

Inhaltsangabe

	Seite
Begründung zum Beschlussvorschlag	3 - 5
Teil A:	
Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ – Vorentwurf	7-16
Nutzungsplan (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	8
Gestaltungsplan (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	9
Stellungnahmen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange	10
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	11-16
Teil B:	
Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ – Entwurf	19-30
Gestaltungsplan	19
Nutzungsplan	20
Angabe der Rechtsgrundlagen	21
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	22-29
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	30
Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf	31-40
1. Allgemeines / Verfahren	31
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	31
Bestandsplan	32
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	33
4. Planungsgrundsätze und Abwägung	33
4.1 Belange des Gemeinbedarfs und des Wohnens	33-34
4.2 Belange des Verkehrs	34-35
4.3 Belange der Ver- und Entsorgung	35-36
4.4 Belange des Ortsbildes	36
4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	36
4.6 Belange des Umweltschutzes	36-39
4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
Kompensationsmaßnahmen	39
4.8 Belange von Freizeit und Erholung	39
5. Bodenordnung	39
6. Erschließungsanlagen	39
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	40
8. Kostenschätzung	40
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	40

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/Ba 6
„Hainteichstraße/Menzelstraße“**

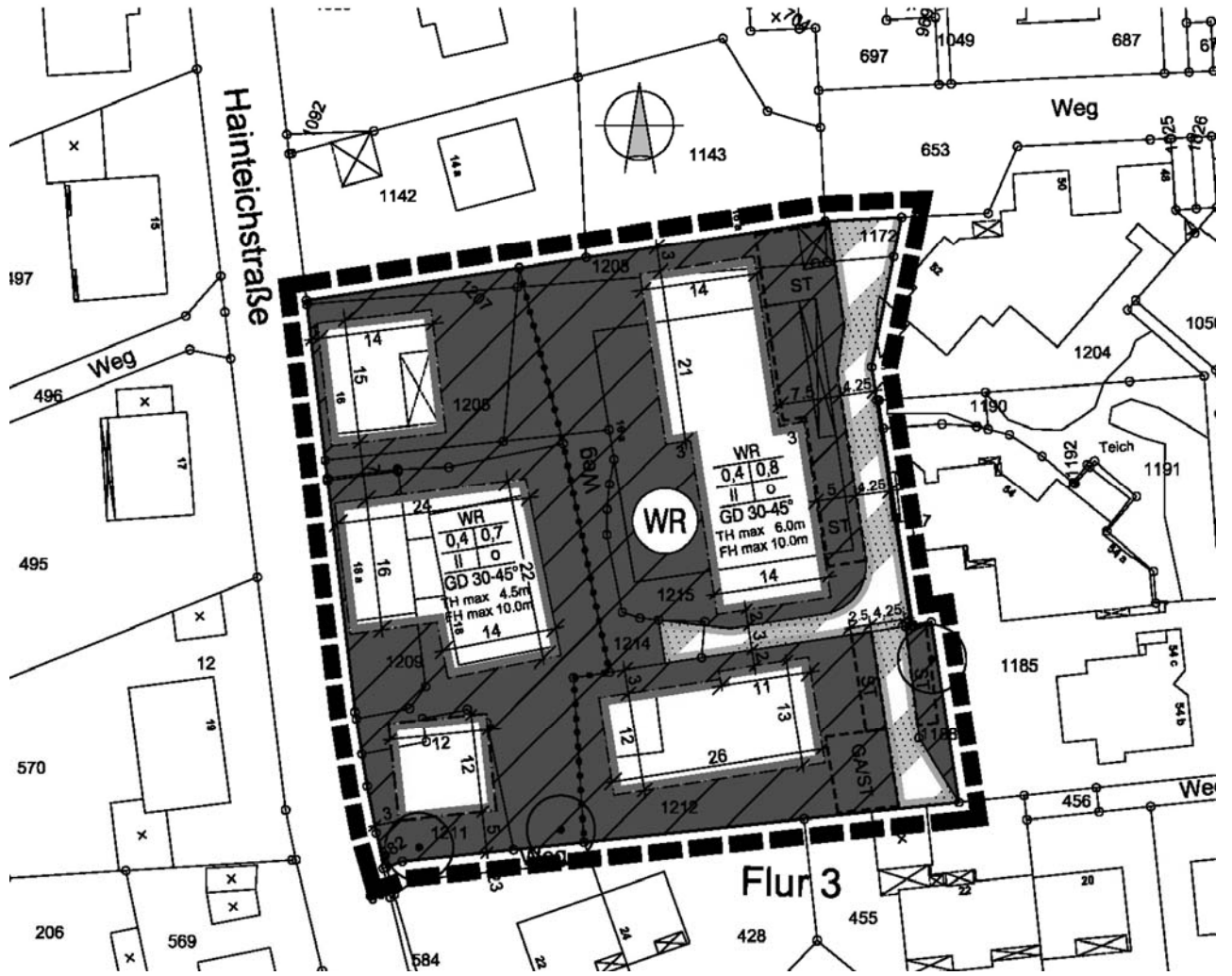
Teil A

**Bebauungsplan-Vorentwurf
Nutzungsplan**

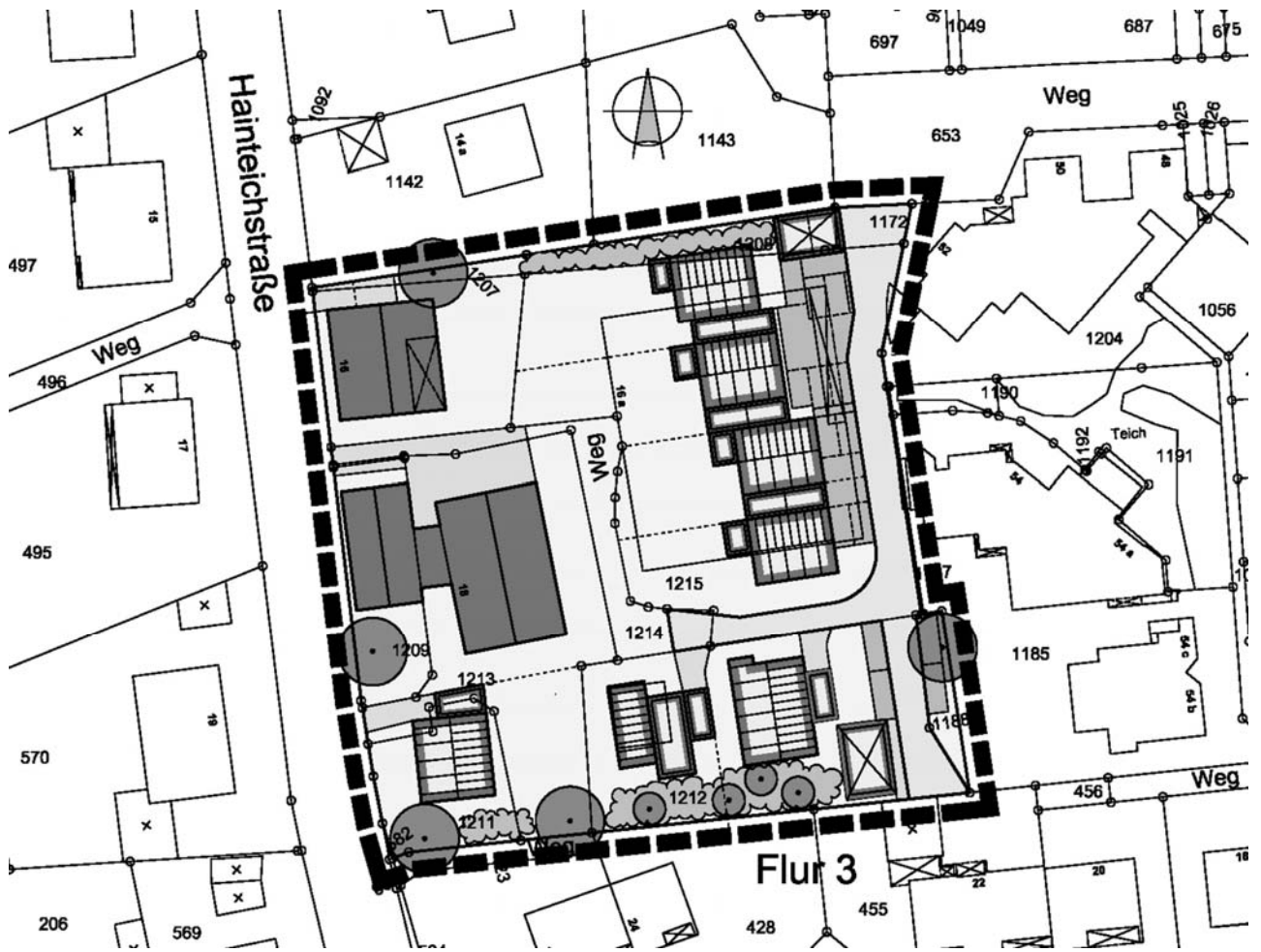
**Bebauungsplan-Vorentwurf
Gestaltungsplan**

