerstraße als völlig undenkbar angesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In diesem Zusammenhang wird auch auf die kürzlich entstandene Bebauung im Schelplmiserweg sowie auf die übrige vorhandene Umgebungsbebauung bspw. im Sandbrink und am Büscherweg hingewiesen, die zu 90-95 % in 1,5-geschossiger Bauweise mit niedrigen Traufhöhen von 3,5 bis 4 m, entstanden ist. Folgende Bezugswerte werden aufgeführt: „Von 90 Häusern aus dem Umgebungsbereich... <ul style="list-style-type: none"> <li>hat kein Haus 6,5 m hohe Traufwände</li> <li>Haben ca. 95 % Traufhöhen von 3,5 – 4 m</li> <li>Ist nur ein Haus 11 m hoch</li> <li>Haben ca. 95 % Firsthöhen von 8,50 bis 9 m</li> <li>Haben ca. 95 % Bautiefen von ca. 10 m.“</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Topographische Verhältnisse</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die topographischen Verhältnisse die Notwendigkeit einer Höhenanpassung an die bestehenden 1,5-geschossigen Häuser an der Heilbronner Straße (TH 3,5 – 4 m; FH 8,5 – 9 m) verstärken. Daher sollten statt der geplanten 2,5-geschossigen Gebäude mit TH von 6,5 m, Gebäude mit einer max. TH von 4,0 m und einer FH von 10 m entlang der Heilbronner und der Donauschwabenstraße geplant werden.</p> <p><u>Geschlossene Bauweise Heilbronner Straße</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung im angrenzenden Bereich (B-Plan III/M8 TP B) zwar in gleicher Weise vom Verkehrslärm betroffen ist, jedoch hier keine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass „bedingte Festsetzungen laut aktueller Rechtsprechung ausreichend konkret sein müssen, d.h. es muss ein Zeitpunkt feststehen an dem die Heilbronner Straße angebunden sein wird. Dieser Zeitpunkt ist in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des vorliegenden B-Planes jedoch nicht genannt.“ Damit sei die Argumentation, eine geschlossene Bebauung wäre zum Schutz vor dem Verkehrslärm zwingend erforderlich, fehlerhaft und würde einer Normenkontrolle nicht standhalten. Daher sollte diese Festsetzung entfallen.</p> <p><u>Firstrichtung 2. Baureihe Büscherweg</u> Die Firstrichtung der geplanten Häuser sollte sich der Firstrichtung der bestehenden Häuser (traufständig) am Büscherweg anpassen. Das Gebäude Büscherweg 23 in der 2. Baureihe sollte als Vorgabe für die anderen Häuser in dieser Baureihe dienen.</p> <p><u>Geschlosszahl für die innere Bebauung</u></p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff., 18 f., 19 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>

	<p>Es wird gefordert, die Geschosszahl der inneren Bebauung von 2 auf 1 Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, FH von 10,5 auf 9m und TH von 4,50 auf 4 m zu reduzieren. Dies sei völlig ausreichend für die geplante eine Wohneinheit im Gebietsinneren.</p> <p>Insgesamt sollten städtebauliche Aspekte sowie das Wohl der Allgemeinheit vor wirtschaftliche Interessen Einzelner gestellt werden.</p>	
<p><b>22</b></p> <p><b>16.04.2012</b></p>	<p><u>Baugrenzen</u>  Von der Eigentümerin der Hofstelle Heilbronner Straße 15 wird darum gebeten, die Baugrenze um das Haus im Süden um 5 m zu erweitern und die westliche Baugrenze ebenfalls mindestens um 5 m ab dem westlichen Giebel zu erweitern.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 17 und 18. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p>
<p><b>23</b></p> <p><b>16.04.2012</b></p>	<p><u>Gebäudehöhe</u>  Auf eine Bestandserhebung im Umgebungsbereich des Plangebietes wird hingewiesen. Die geplante Neubebauung bzw. die geplanten Festsetzungen im Bereich des Plangebietes sollten an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung im Umfeld angepasst werden: maximale FH 10 m; maximale TH 4 m.</p> <p><u>Bautiefe</u>  Auch sollte die Bestandsbebauung maßgeblich für die Festsetzung der Bautiefen sein. Statt der teilweise festgesetzten 12 m Bautiefe, sollten lediglich 10 m zulässig sein.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15-18 der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>
<p><b>Flugblatt</b></p>	<p>Es wird bemängelt, dass es zu keiner Reduzierung der First- und Traufhöhen gekommen ist. So könnten gegenüber der 1-geschossigen Bebauung entlang der Donauschwabenstraße und der Heilbronner Straße Häuser mit 2 Vollgeschossen, zusätzlichem Drempel und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Dies würde die vorhandene Bebauung deutlich überschreiten.  Daher spricht man sich für eine Reduzierung der Traufhöhe im Plangebiet aus.</p>	<p><b>Zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen siehe S. 15 ff. der Anlage Teil A 2</b></p> <p><b>Der Anregung wird <u>teilweise</u> stattgegeben.</b></p>



