

Anlage

A

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Hagenkamp" (Vorentwurf)

- B-Plan-Vorentwurf Nutzungs- und Gestaltungsplan
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Übersichtsplan zur Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn

B-Plan-Vorentwurf, Nutzungs- und Gestaltungsplan (1. Fassung zur Bürgerbeteiligung im Februar 2014)



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

WA | 2 WE

0,6 | 0,8

o II | E

GD 35° - 45°

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl (GFZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise Bauart
Dachform Dachneigung

geplante Wohnhäuser Gebäudefuß

Private Gärten- und Freiflächen

geplante Begrünung

öffentliche Grünflächen

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

o II

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Befahrbarer Wohnweg

F&R

Fuß- und Radweg

geplante Grundstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Flursücksgrenze

Bemessung

Hinweise:

* Neubebauung, noch nicht eingemessen

** Neubebauung, bestritten

FLÄCHENÜBERSICHT

Verkehrsflächen:

Verkehrsfläche (geplant): 1.166 m²

F&R (geplant): 40 m²

private Verkehrsfläche (geplant): 269 m²

Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant): 11.388 m²

Grundstücksflächen (bestand): 16.570 m²

Grünflächen:

öffentliche Grünflächen: 4.300 m²

Gesamtfläche: 33.733 m²

Die Grundstücke haben eine Flächengröße
zwischen 500 m² und 790 m²

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“

Prüfungsergebnis

mit Stellungnahmen der Verwaltung

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und
§ 4 (1) BauGB

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 04.02.2014 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Baumheideschule, Schlehenweg 24, 33609 Bielefeld, um 18 Uhr statt. An der Veranstaltung haben etwa 25 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es mehrere Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, die mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert wurden. Zudem gingen im Vorfeld des Erörterungstermins drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in schriftlicher Form ein.

Mit Schreiben vom 21.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich den 03.03.2014 gebeten.

In einem internen Beteiligungsverfahren über die Sommerpause wurden begleitet durch die Verwaltung privatrechtliche Abstimmungen zwischen den potentiellen Vorhabenträgern der Planung geführt (s. Plananlage A, S. A11).

Ergebnis der Abstimmungen ist die nun vorgelegte „Kleine Lösung“, die sich ausschließlich auf die verfügbaren Flächen des Vorhabenträgers nördlich der Straße Hagenkamp beschränkt. Diese mögliche Nachverdichtung wäre schnell umsetzbar. Der mögliche Vorhabenträger westlich des Hagenkamps (Hinterliegerbebauung der Straße Am Wellbach) will sich an einer Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, auch sein mögliches Flächenpotenzial zeitnah erschließungstechnisch zu aktivieren, derzeit nicht beteiligen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Äußerungen und Fragen von Bürgern:

Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Es wird bemängelt, dass im Vorfeld der Planung kein Kontakt mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufgenommen wurde. Bei bestimmten Flurstücken wird gefragt, warum diese mit in die Planung einbezogen wurden (z. B. Hagenkamp 97). Eine Überplanung wird hier als verzichtbar angesehen bzw. werden bei einer Verkleinerung des Baufensters Nachteile befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorfeld der Planung wurde von dem potentiellen Investor Kontakt zu mehreren benachbarten Grundstückseigentümern aufgenommen, um auf den Flächen im Wesentlichen rückwärtig der Straßen Am Wellbach und Hagenkamp eine Wohnbebauung umzusetzen. Es ist jedoch nicht gelungen, alle angesprochenen Grundstückseigentümer für ein gemeinsames Vorgehen zu gewinnen. Um das Interesse an einer möglichen Bebauungsplanänderung des B-Plans Nr. III/3/43.00 und einer Umsetzung einer Nachverdichtung in diesem Gebiet auszuloten, wurde die formelle Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewählt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3(1) BauGB besteht für alle Bürger die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen in den Planungsprozess einzubringen.

Der Anregung zur Verkleinerung des Plangebietes wird gefolgt, es ist beabsichtigt den Geltungsbereich der 1. Änderung auf die auf die tatsächlich dem Investor zur Verfügung stehenden Flurstücke (158, 157 und 1114, Flur 56, Gemarkung Bielefeld) zu verkleinern. Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Bebauung / Wohnqualität / Dichte

Städtebauliches Konzept:

Die Einwender im Bereich der Straße „Am Wellbach“ weisen darauf hin, dass nicht alle Gartenflächen einen Süd/Südwestgarten haben und es sich um eine erhebliche Verdichtung handelt. Es wird befürchtet, dass eine zu dichte Bebauung und die entstehende Erschließungsanlage mit Wendehammer die eigene Wohnqualität mindert. Insbesondere wird auch befürchtet, dass Verschattungen der angrenzenden, eigenen Gärten eintreten und für die bestehenden Wohngebäude eine Verschlechterung der Wohnqualität eintreten kann.