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Trägern öffentlicher Belange
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Bebauungsplan-Vorentwurf: Nutzungsplan (unmaßstäblich)
Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Bebauungsplan-Vorentwurf: Gestaltungsplan (unmaßstäblich)
Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Detmold

- 1.1 *Es wird angemerkt, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Plangebiet Boden- und Bausubstanzbelastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Der Standort der ehemaligen Tischlerei/Zimmerei ist als potenzielle altlastverdächtige Fläche einzustufen. Hinsichtlich der beabsichtigten Planungsziele (Reines Wohngebiet) ist die Nutzungsverträglichkeit im Bebauungsplanverfahren weiter zu prüfen und zu dokumentieren.*

Stellungnahme der Verwaltung

Vor Umsetzung der neuen Planungsziele in diesem Bereich ist der Abbruch / Rückbau der ehemaligen Gewerbehalle Hainteichstraße 16a erforderlich. Da von einer Schadstoffbelastung auszugehen ist (Betonsohle und Hallendach), ist der Abbruch nur auf der Grundlage entsprechender Fachgutachten unter Beteiligung des Umweltamtes durchzuführen.

Gemäß der bereits bestehenden Abbruchgenehmigung hat die Sanierung und Entsorgung somit unter Einhaltung verschiedenster Auflagen zu erfolgen.

Der Nachweis der Schadstofffreiheit des Geländes ist nach dem Rückbau/Abbruch der Halle zu führen. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für eine Wohnbaunutzung in diesem Grundstücksbereich. Die Sanierung erfolgt somit im Zuge der Abbrucharbeiten und wird durch das Umweltamt begleitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen eine Wohnbaunutzung gemäß den beabsichtigten Planungszielen vertretbar und umsetzbar ist. Negative Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 4.6 der Begründung „Belange des Umweltschutzes“ verwiesen.

- 1.2 *Um eine geordnete abfallwirtschaftliche Entsorgung oder Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen sicherzustellen wird angeregt, vor dem Rückbau der gewerblichen Nutzungen in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde eine Bestandsaufnahme hinsichtlich umweltrelevanter Beeinträchtigungen vorzunehmen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Abbruchartrages wurde das Umweltamt beteiligt.

2. Stadtwerke Bielefeld GmbH

Es wird die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb der privaten Erschließungsflächen angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird im Bebauungsplan-Entwurf gefolgt.

3. mobiel

Es werden Angaben zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Angaben werden inhaltlich in die Begründung unter Punkt 4.2 „Belange des Verkehrs“ übernommen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2007 sind zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden:

1. Stellplatzkonzentration entlang der privaten Verkehrsfläche /Stellplatzbedarf

Die Erforderlichkeit und Anordnung von mehr als 20 Stellplätzen entlang der geplanten Privatstraße wird erheblich kritisiert. Das damit verbundene Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen ist für die westlich angrenzende Wohnnachbarschaft nicht hinnehmbar.

Im östlichen Planbereich sind bereits heute für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen 16 Stellplätze erforderlich. In der Örtlichkeit ist ein verkehrsgerechter Ausbau der überwiegend durch Baulast gesicherten Stellplätze aufgrund der bisherigen Gegebenheiten noch nicht vorhanden. Auch besteht das Interesse der meisten Anwohner, die Westseite der Wohnanlage Menzelstraße 48-54c möglichst autofrei zu halten, damit größtmögliche Ruhezeiten gesichert werden und Kinder gefahrlos spielen können. Außerdem besitzt hier nicht jeder Haushalt einen PKW. Das bisherige Parkverhalten in diesem Bereich beschränkt sich daher auf einige wenige Nutzer, zum Teil wird in der Menzelstraße geparkt. Es wird vorgeschlagen, hinsichtlich der Stellplatzanordnung ein Konzept zu entwickeln, das die Ruhe- und Aufenthaltszonen benachbarter Wohnhäuser würdigt und das Wohnquartier möglichst „autoarm“ erhält.