**Im Folgenden werden die vorstehend einzeln aufgeführten Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf unter den einzelnen Themenbereichen zusammengefasst und abgewogen.**

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

### Gebäudehöhe

Von den insgesamt 24 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit befassen sich 19 u. a. mit der Reduzierung der Gebäudehöhen. Dabei gab es Stellungnahmen die sich auf das gesamte Plangebiet bezogen sowie zu einzelnen Bereichen wie dem Innenbereich des Plangebietes oder auch den umgebenden Straßen Büscherweg, Donauschwaben- und Heilbronner Straße.

Für das gesamte Plangebiet werden Traufhöhen zwischen 4,0 und 4,50 m und Firsthöhen von maximal 8,0 bis 10,0 m sowie eine Reduzierung der 2-Geschossigkeit auf eine 1- bis maximal 1,5-geschossige Bebauung gefordert. Mit einer Anpassung an diese Werte würde sich die Planung nach Meinung der Öffentlichkeit an den tatsächlich vorhandenen Gebäudehöhen orientieren.

Für den Innenbereich weichen die Forderungen teilweise noch einmal von denen für das gesamte Plangebiet ab. Hier bewegen sich die Forderungen zwischen 3,50 bis 4,50 m (TH) und Firsthöhen von 8,50 bis 10,50 m. Darüber hinaus ist man der Meinung, dass grundsätzlich eine maximal 1,5-geschossige Bebauung ausreichend sei für die Festsetzung der Zulässigkeit lediglich einer Wohneinheit.

Für die umgebenden Straßen – Büscherweg, Donauschwabenstraße und Heilbronner Straße – werden insgesamt Traufhöhen zwischen 3,50 m und 4,50 m sowie Firsthöhen von 8,50 bis 10,0 m gefordert. Hier wird vor allem auf den Umstand hingewiesen, dass im Umfeld des Büscherweges keine 2-geschossige Bebauung vorhanden ist, die auch nur eine Firsthöhe von 10 m aufweise. Darüber hinaus wird auf die Topographie im Plangebiet hingewiesen, die eine Höhenanpassung an die bestehende 1,5-geschossige Bebauung entlang der Heilbronner Straße erforderlich macht. Die Möglichkeit des Baus von 2,5-geschossigen Gebäuden im Kreuzungsbereich Donauschwabenstraße/ Sandbrink/ Heilbronner-/ Heidenheimerstraße wird als unangemessen angesehen.

In einer Planzeichnung werden die Bestandshöhen (Traufen, First) der im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden Gebäude dargestellt.

### Stellungnahme der Verwaltung

*Die im Baugebiet zulässigen Bauhöhen waren bereits im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes Gegenstand der Diskussion und wurden auf die nunmehr im Entwurf eingetragenen Werte reduziert. Auch die topographische Situation wurde mit berücksichtigt und in die Systemquerschnitte, die für die Heilbronner Straße erstellt wurden, eingetragen. Demnach betragen die Unterschiede in den Geländehöhen weniger als 1,0 m.*

*Grundsätzlich werden diese festgelegten Bauhöhen für städtebaulich angemessen und zeitgemäß gehalten. Auch wenn die festgesetzten Höhen teilweise über den im Bestand vorgefundenen Höhen liegen, sprengen diese nicht den städtebaulichen Maßstab, wie er sich aus der bestehenden Bebauung ergibt.*

*Zu beachten ist, dass die vorhandenen Gebäude überwiegend älteren Baudatums sind. Bei der Festlegung der Höhen sind, neben dem Bestand als prägendem Faktor für das*

städtebauliche Umfeld, auch die geänderten Ansprüche an Wohnkomfort beim Ausbau von Dachgeschossen und geänderte Anforderungen z. B. an Dachaufbauten aus Wärmeschutzgründen mit zu berücksichtigen.

