

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/Ba 7
„Wohngebiet Hollensiek“**

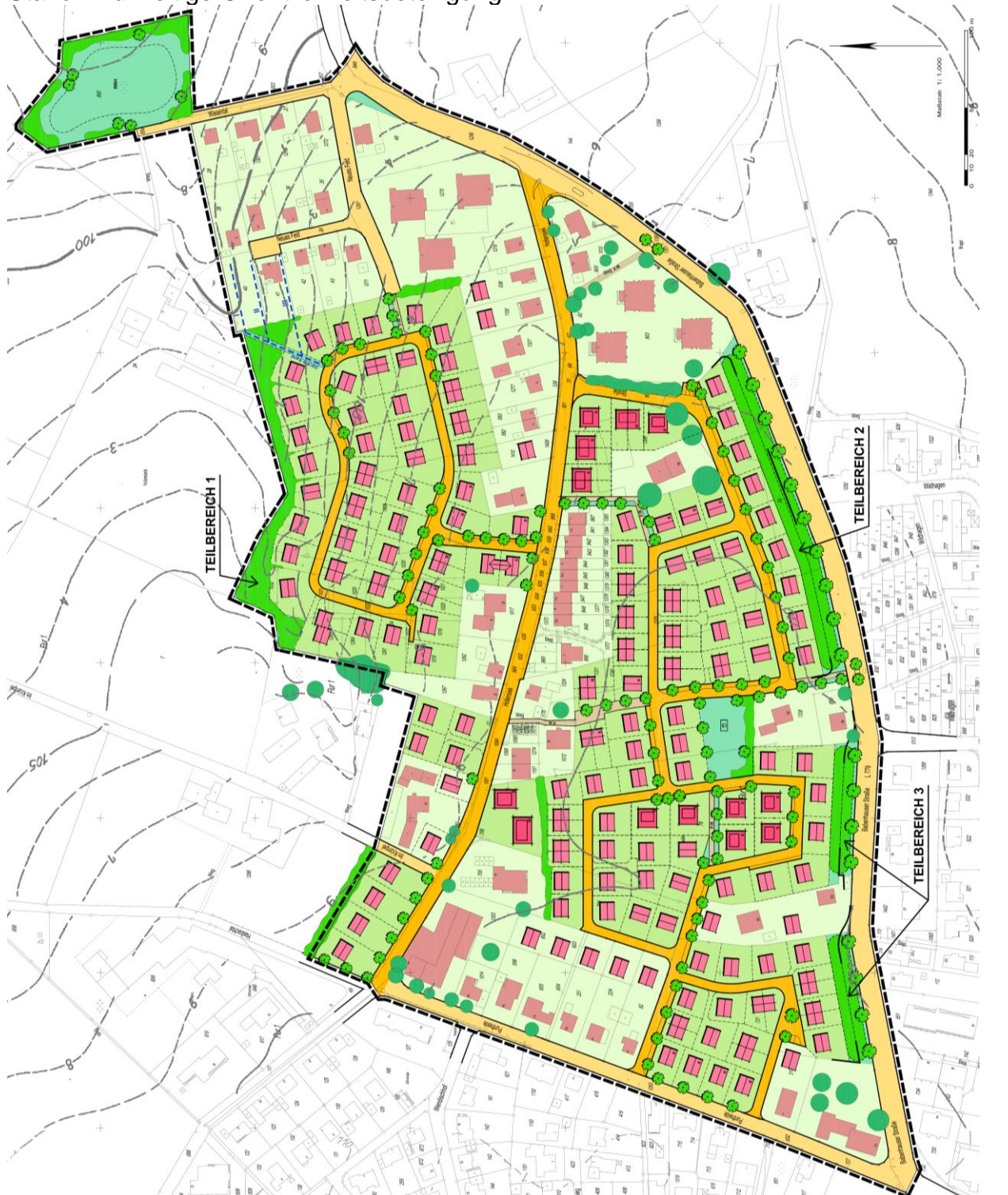
Teil A

















**Bebauungsplan-Vorentwurf
Gestaltungsplan**

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

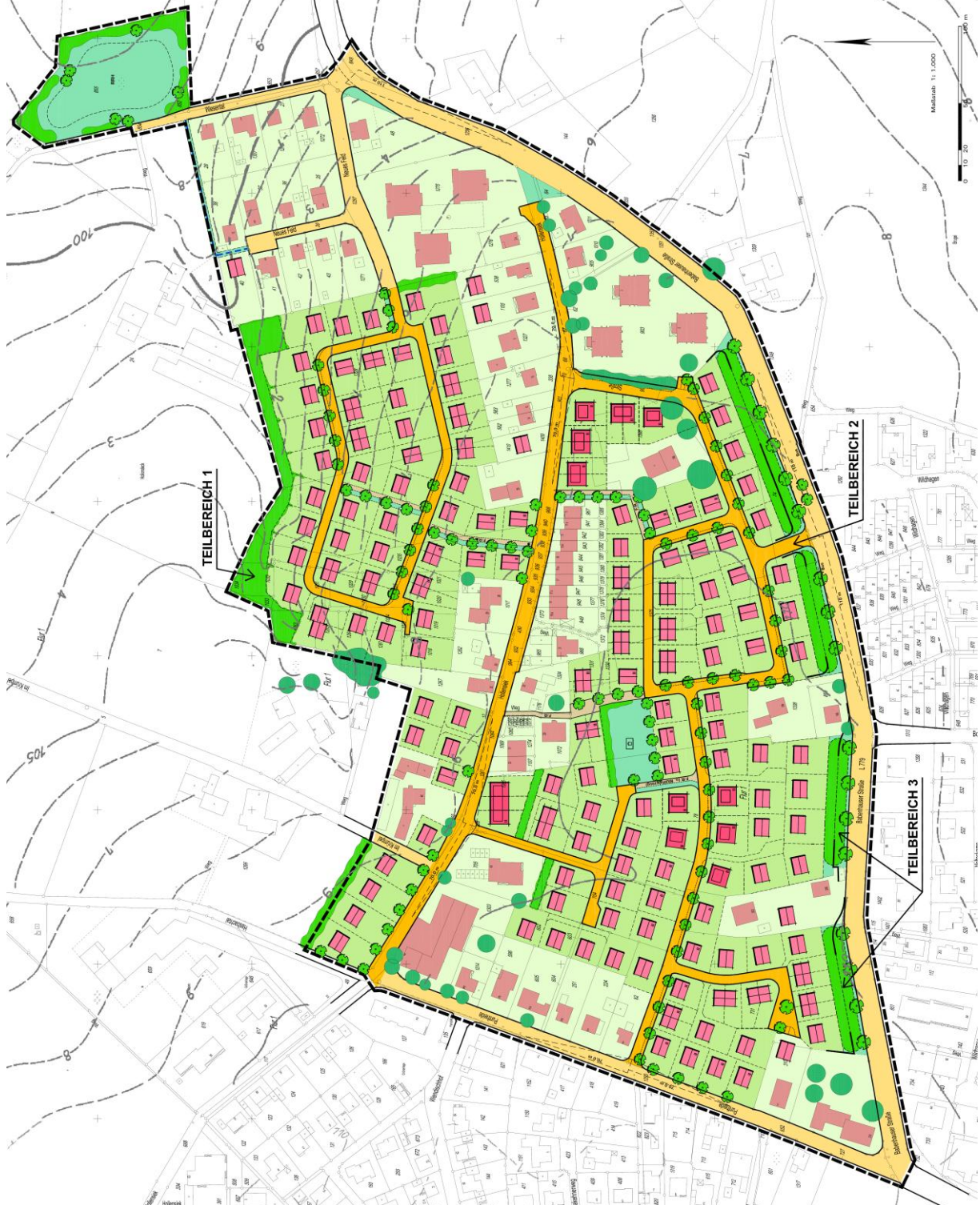
Bebauungsplan-Vorentwurf : Gestaltungsplan, Juli 2010

















Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
|  | Bestandsgebäude |  | Lärmschutzanlage Wall-Wandkombination |  | geplante Regenrückhaltung |
|  | geplante Wohnbebauung (1-2 Vollgeschosse, THmax. 4,2 m) mit privaten Gärten |  | Gehölzbestand |  | Schmutz- und Regenwasserkanaltrasse nach Nordosten mit Leitungsrechten (Trassenvarianten I-III) |
|  | geplante Wohnbebauung (2 Vollgeschosse, THmax. 5,8 m) mit privaten Gärten |  | bestehende Verkehrsflächen |  | Höhenlinien (Übernahme aus DGK5) |
|  | geplante Wohnbebauung, hier mit 2 oder 3 Vollgeschossen |  | Option Querungshilfe über L779 |  | geplanter Geltungsbereich |
