

**Bebauungsplan Nr. 1118 - Kohlstraße -**

**Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage**

**1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) 17.03.09 gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgebracht worden:

1.1 **Stellungnahme:** Mehrere Bürger erwähnen die angespannte Parksituation, die auf der Kohlstraße bereits jetzt bestehe. Es sollen ausreichend Abstellplätze eingeplant werden.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Nachweis von Stellplätzen wird im bauordnungsrechtlichen und nicht im bauplanungsrechtlichen Verfahren geklärt. Gleichwohl ist es durch die geplante städtebauliche Konzeption möglich, dass auf den Baugrundstücken mehr als nur ein Stellplatz durch den privaten Bauherrn, je nach Erfordernis, hergestellt werden kann. Die Lehrerparkplätze im Einfahrtsbereich der Stichstraße zum Bebauungsgebiet sollen darüber hinaus im neuen Bebauungsplan als öffentliche Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 **Stellungnahme:** Ein Bürger bemängelt, dass bestehende Infrastrukturen aufgegeben würden und nicht überlegt werde, das Schulgebäude einer anderen Nutzung zuzuführen.

**Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Aufgrund des demographischen Wandels wird die Anzahl der Schüler langfristig immer mehr abnehmen. Bei einem Verbleib von nur noch 2 Klassen an dem derzeitigen Standort wäre die fachspezifische Unterrichtsversorgung – insbesondere in Englisch, katholischem und evangelischem Religionsunterricht sowie die Aufsichtsdurchführung und die gegebenenfalls notwendigen Vertretungen nur sehr aufwändig zu regeln. Die Schulkonferenz wertete die vorgesehene pädagogische und organisatorische Maßnahme als sinnvoll. Sie hatte sich am 13.12.05 einstimmig für eine endgültige Schließung der Gemeinschaftsgrundschule Kohlstr. zum Ende des Schuljahres 2005/06 ausgesprochen.

Darüber hinaus wird schon seit einiger Zeit versucht eine Nachnutzung für das Gebäude zu finden, leider ohne Erfolg. Das Gebäude der Gemeinschaftsgrundschule Kohlstraße weist erhebliche Mängel auf, die nur mit großen finanziellen Aufwendungen überwunden werden können. Darüber hinaus bietet sich das Grundstück durch seine exponierte Lage geradezu für eine Wohnbebauung an. Gleichzeitig kann der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten, auch bei hohen Leerstandsquoten in weniger attraktiven Lagen, Rechnung getragen werden.

- 1.3 **Stellungnahme:** Ein Bürger macht darauf aufmerksam, dass die in der Leipziger Straße verlegten Abwasserrohre nicht ausreichend dimensioniert sind, die bei Regenfällen auftretenden Wassermassen aufzufangen. Der entstehende Rückstau sammle sich bis in die Gärten. Es wird gebeten eine andere Entwässerungsmöglichkeit zu finden.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Bereich des Planverfahrens wird im Trennverfahren entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in separaten Kanälen abgeleitet. Öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Kohlstraße und auch in der Hermann-Ehlers-Straße.

Der Regenwasserkanal in der Kohlstraße ist sehr stark überlastet. Ein Anschluss weiterer versiegelter Fläche kann daher nur mit einer Rückhaltung des Regenwassers (Stauraumkanal) vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen. Hydraulisch sehr viel günstiger ist der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Hermann-Ehlers-Straße. Hier könnte auf eine Rückhaltung verzichtet werden. Im Bebauungsplanentwurf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der neuen Bebauung zur Hermann- Ehlers-Straße eingezeichnet, welches für die Verlegung der Kanäle genutzt werden könnte. Das Schmutzwasser kann sowohl zur Kohlstraße als auch zur Herrmann-Ehlers-Straße abgeleitet werden, die Leipziger Straße ist von der Entwässerung des Bebauungsbereiches nicht betroffen.

- 1.4 **Stellungnahme:** Mehrere Bürger richten ihre Bedenken gegen die Aufgabe des Schulhofes und dem damit verbundenen Wegfall der freien Spielfläche.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im weiteren Einzugsbereich sind zwei Spielplätze zwischen dem „Zentrum Röttgen“ und der Straße In den Siepen vorhanden. Des Weiteren ist eine Spielplatzfläche (Vorhaltefläche) im Bebauungsplan Nr. 113 planungsrechtlich gesichert. Direkt südlich an den Planbereich angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Darüber können die Hausgärten und sonstigen Freiflächen als Spielflächen genutzt werden.

1.1 **Stellungnahme:** Es wird der Wunsch geäußert, das kleine Wäldchen nördlich des Bebauungsplanes zu erhalten.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Flächen des Schulhofes sowie des Schulgebäudes Wohnbebauung zu entwickeln. Der vorhandene Wald- und Grünflächenbestand soll größtenteils erhalten bleiben. Abgrabungen und Anpassungen der Waldgrenze sind jedoch erforderlich, um einen geeigneten und wirtschaftlichen Zuschnitt für die geplanten neuen Baufelder zu erhalten. Das kleine nördlich gelegene Wäldchen bleibt dementsprechend zum größten Teil bestehen und wird planungsrechtlich als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gesichert.

## 2. Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### 2.1 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 06.05.09:

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geologische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 aufzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Berücksichtigung: Ein Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.**

### 2.2 Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz vom 11.03.09:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in der Südwestecke ein älterer Waldbestand. Dieser Waldbestand besteht aus heimischem Laubholz. Daran anschließend zieht nach Norden nördlich des ehemaligen Schulhofs bis zur Freileitung ebenfalls ein Waldbestand, der jüngeren Datums ist. Im Zusammenhang mit dem übrigen Wald erfüllt auch dieser Streifen Waldeigenschaft im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz. Weiterhin besitzt auch die Abtrennung zur südlichen Sportanlage Waldeigenschaft.

Wenn die optimierte Nutzung des Geländes zur Bebauung es erforderlich macht, Waldflächen in Anspruch zu nehmen, so sollte sich diese Inanspruchnahme in erster

Linie auf den Streifen zwischen Sportanlage und Schulgelände sowie auf den Streifen nördlich des Schulhofes beschränken.

Grundsätzlich sollte der Wald in seiner Qualität erhalten bleiben und ein Verlust, wenn möglich innerhalb des Bebauungsplanes durch Neuanpflanzung von Wald ausgeglichen werden. Dazu bieten sich mehrere kleine Flächen an, z.B. die Stellplätze für Lehrer- PKW, die Zufahrt zum Schulgebäude (wenn die zukünftige Erschließung des Geländes von Osten aus erfolgt) und eine Fläche ganz im Norden des Bebauungsplanes zwischen Freileitung und bereits bestehendem Wald. Denkbar wäre auch eine Rekultivierung des Westteils des ehemaligen Schulhofgeländes.

**und vom 25.06.09:** Die Bebauung ist hinsichtlich ihrer Nordwestgrenze kritisch, da sich in diesem Bereich hangaufwärts ein Waldbestand befindet. Es wird gewünscht, dass der Böschungsbereich hier weniger berührt wird. Günstig wäre es allerdings die Stellplatz-/ Garagennutzung komplett an den Nord-Westbereich zu schieben und die Wohnbebauung weiter östlich zu verlagern.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.**

Die in der Örtlichkeit vorhandene Waldfläche ist in den Bebauungsplänen Nr. 133 und 834 als öffentliche Grünfläche bzw. mit der Doppelfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB sowie § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend ist diese Fläche planungsrechtlich nicht als Waldfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB aufzufassen und Ausgleichsmaßnahmen gem. Forstgesetz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße - soll der Waldbestand weitestgehend planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gesichert werden, um dadurch einen höheren Schutzstatus zu erreichen. Die zukünftige Bebauung soll sich im Wesentlichen auf den Bereich des Schulhofes und des noch bestehenden Gebäudes erstrecken. Dies berücksichtigt auch die topographischen Gegebenheiten mit einer sehr steilen Hangneigung in Richtung Kohlstraße.