Der rechtskräftige Plan sieht auch in den Bereichen, die nicht für eine mehrgeschossige und aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäße Bebauung vorgesehen sind, mindestens zwei Vollgeschosse ohne weitere Begrenzung der Gebäudehöhe vor. Damit kommt es mit den geplanten Festsetzungen zu einer Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit.

Darüber hinaus zeigt der Hinweis, dass die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in den angrenzenden B-Plänen Fischerheide Teilfläche A und B zu hoch angesetzt wurden und demnach im Zuge der Umsetzung unterschritten wurden, dass es auch zu einer Unterschreitung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung kommen kann und der gesetzte Rahmen nicht vollständig ausgenutzt wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gebäude, die in der Regel eine größere Kubatur aufweisen (z. B. Mehrfamilienhäuser) durch ergänzende Festsetzungen (Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, Reduzierung der GRZ) ausgeschlossen sind.

Im Zuge der Neuauftellung des B-Planes Fischerheide Teilfläche B wurde eine zwei- bis drei-geschossige Bebauung entlang der Heidenheimer Straße festgesetzt, um damit der Fassung des Straßenraumes zu entsprechen und auch Bauformen zu ermöglichen, die die Ausbildung von zwei echten Vollgeschosse beinhalten. Dieses Ziel soll auch bei der vorliegenden Planung weiterhin verfolgt werden um ein einheitlicheres städtebauliches Gesamtbild entstehen zu lassen. Eine Unterschreitung der Festsetzungen ist jedoch auch in diesem Bereich möglich, allerdings ist eine Firsthöhe von 9,0 m aus Gründen des Immissionsschutzes entlang der Heilbronner Straße nicht zu unterschreiten.

Entlang der Herforder Straße, der Donauschwabenstraße und der Heilbronner Straße wird die Beibehaltung von Trauf- und Firsthöhen, die eine echte 2-Geschossigkeit erlauben, als städtebaulich sinnvoll erachtet und soll beibehalten werden. Hier und auch im weiteren Verlauf der Donauschwabenstraße sind im Bestand zweigeschossige Gebäude vorhanden. Um den Anregungen nochmals entgegen zu kommen, die neuen Firsthöhen unterhalb der höchsten Bestandsgebäude zu fixieren, wird eine Firsthöhe von 10,5 m als Maximalhöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung der geplanten Trauf- und Firsthöhen bleiben ausreichende Spielräume weiterhin eingeräumt.

Mehrere Anwohner insbesondere des Büscherweges wünschen für das inneren Plangebiet eine nochmals reduzierte städtebauliche Dichte, Kubatur und Höhe. Da nach der Einschätzung einer größeren Anzahl von Anwohnern der Bestand als Maßstab eine besondere Gewichtung erfahren soll, soll die Firsthöhe hier nunmehr auf 10,0 m reduziert werden.

Durch die von der Öffentlichkeit teilweise gewünschte weitergehende Reduzierung der Traufhöhe auf 3,5 m und Firsthöhe auf 9,0 m würden auch für die Bestandsbebauung und die erwähnten Ausbauplanungen Einschränkungen vorgenommen werden.

Insgesamt wird das geplante Maß der baulichen Nutzung als der städtebaulichen Situation angemessen angesehen und daher wie oben vorgeschlagen festgesetzt.

#### Exkurs: Vergleichende Betrachtung

Neben der bekannten tatsächlichen Situation könnte – als Vergleichsmaßstab - eine Betrachtung von vergleichbaren Bebauungsplänen durchgeführt werden, die in den vergangenen Jahren aufgestellt bzw. geändert und als Satzung beschlossen wurden und für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen sind.