|  | geplanter Spielplatz (für alle Altersgruppen) |  | geplante Verkehrsflächen, einschließlich Ausbau Hollensiek tlw. mit Stellplatzmöglichkeiten im Straßenraum | | |
|  | Baum- und Heckpflanzungen |  | Fuß- und Radwegtrassen (Planung/Bestand) | | |

Bebauungsplan-Vorentwurf : Gestaltungsplan, Februar/März 2011
 Stand: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



- | | | |
|---|--|--|
|  Bestandsgebäude |  Lärmschutzanlage Wall-Wandkombination |  geplante Regenrückhaltung |
|  geplante Wohnbebauung (1-2 Vollgeschosse, THmax. 4,2 m) mit privaten Gärten |  Gehölzbestand |  Mischwasserkanal, Bestand |
|  geplante Wohnbebauung (2 Vollgeschosse, THmax. 5,8 m) mit privaten Gärten |  bestehende Verkehrsflächen |  Höhenlinien (Übernahme aus DGKS) |
|  geplante Wohnbebauung, hier mit 2 oder 3 Vollgeschossen |  Option Querungshilfe über L779 |  geplanter Geltungsbereich |
|  geplanter Spielplatz (für alle Altersgruppen) |  geplante Verkehrsflächen, einschließlich Ausbau Hollensiek thw. mit Stellplatzmöglichkeiten im Straßenraum | |
|  Baum- und Heckpflanzungen |  Fuß- und Radwegtrassen (Planung/Bestand) | |

