

Anlage

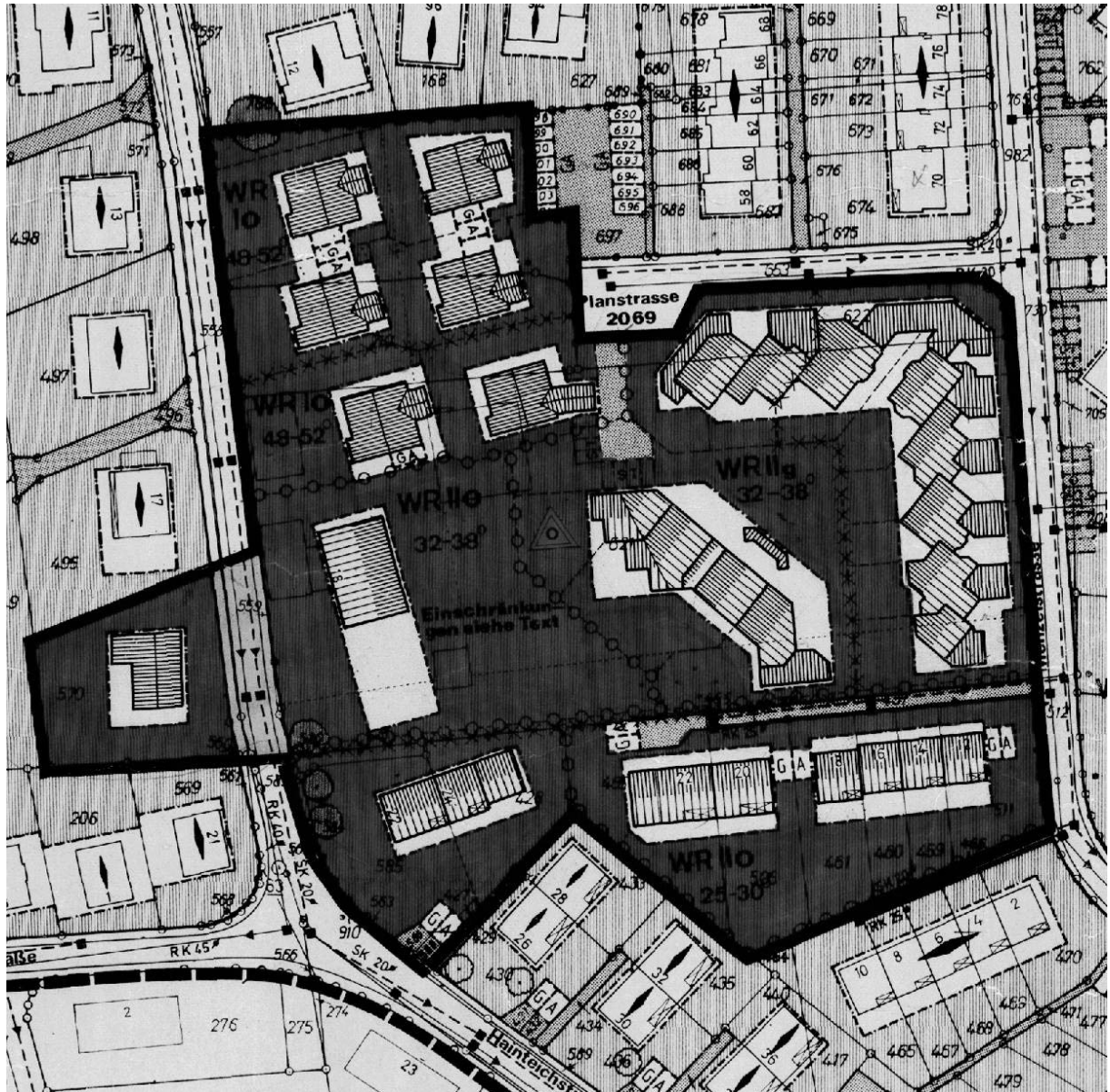
A

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren

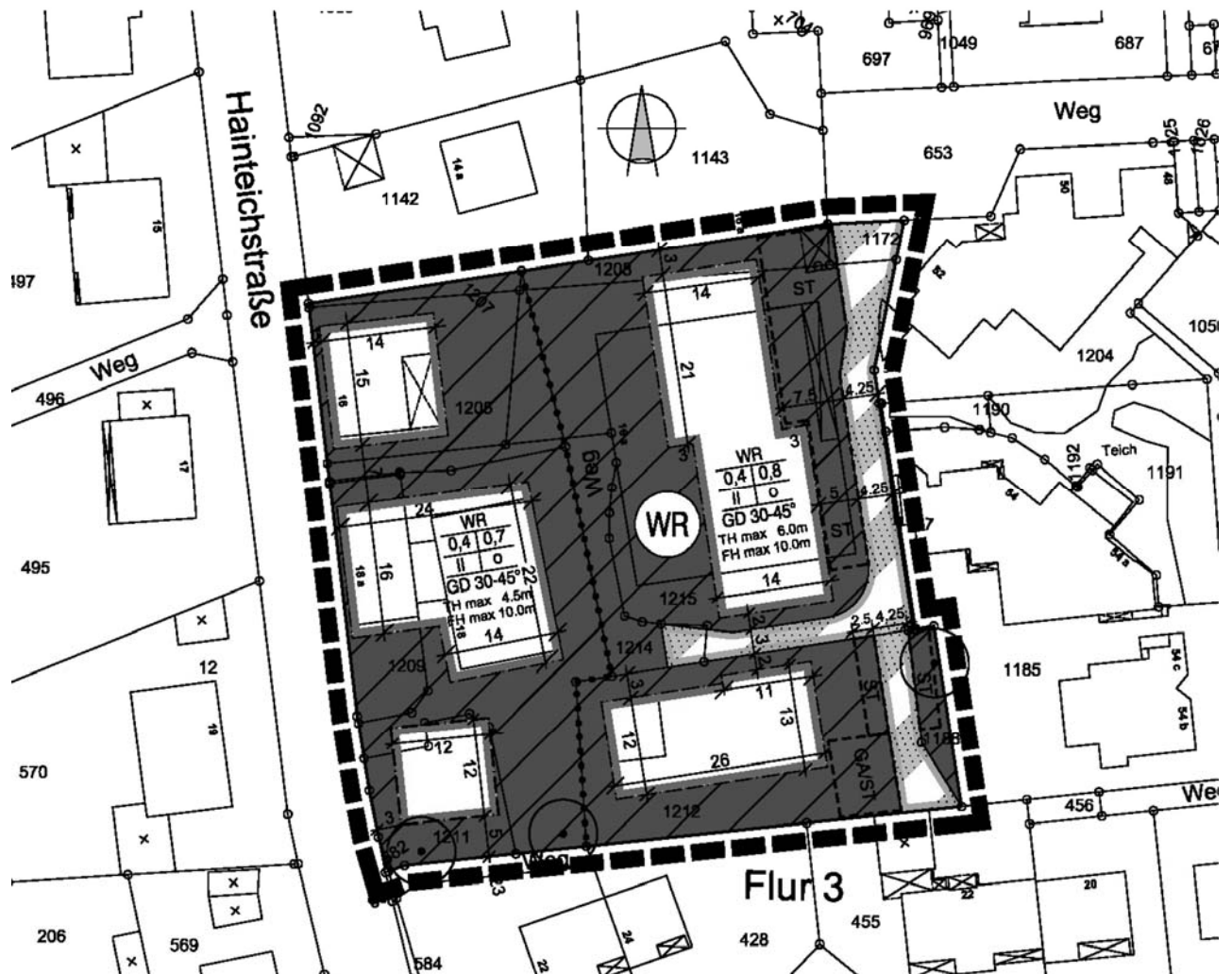
- bisher rechtskräftiger B-Plan Nr. II/Ba 2.1 (2. Änderung v. 1982)
- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Vorentwurf, Gestaltungsplan
- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