Einige Beispiele sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

B-Plan	VG	TH	FH	GH
Nr. III / M 8 „Fischerheide“ TF C –Planung (Entwurf)	1,5-II	6,5 6,5 4,5	11 10,5 10,5	-
Nr. I / S 48 „Breipohls Hof“ Rechtsverbindlich seit 2004	-	6 8 9	-	9 11 11
Nr. II / T 7 „Horstheider Weg/ Kerkbreite“ Rechtsverbindlich seit 2009	II	4,5 6,5	10,5 13,5	-
Nr. III / Ub 5 „Linnenstraße“ 2. Änderung Rechtsverbindlich seit 2008	II	6,50	10,5	-
Nr. III / Ub 8 „Frordisser Hof“ Rechtsverbindlich seit 1999	II	4,8 6,5	9,5 13,5	-
Nr. III / M 8 „Fischerheide“ TF A Rechtsverbindlich seit 2007	II II-III	-	10 14	-
Nr. III / M 8 „Fischerheide“ TF B Rechtsverbindlich seit 2006	II II-III	-	10,5 14	-
Nr. III / Br 32 „Wohnquartier Wefelshof“ Rechtsverbindlich seit 2008	II zw. II-III	6,4-7,1 7,1-7,8	9,8	-
Nr. III / Br 17 „Tödtheide“ Rechtsverbindlich seit 2003	Max. II II zw.	4,5 6,5	9,5 11	-

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass sich die im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Fischerheide Teilplan C geplanten Trauf- und Firsthöhen in der Spannweite der Festsetzungen anderer B-Pläne der vergangenen Jahre bewegen und auch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen nicht außergewöhnlich für typische Einfamilienhausbaugebiete ist.

**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

#### Baufenster

Es wird die Beibehaltung der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Plan am Büscherweg angeregt, um geplante Um- und Ausbaumaßnahmen der Eigentümer nicht zu gefährden.

Für das Gebäude Heilbronner Str. 15 (Hofstelle) wird aufgrund von zukünftig geplanten Anbauten darum gebeten, eine konkrete Erweiterung der Baugrenzen um 5 m in südliche Richtung und mindestens 5 m ab dem westlichen Giebel vorzunehmen.

Darüber hinaus wird gefordert, die maximal zulässigen Bautiefen der Bestandsbebauung anzupassen und diese demnach auf 10 m, statt der teilweise geplanten 12 m, zu begrenzen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Bitte zur Beibehaltung der vorhandenen Baugrenzen im Büscherweg wurde bereits im Zuge der Überarbeitung der überbaubaren Bereiche nach dem Entwurfsbeschluss gefolgt. Insbesondere für die Grundstücke Büscherweg 12 und 14 wurde der Anregung gefolgt, dass

bei Umbauten aus Gründen der Grundrißgestaltung der vorhandenen Wohngebäude eine Erweiterung nach Osten besonders geeignet ist.

Auch insgesamt bestehen innerhalb der in der Offenlegungsfassung des B-Planes ausgewiesenen Baustreifen gegenüber dem rechtskräftigen Plan mindestens gleichwertige, in einigen Fällen sogar flexiblere, Bebauungsmöglichkeiten.

Dem Antrag um Vergrößerung des Baufensters für die Hofstelle kann nicht gefolgt werden.

Durch das im Entwurf des Planes dargestellt Baufenster um die vorhandenen Gebäude bestehen insbesondere im Hinblick auf die übrigen Baufenster im Plangebietsinneren vergleichsweise große Spielräume für bauliche Erweiterungen. Noch weitergehende Spielräume in der Grundstücknutzung würden hier zu einem Ungleichgewicht der baulichen Nutzungsmöglichkeiten führen.

Die zulässigen Bautiefen in den übrigen Baufenstern sollen auch nicht weiter auf 10,0 m reduziert werden, da ein Gestaltungsspielraum bspw. für Erker, die Gebäudestellung auf dem Grundstück o.ä., für die zukünftigen Bauherren erhalten werden soll.

Die in der Entwurfsfassung festsetzen Bautiefen von 14,0 m entlang der umgebenden Straßen (Donauschwabenstraße, Heilbronner Straße, Herforder Straße) und der nunmehr einheitlichen Bautiefe 12,0 m im Gebietsinneren – d. h. auch in der 2. Baureihe Donauschwabenstraße bzw. Herforder Straße – stellen einen angemessenen städtebaulichen Rahmen dar.