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Detmold

- 1.1 *Die Bezirksregierung Detmold trägt keine Bedenken gegen die Planung vor und regt an, die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets umzusetzen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, innerhalb des Plangebiets ist eine Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben. Der erforderliche Ausgleich ist durch Inanspruchnahme des städtischen Kompensationsflächenpools vorgesehen.

2. Straßen.NRW

- 2.1 *Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf verschiedene Aspekte hin, bei deren Einhaltung keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW hat eine intensive Abstimmung zu den vorgelegten Aspekten stattgefunden. Die Ergebnisse werden im Folgenden zu den einzelnen Punkten festgehalten.

- 2.2 *Längs der L 779 ist ein Zu- und Abfahrtsverbot einschließlich eines Zugangsverbots festzusetzen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

- 2.3 *Sämtliche Zufahrten im Zug der L 779 sowie der Fuß-/Radweg sind zu schließen und an die geplanten Erschließungsstraßen zu verlegen. Dies betrifft auch die vorhandenen privaten Zufahrten der Bestandsgebäude an der Babenhauser Straße. Diese besitzen nur bei unveränderter Nutzung und nur bis zur Rechtskraft des neu aufgestellten Bebauungsplans Bestandsschutz.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen und Hinweise werden auf Ebene der Bauleitplanung insoweit berücksichtigt, als dass der Fuß- und Radweg östlich der Punkthäuser auf der Südseite der Straße Hollensiek nicht mehr als solcher in den Festsetzungen berücksichtigt und anstatt dessen in die Wohngebietsflächen einbezogen wird. Die Schließung selbst ist im Rahmen der Umsetzung zu realisieren. In Abstimmung mit Straßen.NRW ist eine Vorplanung für die neue Anbindung an die Babenhauser Straße und die Abbindung der Straße Hollensiek durch das Ing.-Büro Röver, Gütersloh, erstellt worden. An beiden Stellen wird der Platzbedarf für eine Mittelinsel als Querungshilfe auch im Zuge des übergeordneten Radwegenetzes berücksichtigt, so dass ein angemessener Ersatz möglich ist. Die genaue neue Führung des Fuß- und Radverkehrs auf die Süd- und Ostseite der Babenhauser Straße ist im Rahmen der Umsetzung festzulegen. Die erforderlichen Straßenflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

In Bezug auf die vorhandenen Zufahrten von Bestandsgebäuden an der Babenhauser ist festzuhalten, dass gemäß § 20(7) StrWG NRW die Straßenbaubehörde die Schließung solcher Zufahrten anordnen kann, sofern eine anderweitige Erschließung abseits der klassifizierten Straße möglich ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies erfordert. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt teilweise in diesen Bestandsbereichen (Babenhauser Straße 200 und 202 sowie 194 und 196) zusätzliche Baumöglichkeiten auf den großen Grundstücken. Zur Erschließung dieser zusätzlichen Baumöglichkeiten ist jeweils direkt oder über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Anbindung der Grundstücke an das innere Straßennetz des neu geordneten geplanten Baugebiets im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Das Gebäude Babenhauser Straße 210 besitzt bereits eine Anbindung an die Straße Puntheide. Unter anderem, da die neu geplante Zufahrt zum Gebiet aus der Babenhauser Straße eine gesonderte Linksabbiegespur vorsieht, die gänzlich außerhalb der Bereiche der vorhandenen Zufahrten von Bestandsgebäuden bleibt, ist keine zusätzliche Problematik der Zufahrten für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erkennbar. Mit der verlegten Zufahrt bei gleichzeitiger Abbindung der Straße Hollensiek wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Babenhauser Straße dagegen in dem betroffenen Bereich insgesamt positiv beeinflusst. Dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs künftig eine Schließung der bestehenden Zufahrten zur Babenhauser Straße erfordern würde, ist aus Sicht der Verwaltung somit nicht erkennbar. Im Rahmen der mit Straßen.NRW geführten Abstimmungen zur Anbindung des neu überplanten Gebiets wurde die generelle Aussage aus der Stellungnahme ebenfalls vor diesem Hintergrund relativiert.