Abgrabungen und Anpassungen der Waldgrenze sind erforderlich, um einen geeigneten und wirtschaftlichen Zuschnitt für die geplanten neuen Baufelder zu erhalten.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Abgrabungsbereiche des Böschungsbereiches sind aber nicht erforderlich, da sich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen ergeben bzw. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) anzusehen sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das UVP-pflichtig sein kann, begründet, noch ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die planrechtliche Änderung der Doppelfestsetzung „Gemeinbedarf bzw. Allgemeines Wohngebiet“ in

„Wald“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 wird stattdessen ein anrechnungsfähiges Ersatzwaldflächenpotential von ca. 9.283 m<sup>2</sup> geschaffen.

### **3. Öffentliche Auslegung vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 gem. § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB**

#### **3.1 Stellungnahme eines Bürgers vom 11. Oktober 2010:**

Den Anliegern ist besonders wichtig, dass der Wald und die Wiesenflächen in Gänze unverändert erhalten bleiben, dass die Gebäude maximal 2-geschossig gebaut werden und der Fußweg zwischen Kohlstraße und Hermann-Ehlers-Straße als öffentlicher Weg bestehen bleibt.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird weitestgehend gefolgt.**

Die in der Örtlichkeit vorhandene Waldfläche ist in den Bebauungsplänen Nr. 133 und 834 als öffentliche Grünfläche bzw. mit der Doppelfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf und allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB sowie § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend war diese Fläche planungsrechtlich nicht als Waldfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB aufzufassen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße - wurde der Waldbestand weitestgehend planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gesichert, um dadurch einen höheren Schutzstatus zu erreichen. Die zukünftige Bebauung wird sich im Wesentlichen auf den Bereich des Schulhofes und des noch bestehenden Gebäudes erstrecken. Dies berücksichtigt auch die topographischen Gegebenheiten mit einer sehr steilen Hangneigung in Richtung Kohlstraße.

Abgrabungen und Anpassungen der Waldgrenze sind erforderlich, um einen geeigneten und wirtschaftlichen Zuschnitt für die geplanten neuen Baufelder zu erhalten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Für das Plangebiet wurden zwei städtebauliche Entwürfe entwickelt, die beide verträgliche und sich in die Umgebung des Gebietes einfügende Varianten darstellen: freistehende Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf zwei festgesetzt. Um attraktive Mehrfamilienhäuser künftig realisieren zu können wurde die Geschossflächenzahl auf 1,0 festgelegt, so dass auch künftig Staffelgeschosse verwirklicht werden können, die nicht als Vollgeschosse zählen.

Eine Fußwegeverbindung zwischen Kohlstraße und Hermann-Ehlers-Straße wurde im Bebauungsplan durch die Darstellung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Der Erschließungsstich von der Kohlstraße wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt. Um künftig die Fußwegeverbindung weiterhin aufrechtzuerhalten werden die Erschließungsflächen, die für die Fußwegeverbindung

notwendig sind, künftig durch ein Wegerecht für die Allgemeinheit im Grundbuch gesichert.

### **3.2 Stellungnahme einer Bürgerin vom 16.11.2010:**

Während der Offenlegung vom 11.10.2010 bis zum 12.11.2010 wurde zu der Verwunderung der Bürgerin festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die nord-westliche Seite verlegt wurde. In der Darstellung war ursprünglich (Bürgerinformation: Bezirksvertretung 17.03.2009) die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes auf der Seite am Schulgrundstück festgelegt.

Einer Zustimmung zu der jetzt gezeigten Grenze kann nicht beigeplant werden, da die Erhebung von Erschließungsbeiträgen befürchtet wird. Es wird gebeten, den Bebauungsplan 1118 daraufhin zu ändern.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 – Kohlstraße – hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2008 nicht geändert. Ein Teil der Kohlstraße war immer Inhalt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für die Kohlstraße sind bislang keine Erschließungsbeiträge erhoben worden. Eine Erschließungsbeitragspflicht besteht entsprechend noch gem. § 127 BauGB. Wann die Erschließungsbeiträge erhoben werden können bzw. welche Maßnahmen an der Kohlstraße entsprechend vorher noch durchgeführt werden müssen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vom zuständigen Ressort Straßen und Verkehr benannt werden. In den nächsten Jahren wird die Erhebung von den Erschließungsbeiträgen in der Kohlstraße nicht erwartet.