**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

#### Bauweise

Es wird eine Zerstörung der dörflichen Struktur, eine Entwertung der Bestandsbebauung und eine Abschirmung des landschaftlichen Hinterlandes gegenüber der Außenwelt durch die geplante geschlossene Bauweise entlang der Heilbronner Straße befürchtet.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Immissionsschutz macht eine „geschlossene“ Bebauung entlang der Heilbronner Straße erforderlich, solange die Herforder Straße nicht abgebunden ist.

Es handelt sich allerdings nicht um eine geschlossene Bebauung im Sinne der BauNVO, die hierunter eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände versteht. An der Heilbronner Straße soll durch Zwischenbauten wie Garagen, Carports oder Lärmschutzelemente eine Schutzwirkung für den rückwärtigen Bereich erzielt werden.

Daher wird die Festsetzung, die eine durchgängige Bebauung im Erdgeschoss vorsieht, beibehalten, aber nunmehr als „abweichende Bauweise“ präzisiert.

Das städtebauliche Gesamtbild ist durch verschiedene Baustile geprägt und weist kaum dörfliche Strukturen auf. Die geplante Wohnbebauung durch eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sollte sich nach der Nutzung sowie nach den möglichen Gebäudekubaturen in den Bestand einfügen. Auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist bspw. die Entstehung von großen Mehrfamilienhäusern - mit einer für dieses städtebauliche Umfeld unmaßstäblichen Kubatur - im Plangebiet ausgeschlossen.

Daher ist nicht erkennbar, welche konkreten Wirkungen einer plangemäßen Bebauung zur Entwertung der Bestandsbebauung führen könnten.

**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

#### Firstrichtung

Es wird um die Anpassung der Firstrichtung der geplanten Häuser in der 2. Baureihe Büscherweg an die traufständige Bestandsbebauung (Büscherweg 23) gebeten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Bereits in der Vorentwurfsfassung des B-Planes wurde zugunsten der Verbesserung der Energieeffizienz der überwiegende Teil der Wohngebäude mit einer annähernden Ost-West-Orientierung der Hauptfirstrichtung dargestellt. Lediglich entlang der Heilbronner Straße sind aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des besseren Immissionsschutzes straßenbegleitend traufständige Ausrichtungen gewünscht und so festgesetzt worden. Aus städtebaulicher Sicht sind keine Gründe ersichtlich, warum in dem betreffenden Bereich entlang der Planstraße eine Traufständigkeit umgesetzt werden sollte. Somit wird hier den Anforderungen der tendenziell besseren Solarenergienutzung Vorrang gegeben.*

**Die Anregung wird zurückgewiesen.**

#### Kleintierhaltung

Aus Tradition heraus wird eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Kleintierhaltung im Plangebiet (auch zu Zucht- / Vereinszwecken) gefordert. Die alte BauNVO, auf dessen Grundlage der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan aufgestellt wurde, hatte die Selbstversorgung aus Nutzgärten und Kleintierhaltung explizit vorgesehen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Kleintierhaltung ist gem. § 14 (1) BauNVO (in der z.Zt. gültigen Fassung) in untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO sind zu berücksichtigen.*

*Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind danach zulässig, wenn die Tierhaltung in dem betreffenden Baugebiet – hier: allgemeines Wohngebiet - üblich und ungefährlich ist und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nicht sprengt. Eine weitergehende Möglichkeit zur Regelung der Kleintierhaltung sieht die aktuelle BauNVO für Wohngebiete nicht vor.*

**Die Anregungen sind in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes demnach gegenstandslos.**

#### **Erschließung**

##### Erreichbarkeit von einzelnen Parzellen

Grundsätzlich wurden Befürchtungen der mangelnden Erreichbarkeit der Bestandsbebauung im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes seitens der Öffentlichkeit geäußert.

So wird zum einen darauf hingewiesen, dass der vom Büscherweg abgehende und das Wohngebäude Büscherweg 23 erschließende befahrbare Wohnweg um 55 m verlängert werden müsste, um die Erreichbarkeit der vorhandenen Garagen und die Versorgung mit Heizöl sicherzustellen.