- 2.3 *Es wird darauf hingewiesen, dass für die im Vorentwurf vorgesehenen Lärmschutzanlagen eine eigenständige Entwässerung erforderlich ist und eine Einleitung in den Straßenseitengraben der Babenhauser Straße nicht möglich ist. Weiterhin wird auf die erforderliche Freihaltung der Sichtdreiecke hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung hat sich anhand des eingeholten Schallgutachtens gezeigt, dass die Verkehrslärmvorbelastung entlang der Babenhauser Straße in den überwiegenden Bereichen der geplanten privaten Gärten bei freier Schallausbreitung im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV liegt. Damit geht die Verwaltung davon aus, dass diese Lärmbelastung belästigenden, nicht aber gesundheitsgefährdenden Charakter aufweist. Auf die zunächst geplanten Wall-/Wand-Anlagen zum Lärmschutz wird daher im Entwurf des Bebauungsplans verzichtet. Auf die Entwurfsbegründung wird dazu verwiesen. Die Frage der Wallentwässerung stellt sich damit nicht mehr.

Die erforderlichen Sichtdreiecke werden im Bebauungsplanentwurf als freizuhalten festgesetzt. Der diesbezüglichen Anregung wird damit gefolgt.

- 2.4 *Es wird auf die erforderliche Ausprägung der Zufahrten zum neu überplanten Baugebiet eingegangen. Einbezogen wird dabei auch die Zufahrt zur Straße Neues Feld.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausprägung der Zufahrten wurde im Vorfeld der Entwurfsbearbeitung mit Straßen.NRW abgestimmt. Dies betrifft die neue Zufahrt aus der Babenhauser Straße im Süden und die Abbindung der Straße Hollensiek.

Im Benehmen mit Straßen.NRW ist zur bestehenden Zufahrt in die Straße Neues Feld festgestellt worden, dass die Breite dieser Einmündung ausreichend ist auch für den vergleichsweise geringen zusätzlichen Verkehr der zu erwartenden neuen Wohnhäuser im westlichen Anschluss an die Straße Neues Feld. Eine Änderung des Ausbaus der Straße Neues Feld ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich, der bestehende Ausbau reicht für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus. Eine Änderung des Einmündungsbereichs aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans war daher nicht für zwingend angesehen worden. Eine Kostentragung durch die Stadt oder die Vor-

habenträger und ein Ausbau im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans im Sinne von § 34(4) Satz 1 StrWG war somit nicht für erforderlich angesehen worden. Es wurde festgehalten, dass ein eventueller späterer Umbau der Einmündung unter § 34(4) Satz 2 StrWG fallen würde und damit durch Straßen.NRW zu veranlassen und zu finanzieren wäre. Es wurde in diesem Sinne angeregt, etwa 5 Jahre nach der Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich zu prüfen, wie sich die Verkehrsverhältnisse hier entwickelt haben.

Den Anregungen wird insoweit gefolgt.

- 2.5 *Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Bielefeld Kostenträger für sämtliche bauliche Modifikationen der Landesstraße L 779 ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der erfolgten Abstimmung mit Straßen.NRW über die durch den Bebauungsplan ausgelösten erforderlichen baulichen Maßnahmen an der L 779 wurde festgehalten, dass nur diese durch die Stadt bzw. die Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dabei handelt es sich um die neue Anbindung und die Abbindung der Straße Hollensiek sowie des Fuß- und Radwegs im Osten. Insoweit wird dem Hinweis teilweise widersprochen.

3. **Industrie- und Handelskammer OWL zu Bielefeld**

- 3.1 *Die IHK geht davon aus, dass mit der Planung Wohnbebauung an die im Norden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Betriebe heranrückt und regt an, die Immissionssituation dort zu überprüfen sowie den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu sichern.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Blick auf die bestehenden Wohnnutzungen jeweils teils im Süden, Westen und Osten der Betriebe wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen, da die dortige gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die i.W. schon vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss. Nur ein kleiner Teil des Wohngebiets wird neu ausgewiesen und rückt damit näher an die Betriebe heran. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Untersuchung dazu eingeholt worden (AKUS GmbH Bielefeld). Diese kommt zum Gewerbelärm zu dem Schluss, dass durch die Planung kein zusätzlicher Konflikt mit den bestehenden Betrieben entsteht und diese im auch bisher schon erforderlichen wohnverträglichen Rahmen weiterhin über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen.

Maßnahmen des Immissionsschutzes in Bezug auf den Gewerbelärm sind daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

4. **Landwirtschaftskammer NRW**

- 4.1 *Die Landwirtschaftskammer geht davon aus, dass mit der Planung Wohnbebauung an die im Norden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Betriebe heranrückt und regt an, die Immissionssituation dort zu überprüfen sowie den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu sichern..*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Blick auf die bestehenden Wohnnutzungen jeweils im Süden und Osten der anschließenden Gartenbaubetriebe wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen, da die dortige gewerbliche Nutzung bereits jetzt auf die i.W. schon vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss. Nur ein kleiner Teil des Wohngebiets wird neu ausgewiesen und rückt damit näher an die Betriebe heran. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Unter-

suchung dazu eingeholt worden (AKUS GmbH Bielefeld). Diese kommt zum Gewerbelärm zu dem Schluss, dass durch die Planung kein zusätzlicher Konflikt mit den bestehenden Betrieben entsteht und diese im auch bisher schon erforderlichen wohnverträglichen Rahmen weiterhin über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen.

Vor dem Hintergrund, dass der städtischen Fachbehörde keine entsprechenden Beschwerden vorliegen, wird ein Konfliktpotenzial in Bezug auf Gerüche ebenfalls nicht gesehen. Eine diesbezügliche gutachterliche Untersuchung wird daher nicht für erforderlich erachtet.

Der angesprochene Vollerwerbsbetrieb liegt rd. 430 m nördlich des geringfügig ergänzten Wohngebiets auf der Nordseite der Straße Hollensiek. Bestehende Wohnhäuser an der Straße Hollensiek westlich des Knotenpunkts mit der Straße Puntheide liegen demgegenüber bereits in nahezu gleicher Himmelsrichtung in nur rd. 380 m Entfernung zu der Hofstelle. Es handelt sich in Bezug auf diesen Vollerwerbsbetrieb somit nicht um eine heranrückende Wohnbebauung. Auch diesbezüglich sieht die Verwaltung somit kein zusätzliches Konfliktpotenzial, so dass gutachterliche Untersuchungen nicht für erforderlich erachtet werden.

Maßnahmen des Immissionsschutzes in Bezug die von der Landwirtschaftskammer genannten Betriebe sind daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

5. Stadtwerke Bielefeld GmbH

- 5.1 *Mit Stellungnahme vom 10.02.2011 teilen die Stadtwerke mit, dass die seitens des Feuerwehramts benannte erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden für das Gebiet aus dem Leitungsnetz grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden kann. Darüber hinaus wird auf die Regelwerke zu Brandschutz und Löschwasserversorgung hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

- 5.2 *Mit Stellungnahme vom 17.03.2011 tragen die Stadtwerke folgende Belange vor: 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. Innerhalb öffentlicher Flächen wird eine Festsetzung der mitgeteilten Leitungstrassen gemäß § 9 (1) 13 BauGB angeregt. Weiterhin wird die Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) 12 BauGB für den bestehenden Trafo an der Straße Hollensiek angeregt. Außerdem wird auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes bezüglich der einzuhaltenden Schutzabstände zu Leitungstrassen verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeiten sowie die in Bielefeld stattfindenden politischen Beratung zur Wärmeversorgung in Nahwärmenetzen hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird in dem Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sowie gemäß § 9 (1) 10 BauGB (freizuhaltende Schutzflächen) gefolgt. Ausgenommen werden davon lediglich die Erschließungsflächen, die nach dem Gestaltungsplan der Zuwegung von Doppelhäusern dienen, da auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans auch eine Einzelhausbebauung zulässig sein wird.

Der Anregung zur Festsetzung der Leitungstrassen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wird nicht gefolgt, da in diesen unter der Verfügungsgewalt der Stadt stehenden Flächen Flexibilität für konkrete Erfordernisse des Ausbaus gewahrt bleiben soll.

Der Anregung zur Festsetzung einer Versorgungsfläche für den mitgeteilten Trafostandort wird gefolgt.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein locker verdichtetes Einzelhausgebiet. Eine sinnvolle Versorgungsmöglichkeit mit Nahwärme wird hier daher nur teilweise gesehen. Mit diesem Blickpunkt erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf diese Versorgungsmöglichkeit.

6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

- 6.1 *Die Deutsche Telekom weist auf Leitungsbestände im Plangebiet hin und regt die Festsetzung von Leitungstrassen in den geplanten Straßen an. Darüber hinaus werden Hinweise für die Umsetzung gegeben.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mitgeteilten Leitungsbestände befinden sich innerhalb öffentlicher Straße oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Weitere Maßnahmen dazu im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Die Festsetzung von Leitungstrassen innerhalb öffentlicher Flächen ist nicht erforderlich. Die Hinweise zur Umsetzung werden zur Kenntnis genommen.

1. moBiel GmbH

- 1.1 *Die moBiel GmbH kritisiert die Neuaufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene weitere Verfolgung des Ziels, dieses seit langer Zeit festgesetzte, jedoch nicht umgesetzt Baugebiet zu aktivieren. Aufgrund der ländlichen Lage werden hohe Folgekosten für den ÖPNV erwartet. Weiterhin werden Hinweise zur derzeitigen ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs gegeben. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung der Verkehrssicherheit für Fußgänger im Rahmen des Ausbaus der geplanten Erschließungsstraßen angeregt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die generelle Kritik an der Bebauungsplan-Neuaufstellung wird zurückgewiesen. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird der lange geplante „Lückenschluss“ zwischen den weit auseinanderliegenden Teilen des nördlichen Bereichs von Babenhausen ausdrücklich für sinnvoll und wünschenswert angesehen. Da eine Busverbindung bereits besteht, ist eine Einbindung in das Nahverkehrsnetz grundsätzlich gegeben. Die detaillierten Hinweise auf die Taktung des bestehenden ÖPNV-Angebots sowie die Berücksichtigung sicherer Fußgängerwege zu den Haltestellen im Rahmen des Ausbaus werden in die Begründung aufgenommen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Juli 2010 sind zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 7 „Hollensiek“ folgende, nach Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden:

