

Vorschläge zur Behandlung der zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 724/1 – Steinhauser Straße / Windfoche – vorgebrachten Stellungnahmen

Unabhängig von dem Verfahren zur dritten Änderung wurde mit Datum 04.12.2007 die Verwaltung von einem Anlieger der Steinhauser Straße angeschrieben. Nach Einholung einiger Stellungnahmen ging mit Datum 05.02.2008 ein Antwortschreiben an den Anlieger.

Folgende Aspekte wurden genannt:

Die nach Süden gehende Stichstraße sei schmaler als die anderen Stichstraßen im Gebiet. Im Kurvenbereich sei ein Passieren von zwei entgegenkommenden Fahrzeugen nicht möglich. Derzeit stelle ein Zurücksetzen in die Hauptstraße noch kein Problem dar. Anders stelle sich die Situation dar, sobald das Eckgrundstück bebaut und die Bepflanzung fertiggestellt sei.

Die spielenden Kinder auf der Straße stören den Anlieger. Es wird die Frage nach einem nahen Spielplatz gestellt.

.....

Die Wahl des Straßenquerschnitts bei der Planung wird durch die (angrenzenden) Nutzungen bestimmt. Da insbesondere in Wohnstraßen ein Teil der Nutzungsansprüche im Laufe des Tages nur zeitweise besteht (ruhender und fließender Verkehr, Aufenthalt, Spielbereich), ist es nicht notwendig für jeden Nutzungsanspruch gesonderte Flächen vorzusehen. Dementsprechend können aufgrund der Nutzungsintensität und der Nutzungszeiten Straßenflächen auch gemischt genutzt werden (Mischverkehrsflächen).

Auch im Baugebiet Steinhauser Straße / Windfoche weisen die Wohnwege nur geringe Verkehrsstärken auf. Typischerweise dienen Wohnstraßen auch dem Aufenthalt. Innerhalb dieses Bereiches dürfen Fußgänger die Straße in ganzer Breite benutzen und das Kinderspiel ist überall erlaubt. Die einzelnen Straßenraumnutzer dürfen sich gegenseitig weder gefährden noch behindern. Dies bedeutet eine gegenseitige Rücksichtnahme bei der Benutzung der Verkehrsfläche.

Unterschiedliche Straßenquerschnitte resultieren auch aus der Anzahl der angrenzenden Baugrundstücke. Der angesprochene Wohnweg weist nur eine Breite von 4,5 m auf, da die Anzahl der anliegenden Wohneinheiten sehr gering ist. Der Nutzungsanspruch für den fließenden Verkehr fällt deshalb noch geringer aus, denn nach Abschätzung der Sachlage ist davon auszugehen, dass für die dort anliegenden Wohneinheiten für den gesamten Tag ca. 60 Autobewegungen zugrunde zu legen sind. Bei einer Querschnittsbreite von 4,5 m ist der Begegnungsfall PKW / PKW in der Regel möglich. Ist dies nicht der Fall, kann man aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommen erwarten, dass die Verkehrsteilnehmer unter gegenseitiger Rücksichtnahme untereinander eine Lösung finden.

Da der vorherrschende Anspruch an die Straße der Aufenthalt und das Spielen ist, ist der Autofahrer aufgrund des Verkehrszeichens 325 „verkehrsberuhigter Bereich“ aufgefordert langsam zu fahren. Durch private Begrünung und Bebauung kann es weiter zu eingeschränkten Sichtverhältnissen kommen. Soweit der öffentliche Straßenraum von der Bebauung oder Begrünung nicht unmittelbar beeinträchtigt wird, hat der Autofahrer seine Geschwindigkeit der Umgebung anzupassen.

Zutreffenderweise nimmt der Anlieger an, dass das Eckgrundstück westlich der Einmündung der o. g. Stichstraße in die Steinhauser Straße wohnbaulich genutzt werden soll. Die bisher festgesetzte Fläche für Garagen und Stellplätze wird nicht benötigt, da entgegen der ursprünglichen Annahmen überwiegend Einfamilienhäuser und nicht Reihenhäuser entstanden sind. Sicherlich wird die Sicht auf die Steinhauser Straße eingeschränkt, allerdings ist durch die entsprechende Beschilderung der Stichstraße ohnehin Schrittgeschwindigkeit angesagt

und im Einmündungsbereich ist die Sicht durch den geplanten Baukörper nicht eingeschränkt. Es handelt sich um eine in Wohngebieten durchaus gängige Situation.

Ebenso typisch für Wohngebiete sind spielende Kinder auf den Wohnstraßen. Die nächsten Spielplätze liegen zwar in 500 m (Sondern) bzw. 1000 m (Siegelberg) Entfernung, allerdings handelt es sich bei dem Neubaugebiet Windfoche um ein Areal, in dem Häuser mit Spielmöglichkeiten im Gartenbereich und in den Wohnstraßen entstanden sind. Somit ist ein separater Spielplatz für Kleinkinder entbehrlich.

 Die Offenlage fand vom 28.07. bis 28.08.2008 statt. Dazu äußerte sich:

Ressort 106.20, Untere Wasserbehörde (UWB), vom 01.08.2008

Stellungnahme:

In der Stellungnahme verwies die UWB auf die problematische Regenwasserentsorgung und forderte deshalb ein hydrogeologisches Gutachten zur Festlegung von entsprechenden Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken mit dem durch dieses Änderungsverfahren geschaffenen neuen Baurechten.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung:

Der Gutachter des Büros für Umwelttechnologie aus Remscheid kommt zu folgendem Ergebnis:

Änderungsbereich 1, Flurstück 2154 :

Da es auf diesem Grundstück nicht möglich ist einen 6m-Abstand zwischen Keller und Sickeranlage einzuhalten, muss der Keller hier wasserdicht ausgebildet werden. Welches Abdichtungssystem verwendet wird, ist dem Fachplaner bzw. dem Bauherrn zu überlassen.

Änderungsbereich 2, Flurstück Teil aus 1932:

Hier gibt es in Bezug auf die Versickerung keine besonderen Anforderungen an die Kellerabdichtung, da selbst bei voller Ausnutzung des Baufeldes der Abstand zwischen Gebäude und Sickeranlage mehr als 6m beträgt.

Änderungsbereich 3, Flurstücke 2087 und 2088:

Bei voller Ausnutzung des Baufeldes wird nur im nördlichen Teil des Baufeldes der erforderliche Abstand von 6m zwischen Gebäude und Sickeranlage nicht eingehalten. In diesem Fall muss der Keller wasserdicht ausgebildet werden. Bei Einhaltung des 6m-Abstandes ist bezüglich der Versickerung keine wasserdichte Ausführung des Kellers erforderlich.

Als wasserdichte Ausführung des Kellers ist eine „weiße Wanne“ oder eine Ausführung in WU-Beton mit entsprechenden Fugenblechen anzusehen.

Resultierend aus den bisherigen negativen Erfahrungen im Baugebiet sowie dem Ergebnis des Gutachtens (Stand: 03.11.2008) werden für die drei Änderungsbereiche somit im Bebauungsplan spezielle Flächen für die Regenwasserversickerung festgesetzt (siehe Anlagen 03 bis 06) und darüber hinaus werden textliche Aussagen zur Ausführung der Kellerdichtigkeit getroffen (siehe Anlage 08).