Anlage

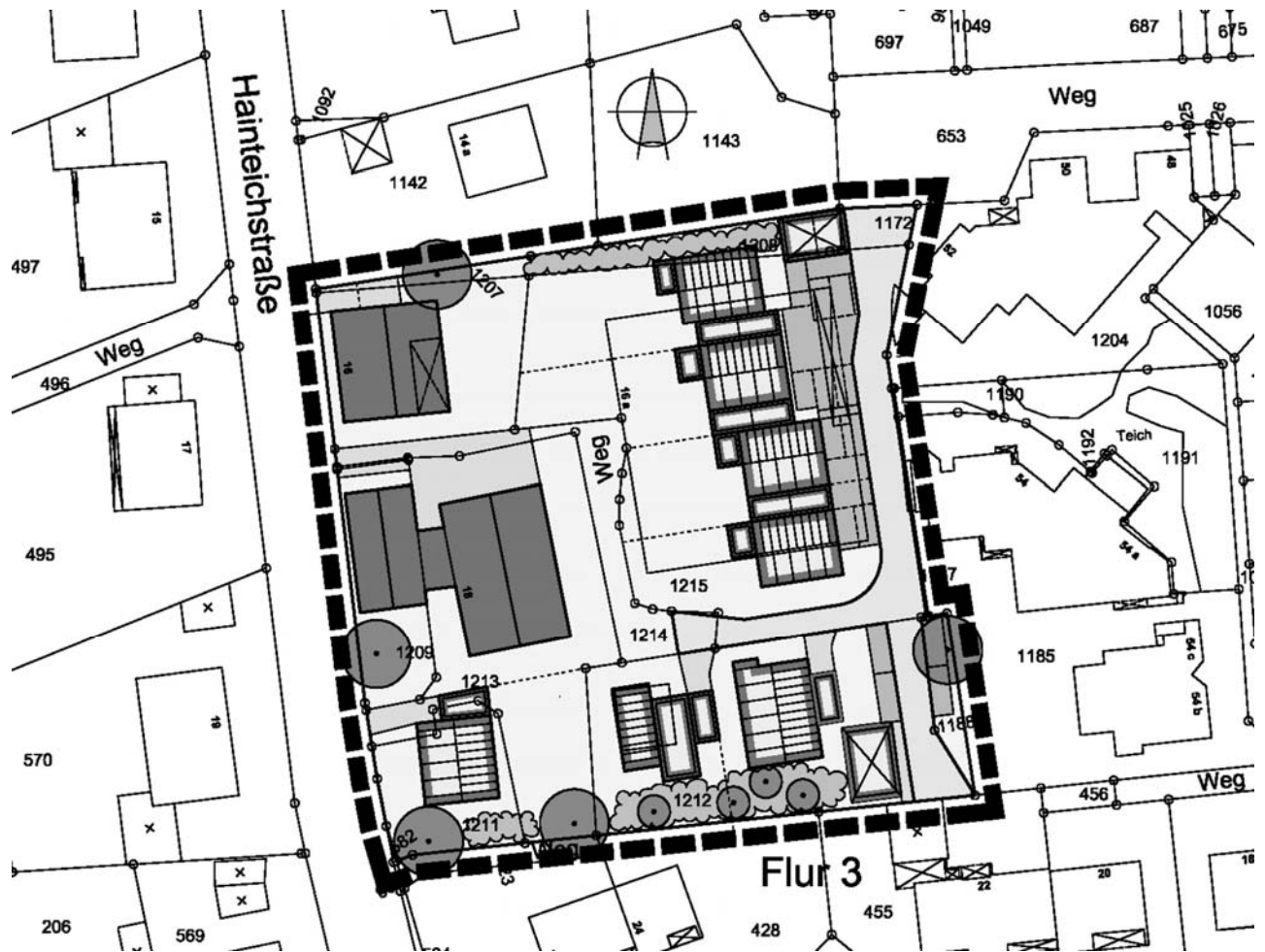
Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“
 2. Änderung vom 27.09.1982
 (unmaßstäblich)