1. Ausprägung des Spielplatzes

Es wird angeregt, nicht einen zentralen großen, sondern verteilt im Gesamtgebiet mehrere kleinere Spielplätze anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da ein größerer Spielplatz die Möglichkeit bietet einen zentralen Punkt im Quartier zu schaffen und eine bessere Ausstattung und wirtschaftlichere Pflege ermöglicht. Ein solcher zentraler Platz kann die eigenständige Charakteristik des künftigen Wohngebiets stärken.

2. Ablehnung der Haupteerschließung über die Straße Hollensiek

- 2.1 *Die Beibehaltung der Haupteerschließung des gesamten Gebietes, sowohl des Nordteils, als auch des Südteils, über die Straße Hollensiek wird wegen der bereits bestehenden erheblichen Belastung, der unübersichtlichen Einmündung in die Babenhauser Straße und des Ausbauzustands sowie der fehlenden Möglichkeiten eines verbesserten Ausbaus in der bestehenden Straßenparzelle abgelehnt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Anregungen, die im Anschluss des Unterrichts- und Erörterungstermins auch mehrfach von Bürgern schriftlich eingereicht wurden, sind alternative Anbindungsmöglichkeiten intensiv mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtert worden. Die grundsätzliche Möglichkeit einer alternativen Anbindung über einen neuen Anschluss an die Babenhauser Straße im Süden des Plangebiets wurde dabei unter der Bedingung einer Abbindung der Straße Hollensiek von der Babenhauser Straße gesehen. Auch Bedenken bei einer zusätzlichen Erschließung des westlich an den Siedlungsbereich um die Straße Neues Feld anschließenden Teil des neu überplanten Wohngebiets wurden zurückgestellt. Der Landesbetriebs Straßen NRW hat für diese neue Anbindung sowie die Abbindung der Straße Hollensiek eine Vorplanung für den Ausbau gefordert, diese wurde erstellt und mit Straßen.NRW abgestimmt. Dabei wurde auch festgehalten, dass ein Ausbau der Einmündung der Straße Neues Feld in die Babenhauser Straße aus Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht für erforderlich angesehen wird.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

- 2.2 *Es wird vorgeschlagen, den Hollensiek im 90°- statt 45°-Winkel an die Babenhauser Straße anzubinden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die neue Zufahrt zum Gebiet aus Richtung Süden bedingt nach den Vorgaben des Landesbetriebs Straßen NRW eine gänzliche Ab-

bindung der Straße Hollensiek. Der Flächenbedarf für diese Abbindung mit Wendemöglichkeit wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.

- 2.3 *Es werden verkehrsregelnde Maßnahmen in der Straße Hollensiek angeregt, auch zur Berücksichtigung des dort verlaufenden Wanderwegs.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die mit der Umsetzung der Planung einhergehende Abbindung der Straße Hollensiek wird sich die Verkehrssituation deutlich entspannen. Verkehrsregelnde Maßnahmen aus Anlass der Neuplanung werden hier somit nicht für erforderlich erachtet. Die angemessene Führung des Fernrad- sowie des Wanderwegs durch das Gebiet ist im Rahmen der Ausbauplanung und Umsetzung der neuen Straßen zu berücksichtigen.

3. Fragen des Lärmschutzes gegenüber der Babenhauser Straße

- 3.1 *Frage nach der Ausgestaltung der im Vorentwurf eingetragenen Lärmschutzanlage und danach, ob die Wallbreite reduziert werden kann.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ist ein Schallgutachten eingeholt worden. Dieses prognostiziert selbst bei freier Schallausbreitung ab einem Bereich von etwa 10 m ab der Straßenfläche für die Tagzeit einen Beurteilungspegel von ≤ 65 dB(A). Ab einem Bereich von etwa 30 m ab der Fahrbahn liegen die Beurteilungspegel nach der Prognose ≤ 60 dB(A), ab etwa einem Abstand von 60 m zur Straße liegen die Werte bei ≤ 55 dB(A). Somit ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) in den überwiegenden Teilen der heutigen und künftigen Gartenbereiche selbst direkt entlang der Babenhauser Straße unterschritten bzw. eingehalten werden. In der Nachtzeit liegen die Werte nach der Prognose bis an die Straße heran bei ≤ 60 dB(A).