Zudem soll – wie im Fall eines Einwenders – nur eine Bebauung in einer „1½“-geschossigen Bauweise zulässig sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen sind insoweit gegenstandslos, als der neue Planungsvorschlag die an der Straße „Am Wellbach“ liegenden Wohnhäuser mit den hier vorhandenen Hausgärten nunmehr nicht mehr unmittelbar berührt, sondern sich auf eine räumlich hiervon getrennte und deutlich kleinere Fläche nördlich der Straße Hagenkamp beschränkt.

Das Bebauungskonzept sieht vor, die Gebäude und die Hausgärten weitgehend nach Süden bzw. Westen auszurichten. Ergänzend wird dazu auf den Gestaltungsplan des Bebauungsplanes verwiesen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen (z.B. Vorgabe von kleinteiligen überbaubaren Flächen, Zahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße etc.) getroffen, die auf eine aufgelockerte Bebauungsstruktur hinwirken sollen.

Weiterhin soll die Gebäudehöhe durch Vorgabe der First- und Traufhöhe begrenzt werden. Es ist vorgesehen die Einzelhäuser in einer „1½“-geschossigen Bauweise (das 2. Vollgeschoss befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss) zu errichten. Für das planungsrechtlich ermöglichte Doppelhaus entlang der Straße Hagenkamp ist eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Weiter beträgt der Abstand der nunmehr vorbereitenden Wohnbebauung zu den westlich benachbarten Grundstücken mindestens 7 m, so dass hier derzeit keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ggf. auftretende Verschattungen zu einer Verschlechterung der Wohnqualität der Anlieger entlang der Straße Am Wellbach führen werden. Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen darauf abgezielt, die Bebauung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange verträglich in die umliegenden Strukturen einzufügen.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Bebauungsdichte:

Nach dem ersten Entwurf sind 19 Wohneinheiten geplant, bedeutet das 19 oder 38 Familien?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zahl der zulässigen Wohnungen soll auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt werden. Im verkleinerten Geltungsbereich sind sieben zusätzliche Wohngebäude geplant, davon sind sechs Häuser als Einzelhäuser zu errichten, ein Wohngebäude entlang der Straße Hagenkamp kann als Doppelhaus errichtet werden. Im Ergebnis werden Wohnungen für maximal acht Familien planungsrechtlich vorbereitet.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Bolzplatz / Grünzug / Spielplatz

Erforderlichkeit des Bolzplatzes / zusätzlicher Spielflächen:

Durch die Wohnbebauung entfällt der Bolzplatz. An welcher Stelle wird ein Ausgleich für den ursprünglich einmal vorgesehenen Bolzplatz geschaffen?

Stellungnahme der Verwaltung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ liegt aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes. Die als Bolzplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, lediglich ein kleiner randlicher Randstreifen der öffentlichen Grünfläche befindet sich noch im Norden des Plangebietes.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher nicht erkennbar.

Einbeziehung des Grünzuges:

Der Grünzug wird erwähnt, aber nicht eingezeichnet. Zudem rückt die Bebauung an den Wellbach heran. Es wird sich gefragt, wie bei der geplanten Bebauung noch ausreichend Platz für eine großflächig angelegte Ost-West-Grünverbindung mit Fuß- und Radwegenetz angelegt werden soll?

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird nur ein kleiner Teilbereich des Grünzuges in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung einbezogen. Der Grünzug im Norden des Plangebiets ist auch in der bisherigen Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll auch weiter als solche vorge-

geben werden. Die Bebauung rückt nicht wesentlich näher an den Grünzug heran, als wie dies bereits nach den Festsetzungen der Ursprungsplanung der Fall war. Es liegen daher keine Hinweise vor, dass der bereits vorhandene Grünzug durch die vorliegende Bebauungsplanung beeinträchtigt wird.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Kindergarten und Außenspielflächen

Der B-Plan sieht vor, Wohnbebauung auf dem Außengelände des Kindergartens zu errichten. Wo sollen die Kinder spielen?