Einige Nutzer wären an einem Car-Sharing-Modell interessiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der bisherigen Gegebenheiten ist für die Gebäude Menzelstraße 48-54c keine verkehrsgerechte und zufriedenstellende Stellplatzanordnung erfolgt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind auch diese Belange zu würdigen und geeignete Lösungen durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen aufzuzeigen.

Eine deutliche Verbesserung der Stellplatzsituation gegenüber dem Vorentwurf und der bestehenden Parksituation soll dadurch erreicht werden, dass gemäß Bebauungsplan-Entwurf eine Fläche im nordöstlichen Plangebiet für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen / Carports ausgewiesen wird.

Die Bündelung von Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wendepunkt der Menzelstraße bewirkt eine erhebliche Entlastung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Privatweges. Außerdem kann ein geordneter Ausbau und eine sinnvolle Zuordnung zu bestehenden Wohnnutzungen an der Menzelstraße erfolgen. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und Bepflanzungen wird eine optische Abschirmung zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken erreicht und das Erscheinungsbild verbessert.

Im südöstlichen Planbereich soll weiterhin eine kleinere Fläche für Stellplätze / Garagen zur Verfügung stehen, die der gegenüberliegenden Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden könnte.

Gegenüber dem Vorentwurf soll ein geändertes Erschließungskonzept zum Tragen kommen, das die Erschließung der neuen Baugrundstücke überwiegend über die Hainteichstraße vorsieht und lediglich zwei neuen Gebäuden im östlichen Planbereich die Erschließung über den Privatweg ermöglicht (s. auch Ziffer 2).

Die Erreichbarkeit der hierfür notwendigen Stellplätze soll daher entsprechend der Erschließungssituation erfolgen. Durch die vorgesehenen Ausweisungen werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitestgehende Trennung der Stellplätze für „Altanlieger“ an der Menzelstraße und für Neubauten geschaffen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist die Anordnung von ca. zwei weiteren Stellplätzen im Bereich des Privatweges jedoch vertretbar.

Dem Wunsch der Anordnung einer Car-Sharing-Station kann durch Bebauungsplan-Festsetzungen nicht entsprochen werden, da hier primär die Neuordnung der vorhandenen Stellplatzsituation unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze nach bestehenden Genehmigungen (z. T. durch Baulasten gesichert) von Bedeutung ist.

Nach derzeitigen Rechtsgrundlagen ist es im Hinblick auf die Prägung und Lage des Gebietes erforderlich, dass im Rahmen der Bauantragstellung ein Stellplatznachweis nach den Bestimmungen der BauO NRW (1 Stellplatz je Wohneinheit) zu führen ist. Daher muss im Bebauungsplan aufgezeigt werden, wo die erforderlichen Stellplätze zulässig sind. Die Nutzung von Car-Sharing-Modellen kann daher nur freiwillig –unabhängig von dem v. g. Nachweis erfolgen.

2. Kritik am Erschließungskonzept über die Menzelstr. und Vorschlag einer Erschließung über die Hainteichstraße

Es wird von einer Vielzahl von Anwohnern der Menzelstraße massiv Kritik am Erschließungskonzept vorgebracht. Schon das bisherige Verkehrsaufkommen sowie die unbefriedigende Stellplatzsituation führen zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnachbarschaft. Durch die geplante Erschließung zusätzlicher Wohneinheiten über die Menzelstraße und den auszubauenden Privatweg werden Ruhezeiten weiterhin beeinträchtigt. Durch weitere Lärm-, Abgas- und Staubbelastungen wird die Wohnqualität in diesem ohnehin schon verdichtet bebauten Bereich deutlich gemindert.

Eine Vielzahl von Anliegern der Menzelstraße schlägt vor, die Erschließung der Wohngebäude im Plangebiet (wie bisher für den Gewerbehof) komplett über die Hainteichstraße vorzusehen und somit die aufgeführten Konflikte zu entschärfen. Zum Teil wird sogar vorgeschlagen, die Wohnanlage Menzelstraße 54-54c und das Gebäude Menzelstraße 22 über die Hainteichstraße zu erschließen.

Die Hainteichstraße ist aufgrund ihres Ausbaustandes und ihrer Funktion zur Erschließung besser geeignet als die Menzelstraße.

Eine Trennung der Erschließung würde zu geringeren Beeinträchtigungen Dritter führen, da Störungen überwiegend durch den eigenen Verkehr verursacht würden. Die Belastungen könnten gerechter verteilt, Anfahrtswege verkürzt und Ruhezeiten besser gewürdigt werden.

Dieser Vorschlag wird jedoch von betroffenen Nutzern im Plangebiet nicht unbedingt befürwortet, da gegenüber dem Vorentwurf mit Mehrbelastungen gerechnet werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt die häufig vorgetragene Anregung, eine Erschließung des Plangebietes über die Hainteichstraße vorzusehen in der Form, dass nunmehr drei zulässige Gebäude im nördlichen und südlichen Plangebiet über die Hofstelle Hainteichstraße 18 erschlossen werden sollen. Lediglich zwei Gebäude sollen weiterhin über die private Verkehrsfläche im östlichen Planbereich an die Menzelstraße angebunden werden. Hierdurch wird eine gerechtere Verteilung der Verkehrsbelastungen erreicht und dennoch die Möglichkeit der direkten Stellplatzzuordnung zum jeweiligen Gebäude geschaffen.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist ausgehend von der Hainteichstraße eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, die aufgrund der bisherigen Nutzung bereits als Erschließung / Umfahrt genutzt wird. Im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes kann hier ein entsprechender Ausbau erfolgen, der eine attraktive Erschließungssituation für das Wohnquartier bietet. Aufgrund der begrenzten Zahl der zulässigen Wohneinheiten und der bisherigen Anlieger ist die Belastung durch den eigenen Quellverkehr vertretbar.

Durch die gegenüber dem Vorentwurf geänderte Erschließungs- und Stellplatzanordnung (s. auch Ziffer 1) kann insbesondere der östliche Planbereich weitgehend von Verkehrsbelastungen freigehalten werden. Aufgrund eines bestehenden Wegerechtes muss aber eine Wegeverbindung zum südlich gelegenen Grundstück Menzelstraße 22 gesichert werden. Auch die Sammelstellplatzanlage im nördlichen Planbereich muss an die Menzelstraße angebunden werden. Es soll daher im östlichen Planbereich weiterhin eine private Verkehrsfläche ausgewiesen werden, die auch der Erschließung von ca. 2 Neubauten dient. Wegen der geänderten Planung kann der Ausbauquerschnitt dieses Privatweges gegenüber dem Vorentwurf auf 3,0 m reduziert werden.

3. Zusätzlicher Parkraum in der Menzelstraße

Um Belastungen in der Menzelstraße zu mindern wird vorgeschlagen, im Straßenraum zusätzliche öffentliche Stellplätze zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 erfasst nicht die öffentliche Verkehrsfläche (Menzelstraße). Die Ausgestaltung dieser Straße bzw. verkehrsrechtliche Regelungen fallen in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Verkehr. Für das Bebauungsplan-Verfahren ist diese Anregung somit gegenstandslos.

4. Überplanung von Freiflächen, die als Spielflächen für bestehende Wohnnutzungen nachgewiesen wurden

Es wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Genehmigung der Wohnhäuser Menzelstraße 48-54c Spielflächen nachzuweisen waren, die nicht mehr umzusetzen seien, wenn -wie im Bebauungsplan vorgesehen- hier Stellplätze ausgewiesen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Rahmen der damaligen Bauantragsverfahren für die Wohnanlage Menzelstraße 48-54c nachzuweisenden Spielflächen liegen nach Aktenlage nicht in Bereichen, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Nutzung Dritter überplant werden, sondern sind auf den Flächen der bestehenden Wohnanlage vorgesehen und somit nicht durch das Planverfahren in ihrer Umsetzbarkeit gefährdet. Im Übrigen ist die Errichtung von Stellplätzen auf dem Flurstück 1188 gemäß Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr vorgesehen.