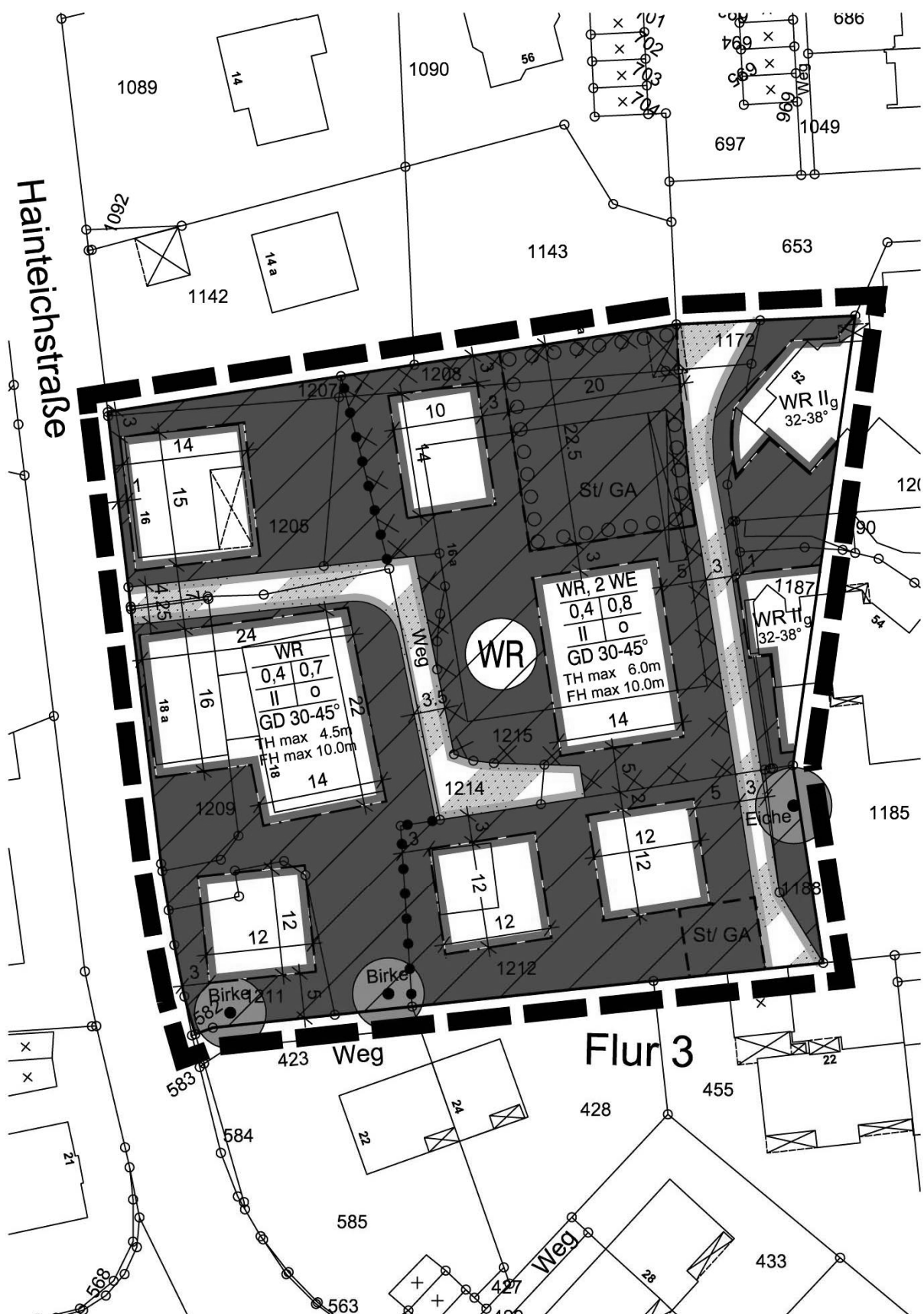


Bebauungsplan-Vorentwurf, Nutzungsplan
(unmaßstäblich)