Stellungnahme der Verwaltung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die genannte Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Die als Außenspielbereich für den Kindergarten genutzte Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 außerhalb der überbaubaren Flächen. Es ist beabsichtigt das betroffene Grundstück des Kindergartens aus dem Änderungsbereich herauszunehmen, somit bleibt das bestehende Planungsrecht hier bestehen, Änderungen werden nicht vorbereitet. Privatrechtliche Regelungen über die Nutzung sind hiervon nicht berührt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Umwelt Bodenverhältnisse / Artenschutz / Vegetation

Artenschutzprüfung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mehrere Arten angesiedelt sind bzw. hier beobachtet wurden. Konkret benannt wurden Arten wie z. B. Fledermäuse, Fasane, Rebhühner, Frösche und Kröten, Lurche etc. In welchem Rahmen findet die Artenschutzprüfung statt?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Planung kann es unter anderem durch den Abriss oder der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Beseitigung von Gehölzen und zusätzlichen Versiegelungen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte Wirkfaktoren). Die im Umfeld angrenzenden Wohnbaustrukturen werden weiterentwickelt und eine im Siedlungszusammenhang liegende Fläche sinnvoll nachverdichtet. Um die Belange des Artenschutzes hier angemessen zu berücksichtigen, soll im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag durch einen Fachgutachter erstellt werden, damit sichergestellt ist, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44(1) Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Die Artenschutzprüfung soll zum Entwurfsbeschluss vorliegen, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Bodenschutz Belastung durch Klärschlamm:

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Areal in einem Gebiet liegt, das seinerzeit zu den mit Klärschlamm verseuchten Gebieten gehörte. Sind diesbezüglich Bodenproben genommen worden?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich. Danach liegen die Flächen im Randbereich der ehemaligen Rieselfelder. Angrenzende Grundstücke weisen keine Belastungen auf. Um Risiken für die künftigen Bewohner auszuschließen, soll im weiteren Verfahren unter Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde voraussichtlich eine Bodenuntersuchung vorgenommen werden, um mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet zu ermitteln. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Belastung durch Kampfmittel:

Wurde das Plangebiet im Hinblick auf Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg überprüft?

Stellungnahme der Verwaltung

Vorliegende Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur umfassenden Information in den Bebauungsplan bis zum Stand Entwurf aufgenommen. Zu Beginn von Baumaßnahmen sollte eine systematische Überprüfung von Verdachtsflächen erfolgen.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Vorhandene Vegetation / Ausgleichserfordernis:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Flächen umfangreiche Vegetation vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird auch nach Ausgleichsmaßnahmen gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Besonders wertvolle Vegetation (Einzelbäume oder Baumgruppen) oder Gebiete mit Schutzstatus sind auf den als WA überplanten Flächen nicht vorhanden. Es handelt sich im Wesentlichen um untergenutzte Bauflächen bzw. um Hausgärten. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Fläche untersucht. Die maßvolle Neuordnung der überbaubaren Flächen und geringfügige Anpassung der Nutzungsmaße in einem im Wesentlichen bereits bestehenden Wohngebiet ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher voraussichtlich kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Umweltprüfung im B-Plan-Verfahren

Wieso kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden? Wieso sind benachbarte Gebiete nicht erheblich nachteilig beeinflusst? Wieso sind nach den vorliegenden Erkenntnissen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten?

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Rechtslage gemäß BauGB wird davon ausgegangen werden, dass erhebliche und nachhaltig schädliche Umweltauswirkungen in der Regel bei Maßnahmen der Innenentwicklung nicht auftreten. Planungsrechtlich werden mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst sowie die überbaubaren Flächen neu geordnet. Die Entscheidung für die Inanspruchnahme der Flächen für die Siedlungsentwicklung ist hier bereits in der Vergangenheit gefallen. Es liegen bislang keine Hinweise vor, die darauf hindeuten, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Daher kann hier auf die formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Im hier anzuwendenden sogenannten beschleunigten Verfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung grundsätzlich von der Umweltprüfung freigestellt sofern die versiegelbare Fläche unter 20.000 m² liegt, keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten vorliegen und auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden. Die genannten Rahmenbedingungen werden bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Konkret vorliegende umweltrelevante Hinweise sind zu berücksichtigen, wie hier beispielsweise in Bezug auf eine mögliche Klärschlammbelastung und den Artenschutz.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Verfahren / Aufstellung

Bürgerbeteiligung:

Es wird befürchtet, dass ohne weitere Öffentlichkeitsbeteiligung Fakten geschaffen werden sollen. Daher stellen sich mehrere Fragen:

Wie wird die geplante Bürgerbeteiligung praktisch organisiert? Wann ist dafür ein Termin angesetzt?