5. Bebauungsdichte / Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten /Gebäudeabstände

Es wird kritisiert, dass nach den vorgesehenen Festsetzungen eine verdichtete Bebauung ermöglicht wird, die deutlich über der in der Begründung dargelegten Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten liegt. Aufgrund der bestehenden, verdichteten Bebauungsstruktur des östlich gelegenen Wohnquartiers sind bereits Einschränkungen der Wohnqualität hinzunehmen. Durch neues Planungsrecht sollten diese Konflikte nicht noch verschärft werden. Es wird eine möglichst kleinteilige Wohnhausbebauung i. S. von Einfamilienhäusern vorgeschlagen. Die Zahl der Wohneinheiten ist zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zulässige Bebauung im östlichen Planbereich hat sich im Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem Vorentwurf verändert. Durch die Zentrierung einer Sammelstellplatzanlage

im nordöstlichen Plangebiet (s. auch Begründung Punkt 4.2 „Belange des Verkehrs“) ergibt sich hier zugunsten einer verbesserten Erschließungs- und Stellplatzsituation ein Baugrundstück weniger. Die Errichtung einer „Hausgruppe“ ist gegenüber der Wohnanlage Menzelstraße 48-54c nicht mehr möglich, da die überbaubaren Flächen entsprechend verkürzt wurden. Ein separates „Baufenster“ liegt nunmehr im nördlichen Planbereich.

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird im östlichen Planbereich auf maximal 2 WE je Gebäude begrenzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Dachlandschaft bleiben gegenüber dem Vorentwurf unverändert.

6. Flächen für Abfallcontainer

Es wird angeregt, im Plangebiet Flächen für die Unterbringung von Abfallcontainern vorzusehen, wodurch auch diesbezügliche Mängel für bestehende Wohnnutzungen ausgeräumt werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet soll sich als Reines Wohngebiet weiterentwickeln. Es soll hier auf der Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen eine überwiegend kleinteilige Einzelhausbebauung errichtet werden. Die hierfür notwendigen Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Ein geeigneter Standort für bereits bestehende Bauungen (Menzelstr. 48-54c) könnte z. B. im Bereich der ausgewiesenen Sammelstellplatzanlage im nordöstlichen Plangebiet entstehen.

Hierzu bedarf es aus stadtplanerischer Sicht jedoch keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

7. Sicherung des Baumbestandes (Ahorn)

Wegen der Bedeutung des großen Ahorns für das Wohnquartier sollte die Erhaltung dieses Baumes im südöstlichen Plangebiet angestrebt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Ahorn liegt nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des Reinen Wohngebietes. Es ist somit vom Grundsatz möglich, diesen prägenden Baum zu erhalten. Aufgrund der deutlich sichtbaren Schäden ist eine Ausweisung als „zu erhaltender Baum“ hier aber nicht möglich. Die Verkehrssicherheit obliegt dem Grundstückseigentümer.

8. Missachtung von Privatrechten (Heizung, Abstellflächen, Gartennutzung)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der abzubrechenden, ehemaligen Gewerbehalle die Heizungsanlage für die Wohnhäuser Menzelstraße 48-54c befindet und es derzeit hierfür keine Alternative gibt. Ebenso wurde Nutzern der Wohnanlage Abstellmöglichkeiten in dieser Halle eingeräumt.

Es gibt Nutzungsrechte für eine Gartennutzung im Bereich der vorgesehenen neuen Baugrundstücke.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgebrachten Inhalte sind nicht im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens zu lösen, sondern bedürfen ggf. einer privatrechtlichen Klärung. Der Grundstückseigentümer wurde auf die Probleme hingewiesen.

Für das Bebauungsplan-Verfahren sind diese Äußerungen jedoch gegenstandslos.

9. Altlasten / Asbestbelastung Gewerbehalle

Es wird auf mögliche Altlasten durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und auf Asbestbelastungen der Dacheindeckung der Halle aufmerksam gemacht und eine ordnungsgemäße Überprüfung/Überwachung gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Altlastenthematik wird im Zuge des Abbruches der ehemaligen Gewerbehalle Hainteichstraße 16 a geprüft und begleitet. Erst nach ordnungsgemäßigem Rückbau der Halle kann und muss die Schadstofffreiheit der neuen Baugrundstücke geklärt werden. Der Nachweis ist Voraussetzung für Baugenehmigungen in diesem Bereich (s. auch Begründung Punkt 4.6 "Belange des Umweltschutzes").