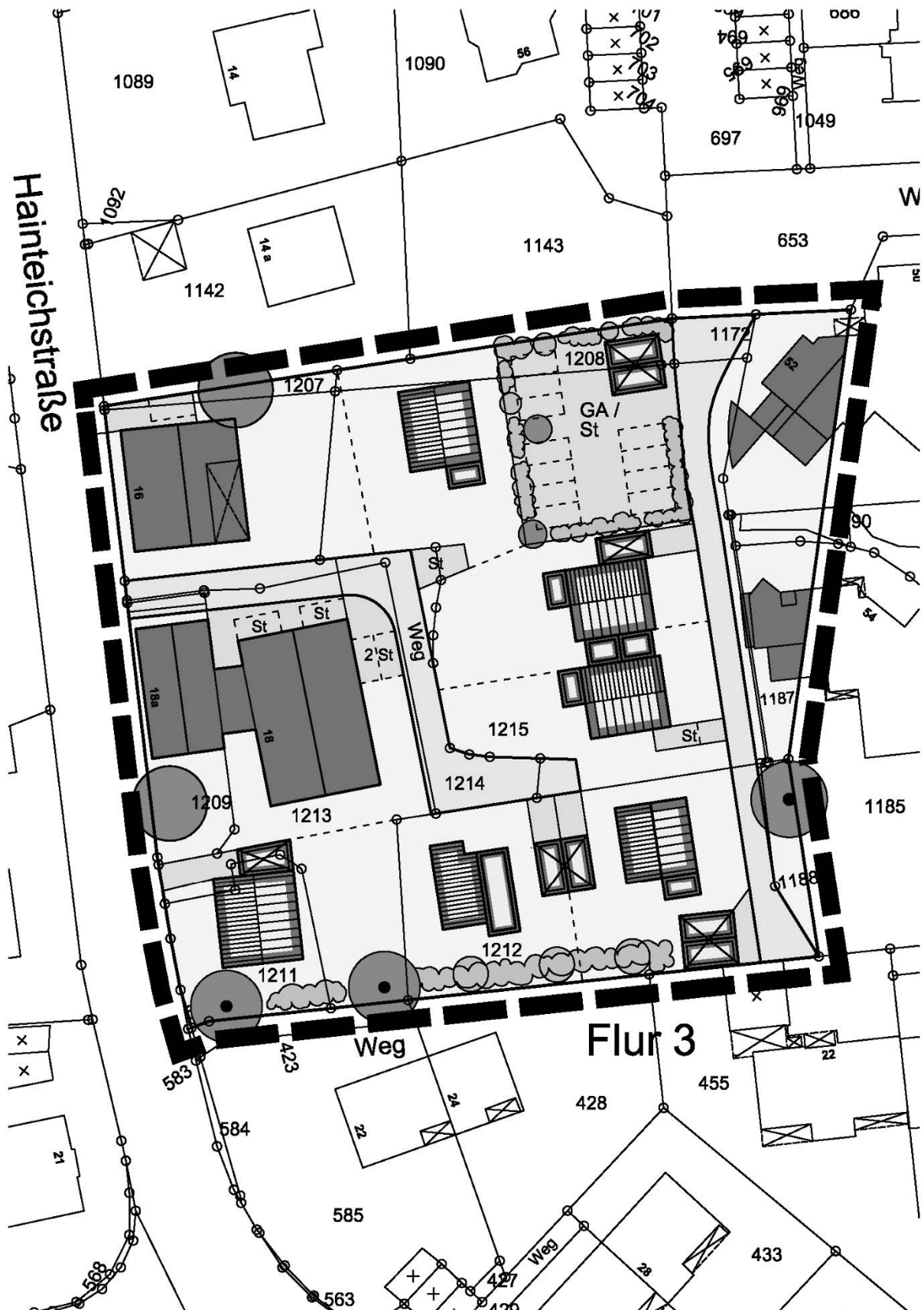


Bebauungsplan-Vorentwurf, Gestaltungsplan
(unmaßstäblich)





Bebauungsplan-Entwurf, Gestaltungsplan
(unmaßstäblich)



Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

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 Ruhezonen weiterhin beeinträchtigt. Durch weitere Lärm-, Abgas- und Staubbelaastigungen 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 Ruhezonen 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 gegensstandslos.

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 Bebauungen (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 Abbruchs 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 Wendepunkt 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.

Auswertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3(2) BauGB

Auswertung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3(2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.10.2008-18.11.2008.

In diesem Zusammenhang wurden von einzelnen Anwohnern, Nachbarn und Grundstückseigentümern des Plangebietes verschiedene, teilweise inhaltsgleiche Stellungnahmen vorgebracht.

Stellungnahmen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“			
Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
Anwohner des Plangebietes	1.1	Die Ausweisung einer „Sammelstellplatzanlage“ im nordöstlichen Planbereich wird aufgrund der damit verbundenen erhöhten Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnnachbarschaft abgelehnt. Eine solche Anlage entspricht nicht den heutigen städtebaulichen Prinzipien für ein Reines Wohngebiet. Es wird eine Verteilung und Zuordnung der Stellplätze nahe der jeweiligen Baugrundstücke für sinnvoller erachtet.	Zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens war gemäß <u>Vorentwurf</u> eine Stellplatzkonzentration im Bereich entlang des östlichen Privatweges vorgesehen. Dies erschien aus stadtplanerischer Sicht vor dem Hintergrund sinnvoll, dass hier bereits heute für die östlich gelegene Wohnanlage 16 Stellplätze erforderlich und überwiegend durch Baulast gesichert sind. Die Anordnung einzelner zusätzlicher Stellplätze im „Vorgartenbereich“ für geplante Neubauten wurde für vertretbar erachtet. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Erforderlichkeit und Anordnung von mehr als 20 Stellplätzen entlang der geplanten Privatstraße jedoch von vielen betroffenen Anwohnern der östlich angrenzenden Wohnanlage erheblich kritisiert. Es wurde dargelegt, dass bereits die heutige Stellplatzsituation für die Wohnanlage Menzelstraße 52-54c unbefriedigend ist und eine Anordnung weiterer Stellplätze für Neubauten den Konflikt in diesem Bereich verschärfen würde. Es wurde verdeutlicht, dass eine Verkehrsberuhigung entlang der Westseite der Wohnanlage Menzelstraße 52-54c gewünscht wird.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 1.1		Bereits heute bemüht man sich, die unbefriedigende Situation –z. B. durch Ausweichen in den öffentlichen Straßenraum- zu entschärfen. Eine Neuordnung der bislang nicht fertig ausgebauten eigenen Stellplätze wird daher für sinnvoll erachtet. Die Abwägung der Äußerungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führte zu einer Berücksichtigung dieser Inhalte und somit zu der geänderten <u>Entwurfsplanung</u>, durch die u. a. die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von ca. 13 Stellplätzen in einer Sammelstellplatzanlage geschaffen wird. Durch die zulässige Verlagerung und Bündelung eines Großteils der bisher gebundenen Stellplätze für die Wohnanlage Menzelstraße kann neben einem geordneten Ausbau eine Verkehrsberuhigung –und somit eine Verbesserung - im Bereich des östlichen Privatweges erreicht werden. In den umgebenden reinen Wohnquartieren sind Sammelstellplatzanlagen / Garagenhöfe -insbesondere bei verdichteten Bauformen- nicht untypisch, so dass sich eine weitere Sammelstellplatzanlage in das Erscheinungsbild einfügen würde. Die Beeinträchtigungen für die Wohnnachbarschaft sind im Hinblick auf das hier zu erwartende Verkehrsaufkommen durch Anwohnerverkehre und die vorgesehene Eingrünung sowie die direkte Anbindungsmöglichkeit an den Wendepunkt der Menzelstraße zumutbar. Zwischen dem Gebäude Hainreichstr. 14 a und der Sammelstellplatzanlage verbleibt ein Abstand von mindestens 18,00 m. Außerdem kann der zulässige Neubau im nördlichen Planbereich zu einer Abschirmung beitragen.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 1.1		Die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Wohnanlage Menzelstraße 48-54c lassen keine geeignete stadtplanerische Alternative zur Konfliktlösung (direkte Zuordnung) erkennen. Da aber dem Anliegen der dortigen Anwohner stadtplanerisch Rechnung getragen werden soll, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Beibehaltung der Festsetzungen bezüglich der Stellplatzanordnung gemäß Entwurf erforderlich. Die Umsetzung des Planungszieles bedarf jedoch auch privatrechtlicher Regelungen. Diese sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	1.2	Es wird eine Verschiebung des nördlichen Baufensters um mindestens 5,00 m nach Süden vorgeschlagen, um eine Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstückes und deren baulicher Nutzung zu minimieren.	Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 enthält Festsetzungen, die im direkten Grenzbereich zu den Grundstücken Hainteichstr. 14 a und Menzelstr. 56 eingeschossige Wohnhausbebauungen ermöglichen. Hiernach ist lediglich ein Abstand von ca. 7,50 m zwischen dem Gebäude Hainteichstraße 14a und einem unmittelbar südlich zulässigen Neubau erforderlich. Bislang bestanden gewisse Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauung durch die gewerbliche Nutzung / vorhandene Gewerbehalle. Da das Baufenster nunmehr gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Planung um ca. 14,00 m nach Osten verschoben wurde und zur Nordgrenze ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten ist, sind Beeinträchtigungen aus Verschattungen für die nördlich angrenzende Wohnnachbarschaft -selbst bei der jetzt zulässigen Zweigeschossigkeit- deutlich geringer als nach bisherigem Planungsrecht. Zur Südostecke des Hauses Nr. 14 a wird ein Mindestabstand der Gebäude von ca. 12,00 m gesichert. Die vorgeschlagene Verschiebung des ausgewiesenen Baufensters nach Süden ist auch im Hinblick auf eine sinnvolle Gebäudestellung und Grundstücksausnutzung im Plangebiet nicht zweckmäßig. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	1.3	Es wird angeregt, textliche Festsetzungen aufzunehmen, nach denen die Anlage eines „Teiches“ zur Sammlung und Versickerung des Regenwassers (analog zur „Teichanlage“ Menzelstraße 54-54c) unzulässig ist.	Die Errichtung von Anlagen für die Versickerung des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Die Zulässigkeit solcher Anlagen muss im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender Anträge geprüft werden. Diese Prüfung berührt nicht das Bebauungsplanverfahren. Grundsätzlich besteht aus stadtplanerischer Sicht kein Erfordernis, einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wasserflächen zu treffen, da dies im Zuge der Gartengestaltung den individuellen Wünschen von Bauherren freigestellt werden soll. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
Anwohner des Plangebietes	2.1	Die vorgesehene Erschließung von Neubauten über eine quer über den Hof geplante Wegeführung mit Anbindung an die Hainteichstraße wird vehement abgelehnt. Eine solche Erschließungssituation steht dem Ziel der hier angrenzenden Anwohner entgegen, eine hohe Wohnqualität / Wohnruhe zu erreichen, die die Anwohner der Menzelstr. bereits haben. Es wird die Beibehaltung des ursprünglichen Erschließungskonzeptes über einen Privatweg mit Anbindung zur Menzelstr. gefordert, zumal das dortige „Biotop“ hierdurch nicht tangiert würde.	Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorgesehenen Erschließungskonzept vorgebrachten Stellungnahmen führte diesbezüglich zu der veränderten Entwurfsplanung. Die nunmehr vorgesehene private Verkehrsfläche mit Anbindung an die Hainteichstraße dient der Erschließung einer sehr begrenzten Zahl künftiger Anlieger und ermöglicht eine gerechtere Verteilung der insgesamt zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf alle Anwohner. Sowohl die Hainteichstr. als auch die Menzelstr. können den zu erwartenden, zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Da das Gebäude Hainteichstr. 18 - wie bisher - über ein Teilstück dieses Privatweges erschlossen werden muss (Anfahrbarkeit von Stellplätzen), bietet sich hier eine Weiterführung zur Anbindung einzelner neuer Baugrundstücke an (ca. 3-4 Wohneinheiten). Es ist aus stadtplanerischer Sicht nicht haltbar, an einer ausschließlichen Privaterschließung über den östlichen Privatweg festzuhalten, da diese unmittelbar an der Westseite der verdichtet bebauten Wohnanlage Menzelstr. 48-54c verläuft und hier zu weiteren Beeinträchtigungen -insbesondere der Ruhezonen- führt. Aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung wurde der Hofbereich intensiv verkehrlich genutzt. Gegenüber dieser Nutzung stellt die aktuelle Planung eine deutliche Verbesserung für die Wohnnachbarschaft dar. Die Umsetzung der Planinhalte bedeutet eine weitgehende Entsiegelung der Hoffläche und führt zu einer wesentlichen Verkehrsberuhigung in diesem Bereich und somit zu einer Erhöhung der Wohnqualität für die Anlieger.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 2.1		Der Verzicht auf jegliche Fahrerschließung im Bereich zwischen dem Gebäude Hainteichstraße 18 und den Neubauten ist im Hinblick auf die Abwägung aller Belange stadtplanerisch nicht zu vertreten. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.
	2.2	Die Ausweisung einer „Sammelstellplatzanlage“ im nordöstlichen Planbereich wird als „unglaublich unverfroren“ betrachtet und entschieden abgelehnt. Alle Anwohner der Menzelstraße haben bereits eigene Stellplätze. Eine Bündelung und Verlagerung der vorhandenen Stellplätze stellt weder eine zeitgemäße Planung für ein solches Baugebiet dar, noch ist deren Finanzierung klar.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1 verwiesen. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.
	2.3	Dem Heranrücken einer Bebauungsmöglichkeit im nördlichen Planbereich an das Wohnhaus Hainteichstr. 16 –ausgelöst durch die geänderte Stellplatzanordnung- wird nicht zugestimmt.	Im nördlichen Plangebiet ist gemäß Entwurf eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig, die zum Wohnhaus Hainteichstr. 16 einen Abstand von ca. 16,00 m einzuhalten hat. Die Zahl der Wohneinheiten (max. 2 WE) sowie die Höhenentwicklung des Gebäudes (max. TH / FH: 6,00 m / 10,00 m) wurde eingeschränkt. Nach den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 besteht eine Bebauungsmöglichkeit für ein 1-geschossiges Gebäude in unmittelbarer Nähe östlich des lediglich im Bestand geschützten Wohnhauses Hainteichstr. 16. Aufgrund der heutigen Grundstückssituation wäre somit eine Bebauung mit einem Grenzabstand von 3,00 m möglich. Gegenüber der verbindlichen Planung liegt das Baufenster nunmehr deutlich weiter östlich, wodurch die Belange