Wo wird sie stattfinden? Werden wir als Anlieger persönlich dazu eingeladen? Wie ist ganz allgemein der praktische und zeitliche Ablauf der Bebauungsplan-Änderung? Zu welchem Termin soll die Planänderung abgeschlossen sein?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit die Planunterlagen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung vom 27.01.2014 bis einschließlich dem 14.02.2014 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten einzusehen. Zusätzlich können die Unterlagen im Bezirksamt Heepen sowie im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik „Planen Bauen Wohnen“ eingesehen werden. Eine persönliche Einladung ist nicht vorgesehen.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgte am Dienstag den 04.02.2014 um 18 Uhr in der Aula der Baumheideschule in Bielefeld. Während des Erörterungstermins hat die Verwaltung die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erläutert und zu Äußerungen und Anfragen aus der Bürgerschaft Stellung genommen.

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen wird dieser Verfahrensschritt ausgewertet und die Planung ggf. überarbeitet.

In diesem Fall führt die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu einer durchgreifenden Planänderung, da sich der Geltungsbereich künftig auf die tatsächlich verfügbaren Grundstücke des Investors beziehen soll.

Die Fläche beträgt statt der zunächst überplanten etwa 3,4 ha nur noch etwa 0,44 ha. Für dieses verkleinerte Plangebiet soll eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Zudem erfolgt in einem weiteren Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen mit Stand Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB. Im Rahmen der Offenlage haben die Bürger dann erneut die Möglichkeit Anregungen und Bedenken zu der Planung vorzutragen. Die Auslegung der Planunterlagen wird ortsüblich bekannt gemacht.

Demnach wird die Öffentlichkeit zu den geänderten Planungen umfassend beteiligt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Beschleunigtes Verfahren:

Was bedeutet beschleunigtes Verfahren und warum ein beschleunigtes Verfahren?

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. In einem beschleunigten Verfahren kann auf eine formalisierte frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Insofern durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten vorliegen, kann eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Dies gilt auch, wenn die versiegelbare Fläche gemäß § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann dann verzichtet werden. In diesem Fall wurde die frühzeitige Beteiligung im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt, um Grundstückseigentümern, Anwohnern und weiteren interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.

Für das verkleinerte Plangebiet soll eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden, so dass erneut die Möglichkeit besteht, sich vor der Offenlage nach § 3 (2) BauGB zu der geänderten Planung zu äußern.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Erschließung/Verkehr

Erschließungskosten:

Kommen auf direkte Anlieger der neuen Erschließungsstraße in irgendeiner Form Kosten, Pflichten oder Rechte zu (auch hinsichtlich der Pflege und Unterhaltung)?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließungskosten sind nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Es ist beabsichtigt diese privat über den Vorhabenträger zu finanzieren, so dass für die Herstellung der Erschließungsanlagen für sonstige Anlieger keine Kosten entstehen.

Es ist vorgesehen nur noch Flächen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu überplanen, die sich im Eigentum des Investors befinden, Dritte sind demnach nicht mehr betroffen. Der Erschließungsschich soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Wendeanlage:

Die Lage der Wendeanlage wird kritisiert. Die betreffenden Grundstücksflächen sollen nicht hierfür verwendet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Erstellung des ersten Planungskonzeptes wurde davon ausgegangen, dass ein gerechter Ausgleich hinsichtlich der Verfahrenskosten zur Änderung des Bebauungsplanes zwischen den beteiligten Grundeigentümern auf freiwilliger Basis erreicht werden kann. Da dies nicht mehr erreichbar erscheint, soll nunmehr die Planung auf die Grundstücksflächen beschränkt werden, die dem Vorhabenträger tatsächlich zur Verfügung stehen und dann auch kurzfristig umsetzbar sind. Sofern entfällt die in der Stellungnahme kritisierte Wendeanlage.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Erschließung über die Straße „Am Wellbach“:

Es wird gefragt, inwieweit eine Erschließung über die Straße „Am Wellbach“ möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Erstellung des ersten Planungskonzeptes war es beabsichtigt, die rückwärtigen Grundstücke von der Straße Hagenkamp über eine neue Erschließungsstraße anzubinden. Zu dieser Fragestellung sollte im weiteren Verfahren eine Beteiligung der Landesstraßenbauverwaltung erfolgen. Mit dem geänderten Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Anbindung über die Straße Hagenkamp, etwas weiter östlich als im ersten Plankonzept, vorgesehen.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Verkehrsbelastung:

Es wird angenommen, dass bei einer vierköpfigen Familie auch bis zu 4 Autos vorhanden sind. Rechnet man diese Zahl auf Fahrbewegungen im Gesamtgebiet hoch, kommen rechnerisch mehrere 100 Fahrten zustande (Rechenbeispiel: 19 Familien = 76 Fahrzeuge / 38 Familien = 152 Fahrzeuge, das könnte rund 300 Fahrten bei 2-maligen Bewegungen pro Tag ergeben).