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung für die Abwägung geben. In Mischgebieten ist das Wohnen ebenso wie in Wohngebieten allgemein zulässig. Vor diesem Hintergrund hat das BVerwG festgestellt, dass bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags/54 dB(A) nachts) regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Tagwert von 64 dB(A) wird im überwiegenden Teil der künftigen Gartenflächen entlang der Babenhauser Straße nach der Prognose eingehalten. Somit ist eine Freiflächennutzung auch hier im Rahmen gesunder Wohnverhältnisse möglich. Hinzu kommen die eigenen Abschirmungsmöglichkeiten durch z.B. Gartenhäuser und Geräteschuppen oder Gartenmauern oder der Bau z.B. von Wintergärten im Rahmen der privaten Garten- und Baugestaltung. Für die Nachtzeit hat der Schallgutachter festgestellt, dass die Wahrung wohnverträglicher Innenpegel auch ohne Lärmschutzanlage durch die heute handelsüblichen Materialien und Standards für Außenwände, Fenster etc. gewährleistet ist.

In der Gesamtschau hat die Verkehrslärmvorbelastung hier somit ggf. belästigenden, jedoch nicht gesundheitsgefährdenden Charakter. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzanlage aus Wall und/oder Wand hier insgesamt verzichtet. Als Maßnahme des aktiven Schallschutzes werden die überbaubaren Flächen der ersten Bauzeile entlang der Babenhauser Straße lediglich soweit jeweils möglich von der Straße abgerückt. Vorsorglich werden weiterhin für die straßenbegleitenden Baufelder entlang der Babenhauser Straße passive Schallschutzmaßnahmen mit der Definition zu erreichender Innenpegel für Wohn- und Schlafräume vorgegeben. Im Übrigen können zusätzliche Abschirmungen im Rahmen des „architektonischen Selbstschutzes“ durch die künftigen Bewohner des Gebiets erstellt werden. Festzuhalten ist ergänzend, dass die Wohnbebauung

im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an die Lärmquelle heranrückt als bereits gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.2 *Frage nach dem Lärmschutz für die bestehende Bebauung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehenden Gebäude liegen nach der Prognose am Rand außerhalb bzw. leicht innerhalb des Bereichs mit einer Lärmbelastung ≤ 70 dB(A) tags. Der Wert von tags 70 dB(A), der in der Rechtsprechung wiederholt als Schwelle zur Gesundheitsgefahr angesehen worden ist, wird somit an den Gebäuden jeweils nicht erreicht. Darüber hinaus bestehen auf allen Bestandsgrundstücken Garten-/Freiflächen, die erheblich niedriger belastet sind. Auch die prognostizierten Nachtwerte liegen an den Bestandsgebäuden ebenfalls im Bereich von ≤ 60 dB(A), sodass die für die Nachtzeit in der Rechtsprechung wiederholt genannte Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) hier unterschritten wird. Darüber hinaus ist auch hier die Einschätzung des Schallgutachters festzuhalten, dass wohnverträgliche Innenpegel bereits durch handelsüblicher Materialien und Standards eingehalten werden können. Dies kann z.B. bei Umbauten etc. zum Tragen kommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 3.1 Bezug genommen.

4. **Fragen des Lärmschutzes gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben**

4.1 *Es wird die Frage nach dem angemessenen Schallschutz gegenüber den im Norden innerhalb und außerhalb des Plangebiets bestehenden Gewerbe- und Gewächshausbetrieben gestellt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

In der schalltechnischen Untersuchung wird auch der Gewerbelärm betrachtet. Dabei werden für die Druckerei und die Gewächshausbetriebe misch- bzw. dorfgebietstypische und für die Tischlerei und den Bereich mit verschiedenen Kfz-Betrieben nur ein Tagbetrieb mit gewerbegebietstypischen Werten angesetzt.

Im Ergebnis werden die relevanten Orientierungswerte für allgemeine und reine Wohngebiete nach DIN 18005 weitestgehend eingehalten. Lediglich in den äußersten Randbereichen der nördlichen reinen Wohngebiete werden teils die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete erreicht. Eine Änderung des Gestaltungsplans und des darauf aufbauenden Nutzungsplans im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit nicht erforderlich, auch ist das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm insgesamt nicht erkennbar.

5. **Ruhender Verkehr**

5.1 *Es wird gefragt, wo der ruhende Verkehr untergebracht wird und wo nach einem Ausbau der Straße Hollensiek die dort jetzt Parkenden künftig parken können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach aktuellem Planungsstand mit der gegenüber dem Vorentwurf geänderten Zufahrtssituation erfolgt eine Abbindung der Straße Hollensiek. Ein Ausbau ist darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Planung aktuell nicht mehr vorgesehen. Inwieweit die bestehende Parksituation in einem eventuellen späteren Ausbau berücksichtigt werden kann, ist zu diesem späteren Zeitpunkt zu prüfen. Im Übrigen ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücken zu erbringen.

6. Unabhängige Erschließung im Nordwesten

- 6.1 *Es wird eine unabhängige Erschließung der Flächen südlich des Punkthauses neben der Druckerei angeregt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird in Bezug auf die Verkehrserschließung soweit wie möglich gefolgt. In Bezug auf die Entwässerung ist dies jedoch nicht möglich, da der Anschluss dieses Bereichs an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Hollensiek sowohl aus rechtlichen, als auch aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist. Diesbezüglich können die bestehenden Abhängigkeiten nicht ausgeräumt werden.