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 2.3		der bestehenden Wohnnachbarschaft besser berücksichtigt werden. Die Ausweisung soll daher beibehalten werden. Bezüglich der Sammelstellplatzanlage wird auf Ziffer 1.1 bzw. 2.2 verwiesen. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.
	2.4	Die Vorgehensweise im Planverfahren wird kritisiert und angekündigt, die „unsäglichen Vorgänge publik zu machen, damit endlich dieses Hin und Her aufhört, dass auf persönlichen Ressentiments“ dem Grundstückseigentümer gegenüber beruht.	Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Hiernach sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die einzelnen Verfahrensschritte - insbesondere auch zur Beteiligung der Öffentlichkeit - sind vorgegeben. Im konkreten Fall führte eine Planungsidee des Grundstückseigentümers (für die sich bereits potentielle Bauherrenfamilien interessierten) zur Prüfung der Voraussetzungen für deren Umsetzung. Die Prüfung ergab, dass eine solche Planung über Befreiungen vom rechtsverbindlichen B-Plan Nr. II/Ba 2.1 hier rechtlich nicht in Frage kommt. Da grundsätzlich jedoch nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen eine attraktive Wohnbauentwicklung begrüßt wird, wurde ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss 21.08.07). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung erfolgte im November 2007 auf der Grundlage eines Vorentwurfes, der im Wesentlichen die Planungsidee des Grundstückseigentümers (bzw. der interessierten Baufamilien) darstellte. In diesem Zusammenhang wurde jedoch erhebliche Kritik von Anwohnern im Bereich der Menzelstraße zu den beabsichtigten Planinhalten vorgebracht (s. S. 13-18).

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 2.4		Generell muss in einem Bebauungsplan-Verfahren damit gerechnet werden, dass sich die ursprünglich vorgesehenen Inhalte im Laufe des Verfahrens durch die Berücksichtigung von Stellungnahmen (Änderungswünsche, Anregungen, Bedenken) ändern können. Dies ergibt sich schon aus der Verpflichtung, die vorgebrachten Stellungnahmen inhaltlich aufzuzeigen und abzuwägen. Es gibt somit keine Garantie dafür, dass das ursprüngliche Plankonzept im gesamten Verfahren beibehalten wird und entgegenstehenden Äußerungen <u>grundsätzlich</u> unberücksichtigt bleiben. Ein solches Vorgehen würde dem Ziel der (vorgeschriebenen) Beteiligungsverfahren entgegen stehen. Hierbei wird ausschließlich auf Festsetzungsinhalte eingegangen. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange führte in diesem Bebauungsplan-Verfahren zur teilweise geänderten Entwurfsplanung (Entwurfsbeschluss UStA 23.09.08) und zur Offenlegung des Entwurfes im Oktober/November 08. Der Kritikpunkt ist somit unbegründet. Die Stellungnahme ist bezogen auf die Inhalte des Bebauungsplanes <u>nicht relevant</u>.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
Anwohner des Plangebietes	3.1	Es wird deutlich gemacht, dass der Erwerb der Immobilie Hainteichstraße 18 a unter der Prämisse erfolgte, dass nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung Eigenheime entstünden, die über die Menzelstraße erschlossen würden und somit der Hof als verkehrsberuhigter Innenhof begrünt würde. Die vorgesehene Erschließung mit Anbindung an die Hainteichstraße wird daher abgelehnt und eine Erschließung der Neubauten im Hofbereich über die Menzelstraße gefordert.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.1 verwiesen. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u> .
	3.2	Die Ausweisung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit an der Hainteichstraße (Gartenbereich Nr. 18 / 18 a) wird abgelehnt. Es wird auf verbindliche Zusicherungen im Zuge der Kaufverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer verwiesen.	Städtebauliches Ziel ist es, unter Berücksichtigung des markanten Gebäudeensembles Hainteichstraße 16, 18 und 18a und der das Gebiet prägenden Umgebungsbebauung eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung des vorhandenen Reinen Wohngebietes zu ermöglichen Das Erscheinungsbild an der Hainteichstraße ist durch eine überwiegend kleinteilige, straßenbegleitende Wohnhausbebauung geprägt. Die Grundstückssituation ermöglicht südlich des Gebäudes Hainteichstraße 18a ein zusätzliches Baufenster für eine entsprechend kleinteilige Einzelhausbebauung. Aus stadtplanerischer Sicht ist es deshalb sinnvoll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Entwicklung zu schaffen. Daher soll die Ausweisung beibehalten werden. Es bleibt jedoch dem Grundstückseigentümer freigestellt, diese Bebauungsmöglichkeit zu nutzen. Private Regelungen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u> .

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	3.3	Es wird Kritik an der „einseitigen“ Vorgehensweise der Verwaltung in Bezug auf die Beteiligung der Bürger geübt. Als direkt von der Planung betroffene Anwohnerin hätte man frühzeitig vom Bauamt angesprochen bzw. eingeladen werden müssen. Gegenüber den Anwohnern der Menzelstraße, die frühzeitig in die Planung eingebunden wurden, sind nun Nachteile entstanden.	Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte - insbesondere auch zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) - sind vorgegeben. Die Bürgerinnen und Bürger werden hierüber durch öffentliche Bekanntmachungen in den örtlichen Tageszeitungen unterrichtet. Eine persönliche Benachrichtigung betroffener Anwohner ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen und wird in der Regel auch nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden auch die einzelnen Verfahrensschritte und Beschlüsse dieses Bebauungsplanes öffentlich bekanntgemacht. Eine persönliche Benachrichtigung der betroffenen Anwohner und Anlieger des Bebauungsplan-Gebietes - und somit auch dieser Anwohnerin - erfolgte nur zu einer zusätzlich zum vorgeschriebenen Verfahren seitens der Verwaltung angebotenen Bürgerinformationsveranstaltung (am 02.09.08). Die Anwohner der Menzelstraße wurden somit seitens der Verwaltung nicht früher in die Planung eingebunden und erhielten daher auch keinen Vorteil. Sie haben allerdings von der Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gebrauch gemacht. Die Stellungnahme ist bezogen auf die Inhalte des Bebauungsplanes <u>nicht relevant</u>.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	3.4	Es wird auf die Verkehrsprobleme auf der Hainteichstraße verwiesen und gefragt, ob seitens der Stadt über Maßnahmen zu einer effektiven Verkehrsberuhigung nachgedacht wird.	Die Hainteichstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen und die Anwendung verkehrsregelnder Maßnahmen nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird, sondern im Rahmen der Ausbauplanung der jeweiligen Straßen entschieden wird. Die Fragestellung ist in Bezug auf das Bebauungsplan-Verfahren <u>nicht relevant</u> .
Anwohner des Plangebietes	4	Die gegenüber dem Vorentwurf geänderte Planung hinsichtlich der Erschließung und Stellplatzanordnung wird im Sinne einer verbesserten Gesamtsituation begrüßt. Allerdings wird zur Einschränkung der Spielräume, die die Festsetzung der „offene Bauweise“ innerhalb der überbaubaren Flächen bietet, vorgeschlagen, nur „Einzelhäuser“ zuzulassen und somit die Errichtung von Reihenhäusern auszuschließen.	Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlegung des Entwurfes soll hinsichtlich der Erschließung und Stellplatzanordnung nicht zu geänderten Festsetzungen führen (s. Punkt 1.1 und 2.1). Nach den getroffenen Festsetzungen besteht lediglich im östlichen Planbereich die Möglichkeit, ein Reihenhauses zu errichten. Unter Ausnutzung des Baufensters von ca. 20,00 m Länge und der textlichen Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit, Höhenentwicklung und der Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten wäre hier ein Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten umsetzbar / realistisch. Im Hinblick auf die verdichtete Bebauungsstruktur im Umfeld der Menzelstr. ist eine solche Ausnutzbarkeit aber auch hier städtebaulich zu vertreten. Weitere Einschränkungen zur Bauweise sind nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u> .