10. Kostenübernahme

Es wird gefragt, wer die Kosten trägt, die durch eine veränderte Erschließungs- und Stellplatzsituation entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kosten sind vom Investor zu tragen; ob privatrechtliche Vereinbarungen zur Kostenübernahme Dritter bestehen, ist hier nicht bekannt und nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

11. Lage und Größe der überbaubaren Flächen

Es wird vorgeschlagen, die überbaubaren Flächen im Bereich des Bestandes an der Hainteichstraße so großzügig festzusetzen, dass Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Das Baufenster für ein neues Gebäude sollte hier entsprechend der Gebäudestellung der Hofstelle unmittelbar an die Hainteichstraße heranrücken.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 genießen die Gebäude Hainteichstraße 16 und 18a lediglich Bestandsschutz. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/Ba 6 soll diese Bebauung hier auch planungsrechtlich gesichert werden. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen berücksichtigen den heutigen Bestand und sind dementsprechend großzügig bemessen. Eine weitere Aufweitung ist aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der das Umfeld prägenden Gebäudestrukturen nicht zu vertreten.

Das „Baufenster“ für eine weitere Bebauung direkt an der Hainteichstraße ist unter Beachtung der Nachbarbebauungen mit einem Abstand von 5,0 m zur Südgrenze und von mindestens 3,0 m zur Hainteichstraße festgesetzt. Eine weitere Verschiebung Richtung Hainteichstraße ist im Hinblick auf die das Ortsbild prägende Vorgartensituation und die Ausrichtung des Gebäudes (Westseite direkt an der Straße) nicht sinnvoll.

Insbesondere Lärmschutzbelange stehen dieser Anregung entgegen (s. auch Punkt 4.6 „Belange des Umweltschutzes“). Den Vorschlägen wird im Entwurf somit nicht gefolgt.

12. Nachweis der erforderlichen Stellplätze für neue Wohngebäude

Zur „Entzerrung“ der Stellplatzproblematik wird angeregt, die erforderlichen Stellplätze für 4 neue Wohneinheiten im östlichen Plangebiet auf bisherigen Flächen des Wendehammers Menzelstraße nachzuweisen und hierzu die entsprechenden Teilflächen zu erwerben.

Die Stellplätze für zwei Wohnhäuser im südlichen Plangebiet könnten direkt an die Hainteichstraße gelegt und eine Fußwegeverbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen werden. Ggf. käme auch eine Anordnung östlich neben dem Gebäude Hainteichstraße 18 in Betracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Menzelstraße ist im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. II/Ba 2.1 als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Wendemöglichkeit ausgewiesen und hergestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verdeutlicht, dass bereits heute ein hoher Parkdruck in dieser Straße besteht und die Übersichtlichkeit teilweise eingeschränkt wird. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung ist es aus verkehrsplanerischer und stadtplanerischer Sicht sinnvoll und erforderlich, den Wendepplatz in der bisherigen Größe als öffentliche Verkehrsfläche beizubehalten. Der Nachweis notwendiger Stellplätze ist an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes zu führen.

Eine Fußwegeverbindung von Stellplätzen an der Hainteichstraße entlang der Südgrenze des Plangebietes bis zu den Hauseingängen ist für alle betroffenen Grundstückseigentümer unverhältnismäßig. Durch die langen Wegeführungen werden die Gartenbereiche gestört.

Eine Anordnung östlich neben dem Wohngebäude Nr. 18 ist wegen der erforderlichen Rückstoßmöglichkeiten bzw. der hier bereits vorhandenen Stellplätze unter Berücksichtigung der nach derzeitigem Kenntnisstand beabsichtigten, künftigen Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar.

Da eine Erschließung über die heutige Hofstelle grundsätzlich möglich ist und es sich hier um den eigenen Quellverkehr handelt, sollen die notwendigen Stellplätze möglichst den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan-Entwurf sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Hinsichtlich der Erschließungs- und Stellplatzsituation wird auch auf die Begründung zu Punkt 4.2 „Belange des Verkehrs“ verwiesen.