Stellungnahme der Verwaltung

Wie bereits dargelegt soll die Zahl der Wohnungen im weiteren Verfahren auf eine pro Wohngebäude beschränkt werden. Somit ergibt sich eine deutlich geringere Anzahl an Fahrzeugen sowie Fahrzeugbewegungen als in dem Rechenbeispiel dargelegt. Die angepasste Planung geht von sechs zusätzlichen Einfamilienhäusern und ggf. einen weiteren Doppelhaus mit insgesamt maximal acht Wohnungen aus. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass in der Ursprungsplanung bereits eine Bebauung des nun überplanten Bereiches möglich war.

Aufgrund der Planung ist mit einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anwohner zu rechnen. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die entstehenden Verkehre mit einer unangemessenen Verkehrsbelastung zu rechnen ist, auch werden keine potentiellen Immissionsprobleme erwartet.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Ver- und Entsorgung

Hochspannungsleitung:

Wie ist die bestehende Hochspannungsleitung entlang des Wellbachs in Bezug auf die Planung zu bewerten?

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Leitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich des Wellbaches in einer Entfernung von etwa 40 m nördlich der als WA überplanten Flächen. Nach der Stellungnahme der Stadtwerke ist entlang der Hochspannungsleitung ein Schutzstreifen von 20 m (jeweils beidseits der Trasse) erforderlich. Es wird aufgrund der Entfernung davon ausgegangen, dass die Abstände des Wohngebietes zu der im Norden verlaufenden Hochspannungsleitung ausreichend sind und kein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht.

Fernwärmeversorgung:

Es soll geprüft werden, ob eine Versorgung mit Fernwärme sinnvoll ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Von den Versorgungsträgern soll geprüft werden, ob eine Versorgung mit Fernwärme für das Plangebiet wirtschaftlich in Betracht kommt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der formellen Beteiligungsschritte an der Planung beteiligt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Entwässerung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich höhenmäßig ungünstig liegt. Hierzu wird erwähnt, dass bei mittelmäßigem bis starkem Niederschlag der Grundwasserspiegel bzw. das Oberflächenwasser in großen Flächen auf dem nördlichsten Bereich zum Bach auf dem Feld steht und tagelang nicht versickert.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde in dem Beteiligungsverfahren bereits darauf hingewiesen, dass die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung geeignet sind. Vor diesem Hintergrund soll das Regenwasser ortsnahe in den Wellbach eingeleitet werden. Hierfür ist die Ergänzung des öffentlichen RW-Kanalnetzes erforderlich. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde von der Stadtentwässerung bereits signalisiert. Mit der beabsichtigten Verkleinerung des Geltungsbereiches wird sich der Aufwand für die Entwässerung reduzieren. Beeinträchtigungen von Grundstücken Dritter sind aufgrund der neuen Planung nicht zu erwarten.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Investor

Welcher Investor beabsichtigt diese Neubebauung durchzuführen?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Investor ist nach wie vor derjenige, der auf Grundlage der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss zunächst die angrenzenden Bereiche mit entwickeln wollte.

Nunmehr beschränkt sich die Planung auf die ihm tatsächlich gehörenden Grundstücksflächen.

Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beziehen sich auf den ursprünglichen (nicht mehr aktuellen) Geltungsbereich. Es wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise vorgetragen, die sich unter anderem auf umweltbezogene Themen (u.a. Grünzug, Klima, Artenschutz, Boden, Lärm) und auf Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung bezogen haben. Aufgrund des nun erheblich verkleinerten Geltungsbereichs von vormals etwa 3,4 ha auf nunmehr etwa 0,44 ha treffen die eingegangenen Anregungen und Hinweise im Wesentlichen nicht mehr zu. Vor diesem Hintergrund sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen für den jetzt vorliegenden verkleinerten Geltungsbereich aufgefordert werden.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich grundsätzlich gegen eine Verkleinerung des Plangebietes oder sich gegen eine Erschließung über die Straße Hagenkamp gerichtet haben.

Übersichtsplan zur internen Abstimmung mit dem potentiellen 2. Vorhabenträger

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Bebauungskonzept



-  **Investor I**
-  **Investor II**
Bebauung und Erschließung nach
Rechtskräftigen Bebauungsplan

Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches