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
Anwohner des Plangebietes	5.1	Die vorgesehene Erschließung von Neubauten über eine quer über den Hof geplante Wegeführung mit Anbindung an die Hainteichstraße wird entschieden abgelehnt. Eine solche Erschließungssituation steht dem seit langem verfolgten und aufwendig vorbereiteten Planungsziel des Grundstückseigentümers entgegen, hier nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen das Gesamtprojekt einer attraktiven Wohnsiedlung fertig zu stellen und hierbei insbesondere autofreie Strukturen zu erzeugen. Es wird die Entstehungsgeschichte, die Nutzungssituation und der Ausbaustand des Privatweges im östlichen Planbereich ausführlich erläutert und die Beibehaltung der ursprünglich hierüber vorgesehenen Erschließungsfunktion mit Anbindung zur Menzelstr. gefordert. Der abschließende Ausbau soll im Zuge der Endfertigstellung des Gesamtprojektes erfolgen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.1 verwiesen. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.
	5.2	Es wird weder eine baurechtliche noch eine privatrechtliche Grundlage für eine gegenüber dem Vorentwurf geänderte Stellplatzlösung gesehen. Eine Verlagerung der genehmigten, grundbuchlich festgeschriebenen und gefahrlos nutzbaren Stellplätze der Gebäude Menzelstr. 54, 54a-c auf eine Sammelstellplatzanlage stößt auf absolutes Unverständnis. Auch die erforderlichen 6 neuen Stellplätze können auf Flächen nachgewiesen werden, die bereits nach bisherigen Planungen dafür vorgesehen waren.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1 verwiesen. Durch den Bebauungsplan werden privatrechtliche Regelungen nicht berührt. Unabhängig von bisher rechtskräftigen Festsetzungen oder von ursprünglich vorgesehenen Plankonzepten sollen durch die Neuaufrstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Nutzungsmöglichkeiten des Geländes verbindlich geschaffen werden. Dies berührt auch Stellplatzregelungen. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	5.3	Es wird massive Kritik und Unverständnis am Verfahrensablauf und an der Arbeitsweise der Verwaltung vorgebracht. Es wird die Meinung vertreten, dass das geplante Bauprojekt über Befreiungen vom rechtsverbindlichen B-Plan hätte genehmigt werden können. Stattdessen hätten enorme Zeitverzögerungen und Verschleppungen durch das Bebauungsplanverfahren die Umsetzung des langfristig und sorgfältig vorbereiteten Projektes praktisch zerstört und zur Verschwendung von Zeit und Steuergeldern geführt. Die seinerzeit mit der Stadt eingegangene vertragliche Verpflichtung zur Aufgabe aller gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände - die der Umsetzung des Gesamtprojektes dienen sollte - wird inzwischen bereut. Es wird die Einstellung des laufenden Verfahrens beantragt und die Verwaltung ultimativ aufgefordert, die (seinerzeit) abgestimmte Planung umzusetzen. Hierzu ist erneut ein eigenes Plankonzept beigefügt, dass im Wesentlichen auf den Inhalten des Bebauungsplan- Vorentwurfes basiert, zusätzlich jedoch eine großzügige, gemeinsame Wasserfläche im Hof- bzw. künftigen Gartenbereich darstellt.	Die geplante Bebauung soll überwiegend auf nicht überbaubaren Flächen des Reinen Wohngebietes errichtet werden und weicht auch in anderen Punkten vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“ (2. Änderung) erheblich ab. Da die Umsetzung des Bauprojektes die Grundzüge der Planung berühren würde, ist die grundsätzliche Voraussetzung für eine Befreiungsmöglichkeit gemäß § 31 (2) BauGB hier nicht gegeben. Vielmehr würde eine derartige Genehmigung dem Vertrauensschutz, den z. B. benachbarte Grundstückseigentümer durch die verbindlichen Festsetzungen genießen, entgegenstehen. Daher kann das gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan deutlich veränderte Planungsziel nur im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens erreicht werden. Das Ergebnis des Bebauungsplan-Verfahrens bleibt jedoch bis zum Verfahrensabschluss offen, da im Vorfeld nicht vorhersehbar ist, ob bzw. welche Stellungnahmen vorgebracht werden und ob die Abwägung zu geänderten Planinhalten führt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen“ (2. Änderung) enthält einschränkende textliche Festsetzungen zur Weiterentwicklung des Reinen Wohngebietes in Bezug auf die (damalige) gewerbliche Nutzung. Bereits im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung der Wohnanlage Menzelstraße 54-54c wurde auch eine vertragliche Vereinbarung zur Aufgabe der gewerblichen Nutzungen getroffen, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe in Zukunft auszuschließen.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 5.3		Der erwähnte Vertrag war somit schon für die Umsetzung dieser Bebauung von Bedeutung. Nachdem die gewerblichen Nutzungen im Planbereich inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Dabei soll unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der das Gebiet prägenden Umgebungsbebauung eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung des vorhandenen Reinen Wohngebietes ermöglicht werden. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 (2. Änderung) bieten die nunmehr beabsichtigten Festsetzungen - besonders durch die Anordnung der „Baufenster“ - verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten des Geländes. Zudem wird der Gebäudebestand an der Hainteichstraße über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Die Planinhalte entsprechen somit eher den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für ein solches Wohngebiet. Es ist daher städtebaulich nicht begründbar, dieses bereits bis zur Offenlage des Entwurfes durchgeführte Bebauungsplan-Verfahren einzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten jedoch dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen bleibt.