Darüber hinaus wird eine Verlängerung des dort geplanten befahrbaren Wohnweges bis zum Ende des Flurstücks 318 empfohlen, statt diesen im weiteren Verlauf als F+R festzusetzen, um die Erschließung des Wohnhauses Büscherweg 23 und des Flurstücks 318 zu gewährleisten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Um die Erschließung unabhängig von der neugeplanten inneren Erschließungsstraße sicherzustellen, kann die Festsetzung des befahrbaren Wohnweges entsprechend weitergeführt werden. Solange die Fahrverbindung für den Kfz-Verkehr zwischen Büscherweg und innerer Erschließungsstraße unterbrochen bleibt und auf einem Teilstück lediglich ein Fuß- und Radweg festgesetzt ist, bleiben die Ziele dieser Festsetzung hiervon unberührt.*

#### Geh- Fahr und Leitungsrecht / Fuß- und Radweg

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Privatweg der Eigentümer des Grundstücks Donauschwabenstraße 123 weder für ein Geh- noch für ein Leitungsrecht zur Verfügung gestellt wird. Hingegen könne der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg östlich des Weges des selbigen Grundstücks auf dem neu zu errichtenden Weg mit einem GFL für die Allgemeinheit belegt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

An der Festsetzung einer Wegeverbindung soll festgehalten werden. Es ist nach wie vor städtebauliches Ziel, wie auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, hier eine Anbindung des inneren Plangebietes an die Donauschwabenstraße zu erreichen und eine gute Vernetzung mit dem weiterführenden Fuß- und Radwegenetz zu gewährleisten.

Daher soll nunmehr entlang des privaten befahrbaren Wohnweges vom Gebietsinneren in Richtung Donauschwabenstraße parallel zum befahrbaren Wohnweg ein öffentlicher Fuß- und Radweg ergänzt werden.

#### Innere Erschließung

Für die innere Erschließung im Bereich des Kinderspielplatzes wird Optimierungsbedarf gesehen und eine alternative Erschließung in Form von zwei Wendeschleifen mit begrünten Mittelinseln und Straßenbaum, die im Bereich des Spielplatzes durch einen Fuß- und Radweg verbunden sind, vorgeschlagen. Dies würde auch einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet leisten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Zu der inneren Erschließung des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausführlich Stellung genommen. Zusammenfassend kann hier festgehalten werden, dass die Erschließung durch einen inneren Erschließungsring zweckmäßig ist. Durch die Unterbrechung der Kfz-Verbindung zum Büscherweg sind auch*

*keine Schleichverkehre zu befürchten. Eine Straßenführung mit Wendeanlagen bringt deshalb keine erkennbaren Vorteile.*

***Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.***

### Immissionsschutz

Die geschlossene Bebauung entlang der Heilbronner Straße erfüllt nicht die Erfordernisse für einen wirksamen Lärmschutz und wird als entbehrlich angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen ein konkreter Zeitpunkt zu nennen ist, an dem die Heilbronner Straße angebunden sein wird, um eine bedingte Festsetzung zu erhalten. Damit sei die Argumentation, eine geschlossene Bebauung wäre zum Schutz vor dem Verkehrslärm zwingend erforderlich, fehlerhaft und würde einer Normenkontrolle nicht standhalten. Daher sollte diese Festsetzung entfallen.

### Stellungnahme der Verwaltung

*An der Festsetzung der „geschlossenen“ im Sinne einer durchgängig vorhandenen Bebauung im Erdgeschoss – lärmabschirmende Kettenbauweise mit Garagen oder sonstigen zum Schallschutz geeigneten Bauelementen zwischen den Hauptgebäuden - entlang der Heilbronner Straße wird festgehalten.*

*Da es sich hierbei in der Tat nicht um eine echte geschlossene Bebauung (ohne seitlichen Grenzabstand) nach der BauNVO handelt, ist diese Festsetzung in dieser Form entbehrlich und kann ersatzlos entfallen.*

*Dennoch ist - bis zum Zeitpunkt der Abbindung der Herforder Straße – Immissionsschutz für die erste Baureihe erforderlich. Dazu sind verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Durch eine zusammenhängende Bebauung im Erdgeschoss wird eine Abschirmung der nach Westen orientierten Wohnaußenbereiche erzielt und die städtebauliche Struktur der südlich angrenzenden Bebauung entlang der Heidenheimer Straße, die auch hier dem Schallschutz dient, fortgeführt.*

