

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 387 – Stockmannsmühle/ Nützenberger Straße -**

#### **1. Würdigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 23.09.08**

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

**1.1 Stellungnahme:** Ein unmittelbarer Anwohner befürchtet die Verschattung seines Anwesens durch das Bauvorhaben und somit eine Minderung seiner Wohnqualität. Er macht deutlich, dass die Gärten in den Entwurfsvarianten nach Westen ausgerichtet sind und diese Aufteilung ihm klare Vorteile bringe. Eine Heranführung der Bebauung bis zum Mindestabstand seines Gebäudes würde ihn beeinträchtigen. Da der Bauträger aus dem Verkauf der Grundstücke sicherlich den größtmöglichen Profit ziehen möchte, bittet er die Verwaltung, dieses zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:** Die Landesbauordnung NRW trifft bezüglich der Abstandflächen klare Aussagen, um die öffentliche Sicherheit und Ordnung insbesondere in Bezug auf Belichtung, Beschattung und Belüftung von Gebäuden zu regeln. Die Bemessung der Abstandflächen ergibt sich dabei im wesentlichen aus der geplanten Gebäudehöhe. Bei Einhaltung der jeweils ermittelten Abstandflächen stehen zunächst keine unzulässigen Auswirkungen auf die o.g. maßgeblichen Faktoren zu befürchten. Auch die künftigen Bauherren müssen sich an diese Regelungen halten und die Abstände zu angrenzenden Grundstücken einhalten.

Die Baufelder im Bebauungsplan Nr. 387 – Stockmannsmühle/ Nützenberger Straße - sind so konzipiert, dass eine Bebauung entstehen kann, ohne die angrenzenden Gebäude einzuschränken. Da das Plangebiet von Norden nach Süden verlaufend schmaler wird, orientieren sich die Baufelder an der festgesetzten Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, so dass ein größerer Abstand zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung Habichtweg 11-15 gegeben ist, als aus bauordnungsrechtlicher Sicht notwendig wäre.

**1.2 Stellungnahme:** Ein Bürger sieht die Zuwegung zu den Grundstücken kritisch. Die Verkehrsinsel in der Kurve der Kyffhäuserstraße würde das Ein- und Ausfahren problematisch machen.

**Beschlussvorschlag:** Die vorgestellte Erschließung über die Kyffhäuserstraße mittig in den Planbereich hinein ist in Abstimmung mit dem zuständigen Fachressort 104 (Straßen und Verkehr) entwickelt und als grundsätzlich möglich eingestuft worden. Weder die Verkehrsinsel im Kurvenbereich der Kyffhäuserstraße, noch die westlich gelegene Bushaltestelle würden durch diese Erschließung beeinträchtigt. Durch die geringe Anzahl an geplanten neuen Wohngebäuden wird selbst in den verkehrlichen Spitzenstunden mit durchschnittlichen Fahrzeugbewegungen im einstelligen Bereich gerechnet, so dass eine Beeinträchtigung durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nicht befürchtet werden muss.

**1.3 Stellungnahme:** Ein Bürger schlägt vor, eine Erschließung über den von Norden kommenden Bussardweg bzw. eine Erschließung über den Fußweg zwischen der Grundschule und der Förderschule in Betracht zu ziehen.

**Beschlussvorschlag:** Auch diese Variante wurde im Vorfeld geprüft. Eine Erschließung über den von Norden kommenden Bussardweg wäre nur über den von der Nützenberger Straße abzweigenden Sperberweg, der im Bussardweg mündet möglich, was jedoch für die künftigen Anwohner unnötig weite Anfahrtswege zu ihren Wohnungen bedeuten würde. Zudem wäre diese Variante mit einem höheren Erschließungsaufwand und einer höheren Bodenversiegelung durch die Fahrflächen verbunden und würde zudem die nördlich des Planbereichs liegende Grünfläche teilweise zerstören.

Eine Erschließung über den Fußweg zwischen dem Planbereich und der westlich angrenzenden Förderschule ist prinzipiell möglich, wäre jedoch auch hier mit einem höheren Anteil an versiegelter Fläche und höheren Erschließungskosten im Plangebiet selbst verbunden. Zudem sind Probleme mit der Verkehrsinsel im Kurvenbereich der Kyffhäuserstraße zu erwarten, da der Einmündungsbereich diesem unmittelbar gegenüberliegt.

**1.4 Stellungnahme:** Ein Bürger äußert den Wunsch, das Schulgebäude zu erhalten und anders, z. B. als Mehrgenerationenhaus, zu nutzen.

**Beschlussvorschlag:** Das Schulgebäude befindet sich in einem sehr maroden Zustand und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, der an ein solches Gebäude gestellt wird. Eine Erhaltung und der erforderliche Umbau des Gebäudes zu Wohnzwecken wäre mit hohen Kosten verbunden. Sowohl die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Heiztechnik etc.) als auch die allgemeinen baulichen Anforderungen, wie z.B.

Raumaufteilungen, Brandschutz, Wärmedämmung, fehlender zweiter Rettungsweg sind aufwändig bzw. kostenintensiv herzustellen.

Ein Schulgebäude umzunutzen ist wie o.a. nur mit erheblichen Umbauarbeiten möglich, die die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierung einer solchen Maßnahme nicht erwarten lässt. Um einen städtebaulichen Misstand durch einen Verfall des Gebäudes und einer Verwahrlosung des Grundstückes zu verhindern, soll es der vorgestellten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Erschließungssituation ist ein Erhalt ebenfalls nicht möglich.

**1.5 Stellungnahme:** Ein Bürger stellt die Frage hinsichtlich der ausreichenden Anzahl von Stellplätzen. Es wird beklagt, dass bereits jetzt im ganzen Wohngebiet die Parkmöglichkeiten sehr beschränkt sind und es wird befürchtet, dass zukünftige Anwohner mehr als 1 Fahrzeug besitzen werden.

**Beschlussvorschlag:** Laut Bauordnungsrecht muss je Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück nachgewiesen werden. Der Nachweis von Stellplätzen wird im bauordnungsrechtlichen und nicht im bauplanungsrechtlichen Verfahren geklärt. Von dem zuständigen Fachressort 104 (Straßen und Verkehr) sind keine Anregungen hinsichtlich einer Ausweisung von zusätzlichen Parkplätzen, als die, die bauordnungsrechtlich gefordert werden, eingegangen. Gleichwohl ist es durch die städtebauliche Konzeption möglich, dass auf den Baugrundstücken mehr als nur ein Stellplatz durch den privaten Bauherr, je nach Erfordernis, hergestellt werden kann.

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

**Offenlage vom 15.12.08 bis zum 22.01.2009**

### **2.1 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)/ Luftbildauswertung:**

Die Auswertung des gesamten Änderungsbereiches war möglich. Aus den vorliegenden Informationen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis mit folgendem Wort laut aufgenommen: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass die Luftbildauswertung negativ gewesen sei und mit den Bauarbeiten begonnen werden dürfe. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit

kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.