Es wird von	Lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB folgendes vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
	Noch 5.3		Aus v. g. Gründen wird daher keine Möglichkeit zur Umsetzung des gewünschten Plankonzeptes, das im Wesentlichen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 entspricht, gesehen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.4 verwiesen. Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>
	5.4	Es wird ausgeführt, dass die Wärmeversorgung des Gesamtquartiers seit langem mittels eines BHKW angedacht sei. Für dessen Installation im Keller des Hauses Hainteichstr. 18 wurde bereits 2007 eine Genehmigung erteilt. Den Eigentümern der Wohnhäuser Menzelstr. 54-54c, die bisher an die Heizungsanlage in der abzubrechenden Gewerbehalle angeschlossen sind, wurde ein konstruktives Angebot zur Mitversorgung gemacht.	Die Sicherung einer Wärmeversorgung für Wohngebäude berührt nicht die Belange des Bebauungsplan-Verfahrens. Die aufgeführte Baugenehmigung beinhaltet Umbaumaßnahmen eines Kellerraumes. In Serie hergestellte Blockheizkraftwerke sind nach BauO NRW genehmigungsfrei. Hier bedarf es ggf. einer privatrechtlichen Klärung. Für das Bebauungsplan-Verfahren ist diese Äußerung <u>gegenstandslos</u>.
Stadtwerke Bielefeld GmbH	6	Es wird angeregt, Flächen für die Versorgungstrassen im Bereich der Grundstücke Menzelstraße 52 und 54-54 a durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH planungsrechtlich zu sichern.	Im Nutzungsplan werden die entsprechenden Flächen ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 7 ergänzt. Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u>.

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die nachstehend aufgeführten Ergänzungen und Präzisierungen des Nutzungsplanes, der textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Nutzungsplan

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger wird entsprechend dem tatsächlichen Trassenverlauf im östlichen Planbereich ergänzt.

Verkehrslärm

Die Baugrundstücke unmittelbar entlang der Hainteichstraße werden aufgrund der Lärmthematik entsprechend gekennzeichnet.

Gestaltungsplan

Es wird eine „Eckausrundung“ im Übergangsbereich der „Sammelstellplatzanlage“ zur Garagenzufahrt des angrenzenden Baugrundstückes eingetragen.

Textliche Festsetzungen

Ziffer 5 Nebenanlagen

Es wird eine Empfehlung zur Fassaden- und Dachbegrünung von Nebenanlagen wie z. B. Garagen und Carports aufgenommen.

Ziffer 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es wird das entsprechende Planzeichen mit Erläuterung aufgenommen.

Ziffer 9.2 Verkehrslärm

Das Planzeichen für die „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird ergänzt.

Sonstige Hinweise

Es wird ein Hinweis zur Meldepflicht bei Anzeichen auf eine Kampfmittelgefährdung aufgenommen.

Begründung

4.2 Belange des Verkehrs

Zur Klarstellung wird eine Aussage zur Müllabholung ergänzt.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird eine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ergänzt.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Lärm

Die Aussage zur Grundrissorientierung der Gebäude an der Hainteichstraße wird der textlichen Festsetzung angepasst.

Stadtklima

Es wird eine Aussage zu empfohlenen stadtklimatischen Vorsorgemaßnahmen (Fassaden- und Dachbegrünung von Nebenanlagen) aufgenommen.

4.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Ausführungen zum Spielplatzbedarf werden entsprechend der vorliegenden Erkenntnisse (s. auch „Ausführungen zur Spielplatzaufwertung“) geändert und bezüglich der jährlichen Folgekosten fortgeschrieben.

8 Kostenschätzung

Die Ausführungen zur Kostenschätzung werden entsprechend der vorliegenden Erkenntnisse (s. auch „Ausführungen zur Spielplatzaufwertung“) geändert und bezüglich der jährlichen Folgekosten fortgeschrieben.

Ausführungen zur „Spielplatzaufwertung“

(s. auch Begründung Punkt 4.8 „Belange von Freizeit und Erholung“, Punkt 8 „Kostenschätzung“)

Durch die leichte Erhöhung der Zahl der zulässigen, neuen Wohneinheiten im Plangebiet entsteht gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten nach dem bislang rechtskräftigen B-Plan Nr. II/Ba 2.1 (2. Änderung) ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von 45 qm. Zur Kompensierung soll eine qualitative Aufwertung des nahe gelegenen Spielplatzes zwischen Kollwitz- und Stennerstraße erfolgen. Hierdurch entstehen Kosten in Höhe von 3.375 Euro. Eine diesbezügliche Kostenübernahme sollte gemäß der Aussagen zum Bebauungsplan-Entwurf vor Satzungsbeschluss mit dem Investor geregelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine entsprechende vertragliche Regelung vor dem Satzungsbeschluss jedoch nicht zu erzielen, da es konkret keinen Investor gibt.

Die gegenüber dem Vorentwurf geänderte Entwurfsplanung wird von bisherigen Investoren nicht begrüßt, so dass nicht absehbar ist, wann eine Umsetzung der Planungsziele zum Tragen kommen wird.

Damit jedoch der über die Zahl der Wohneinheiten ermittelte, erhöhte Spielflächenbedarf entsprechend kompensiert werden kann, sind die Kosten – entgegen der bisherigen Aussagen – voraussichtlich von der Stadt Bielefeld zu übernehmen.

Die diesbezüglichen Ausführungen der Verwaltung unter den Punkten „Finanzielle Auswirkungen“ (S. 2), 4.8 „Belange von Freizeit und Erholung“ (S. 60) und 8 „Kostenschätzung“ (S.61) werden daher entsprechend geändert.