7. Unabhängige Erschließung im Nordwesten

- 7.1 *Es wird die Frage gestellt, ob das Wohngebiet nördlich des Siedlungsbereichs um die Straße Neues Feld nach Norden erweitert werden kann.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erweiterung des Wohngebiets ist nach Prüfung im Rahmen der Entwurfsarbeiten nicht denkbar, die bestehende Siedlung wird als sinnvolle Grenze des bebauten Siedlungsbereichs angesehen.

8. Artenschutz

- 8.1 *Es wird gefragt, warum das Thema Artenschutz in den Vorentwurfsunterlagen als unproblematisch dargelegt ist..*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen des Vorentwurfs getroffene Ersteinschätzung ist durch eine artenschutzrechtliche Prüfung verifiziert worden. Darin werden i.W. nur Rodungsfristen und Fristen für den Abriss von Gebäuden benannt, bei deren Einhaltung artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nicht berührt sind. Alternativ können außerhalb der benannten Fristen Rodungs- und Abrissarbeiten unter Begleitung durch einen Biologen ggf. möglich sein. Im Übrigen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht mit Blick auf das als Nahrungsgast festgestellte Rebhuhn lediglich eine teilweise Eingrünung des geplanten, naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich.

9. Übergang zu Bestandsgrundstücken

- 9.1 *Die Nachbarschaft des bebauten Grundstücks Babenhauser Straße 194 zum geplanten zentralen Spielplatz wird kritisch gesehen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante zentrale Spielplatz ist bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden um eine Grundstückstiefe nach Norden verrückt worden, im Entwurf des Bebauungsplans grenzen im Norden somit nun Wohngrundstücke an das angesprochene Bestandsgrundstück. Der Anregung wird insoweit gefolgt.

- 9.2 *Es wird eine Nutzung des Bestandsgrundstücks als Schleichweg auf die Babenhauser Straße befürchtet. Die mögliche Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen durch den zusätzlichen rückwärtigen Anschluss an die Straßen des neuen Wohngebiets wird abgelehnt. Eine Verlagerung der geplanten Querungshilfe aus dem Bereich des Grundstücks wird angeregt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Nutzung des Bestandsgrundstücks als Schleichweg aus dem östlichen Erschließungsring südlich der Straße Hollensiek ist insbesondere mit Blick auf die im Entwurf vorgesehene Straßenanbindung an die Babenhauser Straße etwas östlich des angesprochenen Grundstücks nicht zu erwarten.

Ein Verzicht auf die zusätzliche rückwärtige Straßenanbindung des Bestandsgrundstücks ist nicht möglich. Eine solche Anbindung wurde seitens des Landesbetriebs Straßen NRW im Rahmen der Abstimmung der neuen Anbindung für alle Bestandsgrundstücke an der Babenhauser Straße ausdrücklich gefordert. Hintergrund ist die – unabhängig von der vorliegenden Neuplanung grundsätzlich nicht auszuschließende, mögliche Forderung des Landesbetriebs zur Schließung bestehender Zufahrten zur Landesstraße.

Fragen möglicher Erschließungsbeiträge können hier nicht abschließend beantwortet werden. Festzuhalten ist aber, dass der Bebauungsplan auf den großen Bestandsgrundstücken mit Erschließung über die Babenhauser Straße zusätzliche Baumöglichkeiten berücksichtigt, für die generell nur eine Erschließung aus dem Inneren des neu überplanten Gebiets denkbar ist.

Der Anregung zur Verlegung der geplanten Querungshilfe in der Babenhauser Straße kann auf Grundlage der erstellten Vorplanung im Rahmen des Ausbaus der neuen Einmündung gefolgt werden, die Querungshilfe liegt danach auf der vom angesprochenen Grundstück abgewandten Seite der neuen Zufahrt.

10. Umfang der Straßenflächen

- 10.1 *Es wird eine Minimierung der Straßenflächen angeregt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung ist bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt worden, dies wird auch im Entwurf des Nutzungsplans berücksichtigt.

11. Erweiterungsvorhaben an der Straße Hollensiek

- 11.1 *Es wird angeregt, ein Erweiterungsvorhaben des bestehenden Satteldachgebäudes südlich der Straße Hollensiek zu berücksichtigen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt dieses Bestandgebäude insgesamt nicht, es ist mit Flächen für Garagen und nicht überbaubaren Flächen überplant. Im Bebauungsplanentwurf wird für das Gebäude ein großzügiges Baufeld vorgesehen, jedoch wird zur perspektivischen Einbindung in die hier durch Flachdächer geprägte Nachbarschaft auch hier eine Flachdachbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass bestandsorientiert auch Umbauten unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsmaße, Dachform und Dachneigung zugelassen werden können.