*Um den Schutzzweck zu erreichen, kann die geschlossene Wirkung durch bauliche Elemente wie zwischengelagerte Nebengebäude, Garagen oder bauliche Lärmschutzelemente erzeugt werden und erfordert nicht zwingend eine geschlossene Aneinanderreihung der Hauptgebäude. Dazu wird entlang der Heilbronner Straße eine abweichende Bauweise festgesetzt.*

**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

### Sozialräumliche Qualität

Es wird darauf hingewiesen, dass als Planungsziele der Teilpläne Fischerheide A und B die Erhöhung der sozialräumlichen Qualität sowie eine flächenhafte Verkehrsberuhigung formuliert wurden, jedoch im Zuge der Umsetzung der beiden Bebauungspläne im Umfeld genau das Gegenteil erreicht wurde. So wirken sich die sozialen Probleme des Stadtteils Baumheide in die Bereiche der B-Pläne aus.

Die einseitig auf „Marktgerechtigkeit“ ausgerichteten bauleitplanerischen Festsetzungen der beiden Teilpläne A und B, die mit einer hohen Verdichtung verbunden sind und zu Unausgewogenheit der Bevölkerungszusammensetzung geführt haben, verstärken die angesprochenen sozialen Probleme. Diese Fehlplanungen seien nicht mehr gut zu machen, jedoch solle versucht werden, „die Vermeidung einer weiteren Fehlentwicklung, der Versuch einer Planung, die das respektvolle Miteinander der Menschen ermöglicht“ durch die Neuaufstellung des Teilplans C zu verfolgen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Es ist nicht deutlich, welche sozialen Probleme gemeint sein könnten, die durch die Bauleitplanung ausgelöst worden sind. Eine hohe städtebauliche Verdichtung, wie sie z. B. für eine Reihenhausbebauung auf minimierten Grundstücken oder sehr kompakte Mehrfamilienhausbebauungen mit hohen Nutzungskennziffern typisch ist, wurde in keinem der beiden umgesetzten Pläne angestrebt.*

*Dennoch wurde jetzt im Teilplan C die städtebauliche Dichte durch Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl, Beschränkung der Bebauung auf Wohngebäude auf maximal 1 oder 2 Wohneinheiten und Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken zusätzlich beschränkt.*

*Auf die spätere Zusammensetzung der Bevölkerung im Baugebiet hat die Bauleitplanung keinen Einfluss.*

**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

Zeichnerische Darstellung in der Beschlussvorlage / Planzeichnung

Der Querschnitt für das Gebäude Heilbronner Straße 12 ist mit einer FH von 13,50 m nicht korrekt dargestellt. Die tatsächliche Firsthöhe beträgt lediglich rund 11,0m.

Das Grundstück Büscherweg 25 ist, anders als im B-Plan bzw. im Bestandsplan dargestellt, bereits seit 2 Jahren mit einem traufständigen Haus bebaut. Im Gestaltungsplan ist hier abweichend noch ein giebelständiges Gebäude eingetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

*Der dargestellte Querschnitt des Gebäudes Heilbronner Straße 12 wurde anhand der Bauakten überprüft, die tatsächliche Höhe beträgt ca. 11,00 m. Dies wurde bei der nunmehr getroffenen Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt.*

*Die Katastergrundlage wurde inzwischen aktualisiert und der vorliegenden Planzeichnung zu Grunde gelegt. Das mittlerweile entstandene Gebäude Büscherweg 25 ist aber noch nicht eingemessen. Deshalb wurde es nachrichtlich mit der korrekten Firstrichtung ergänzt.*

**Die Anregungen werden berücksichtigt.**

## 2) Auswertung der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Stellungnahme
2.13	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p> <p>09.03.2012</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zur Versorgung der neuen Wohnbebauung ist jedoch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, folgende Formulierung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>„In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
2.14	<p>Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten</p> <p>05.04.2012</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>02.04.2012</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung wird jedoch darum gebeten, die Begründung im Abschnitt Belange der Ver- und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:</p> <p><i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Micro-BHKW-sicherzustellen.“</i></p> <p>Bezug nehmend auf die Stellungnahme des Feuerwehramtes wird mitgeteilt, dass die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nach einer aktuellen Rohrnetzrechnung seitens der Stadtwerke Bielefeld bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung an entsprechender Stelle übernommen.</p>
2.15	<p>moBiel</p> <p>27.03.2012</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, den Abschnitt unter Punkt 4.2 der Begründung um die Haltestelle Milser Krug als vorhandene Haltestelle für den ÖPNV zu ergänzen. Diese befindet sich im Bereich der Einmündung Heilbronner Straße/Herforder Straße und wird von den Linien 30 (werktags im 30-Minuten Takt und 51 (60-Minuten-Takt) sowie von der Nachtbuslinie N4 bedient.</p> <p>Es wird empfohlen, eine sichere (z.B. durch Beleuchtung) und möglichst direkte Zuwegung vom Plangebiet zu dieser Haltestelle vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

## **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlage ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

*Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise, Erläuterungen und Klarstellungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen zur zum besseren und eindeutigerem Verständnis.*

## **Nutzungsplan / Gestaltungsplan**

- Entlang der Heilbronner Straße wird statt der im B-Plan-Entwurf festgesetzten geschlossenen Bauweise UND der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern nur noch die Festsetzung der auf das Erdgeschoss bezogenen geschlossenen Bauweise vorgenommen. Dies ist aus Sicht des Lärmschutzes notwendig.
- In der bebaubaren Fläche südlich des Spielplatzes wird ein zusätzlicher Richtungspfeil für die Darstellung der Firstrichtung ergänzt.
- Die Planung wird im Bereich der erhaltenswerten Eiche so angepasst, dass der geplante Fuß- und Radweg nicht mehr im Kronentraufbereich des erhaltenswerten Baumbestandes verläuft und ein zusätzlicher Schutzbereich von 1,50 m eingehalten wird
- Entlang des privaten befahrbaren Wohnweges vom Gebietsinneren in Richtung Donauschwabenstraße wurde parallel dazu ein öffentlicher Fuß- und Radweg ergänzt.

## **Textliche Festsetzungen**

- Unter dem Punkt Sonstige Hinweise wurde ein Hinweis des Feuerwehramtes zum Umgang mit Kampfmitteln bei den Baumaßnahmen mit Unterkellerung aufgenommen.
- Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise der Hauptgebäude wird ersatzlos gestrichen. Dennoch soll im Erdgeschoss eine geschlossene Wirkung durch baulichen Lärmschutz erzielt werden.
- Unter Punkt 10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte wird ein Hinweis zur Nutzung durch die Stadt Bielefeld der privaten Verkehrsflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, ergänzt.
- Unter Punkt 12.2 Bindung für die Erhaltung wird der Hinweis zur Erhaltung des Baumbestandes ergänzt.
- Die Aussagen zum baulichen Lärmschutz sowie zur lärmabgewandten Grundrissanordnung unter Punkt 11.2 der textlichen Festsetzungen werden ergänzt. Der Hinweis wird um den Ausschluss von Fenstern an der lärmexponierten kurzen Gebäudeseite ergänzt.

## **Begründung**

- Unter Punkt 4.4, Anlage Teil B, Belange der Ver- und Entsorgung wurden ergänzende Aussagen zum vorhandenen Schmutzwasserkanalnetz getroffen.
- Die Aussagen über das Plangebiet als Nahrungshabitat werden in der Anlage A1, S. 18 um das Wort „essentielles“ Nahrungshabitat ergänzt.
- Der B-Plan Nr. III/M 6 wurde für den nordöstlichen Bereich aufgehoben. Demzufolge wurde der Satz in Anlage Teil B, Ziffer 4.8 folgendermaßen geändert: „Da für den überwiegenden Teil des Gebietes ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt,...“ Ein ähnlicher Hinweis erfolgt in Teil D Umweltbericht unter Punkt 2.4.1.2, 4. Absatz.
- In Teil D Umweltbericht, Punkt 2.1.2.2 wird der letzte Satz des 4. Absatzes wie folgt geändert: „Demnach werden im Plangebiet keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten beschädigt oder beseitigt und es gehen keine Nahrungshabitate von Bedeutung verloren“.
- Der Teil C Vergleichende Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet.

- Die Aussagen zur bestehenden Lärmvorbelastung (Punkt 4.7) werden konkretisiert bzw. ergänzt.