

Bebauungsplan Nr. 106 – St. Rochus -
Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Siehe Protokoll der Einwohnerversammlung am 08.07.2010
<u>Antrag:</u>	Siehe Protokoll der Einwohnerversammlung am 08.07.2010
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird in Teilen entsprochen, aber im Übrigen zurückgewiesen.
<u>Begründung:</u>	Die im Verlauf der Bürgeranhörung vorgebrachten Fragen und Anregungen betrafen insbesondere folgende Themen: • Ehemaliges WA 7: Lage der Baufenster, Geschossigkeit und Zahl der Wohneinheiten • Zweigeschossigkeit innerhalb des Plangebietes • Anzahl der Stellplätze innerhalb des Plangebietes • Größe des Spielbereiches innerhalb der platzartigen Verkehrsflächenaufweitung • Überplanung der heutigen Gewerbeflächen im Bereich Rochusstraße • Notwendige Ausgleichsmaßnahmen In Ergänzung zu den im Rahmen des Anhörungstermins getroffenen Äußerungen seitens des Planers und der Stadtverwaltung nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung: • Der Grundstücksbesitzer der Flurstücke 45 und 739 (bisheriges WA 7) hat von dem bisherigen Konzept Abstand genommen und sein Interesse bekundet, die Grundstücke an den Erschließungsträger der übrigen Flächen zu veräußern. Damit besteht die Möglichkeit, diesen Teil des Bebauungsplangebietes in das Gesamtkonzept für das zukünftige Wohngebiet zu integrieren. Daraus ergeben sich für das ehemalige WA 7, im jetzigen Bebauungsplan WA 5 folgende Festsetzungen: - Statt Einzel- und Doppelhäuser sind lediglich Einzelhäuser zugelassen. Es können somit maximal vier Einzelhäuser realisiert werden. - Pro Wohngebäude wird maximal eine Wohneinheit zugelassen. - Das festgesetzte Baufenster rückt 7,50 m bzw. 9,00 m von der Plangebietsgrenze ab.

	- Die maximale Geschossigkeit wird von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird von 6,50 m auf 4,50 m reduziert. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,35 m. - Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zugelassen. Für Pultdächer wird durch Planzeichen festgesetzt, dass diese sich Richtung Süden zu öffnen haben. Die festgesetzte Traufhöhe ist somit an der Nordseite auch für Pultdächer einzuhalten. - Die Wohngebäude werden unmittelbar durch eine 4,50 m breite Stichstraße erschlossen. Innerhalb dieser Stichstraße werden eventuelle Höhenunterschiede zu den nördlich angrenzenden Grundstücken an der Fidelisstraße innerhalb eines 1,00 m breiten Streifens mit Hochbord ausgeglichen. Eine Zufahrt zu den vorgenannten Grundstücken wird planungsrechtlich ausgeschlossen. - 4 Besucherparkplätze werden unmittelbar an der Rochusstraße angeordnet. • Die maximale Zweigeschossigkeit betrifft vorrangig den südlichen Teilbereich. Die zweigeschossige Bebauung erzielt unter dem Aspekt der Energieeffizienz deutlich bessere Werte als eine eingeschossige Bebauung. Unter dem Aspekt der Einfügung in den Bestand sollte sich die zukünftige Bebauung an dem umgebenden Bestand an der Rochusstraße, der Roermonder Straße und der Fidelisstraße orientieren. An der Rochusstraße herrscht eindeutig die zweigeschossige Bebauung vor. Die Bebauung an der Roermonder Straße weist zwei und mehr Geschosse auf. An der westlichen Fidelisstraße dominiert zwar die eingeschossige Bebauung, der Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung ‚Fidelisstraße‘ ermöglicht hier allerdings eine maximale Zweigeschossigkeit. Im Bereich des WA 1 südöstlich der Planstraße 1 wird die zwingende Zweigeschossigkeit zugunsten einer maximalen Zweigeschossigkeit aufgegeben. • Die Anzahl der voraussichtlichen Stellplätze wird von 28 auf 32 erhöht. Somit liegt der Stellplatzschlüssel bei ca. 34 Wohneinheiten bei 0,9. Dieser Verteilungsschlüssel liegt deutlich über dem Wert vergleichbarer Baugebiete und auch deutlich über den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Landesbauordnung. • Der Spielplatzbedarf innerhalb des Baugebietes wird durch den Spielplatz Holunderplatz, Spielbereich B und den Spielplatz Blumenstraße mit dem Spielbereich A abgedeckt. Der beabsichtigte Spielbereich innerhalb der zentralen Verkehrsflächenaufweitung dient als zusätzliches Angebot und soll das soziale Nebeneinander innerhalb des Plangebietes fördern.
--	--

	• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht das ehemalige Lagergebäude der Raiffeisengesellschaft in das Plangebiet ein und überplant diesen innerhalb des heutigen Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellten Bereich mit einem allgemeinen Wohngebiet. Diese zukünftige bauliche Nutzung wird gegenüber der heutigen Situation zu einer erheblichen Reduktion der Lärmemissionen führen, die im Bereich des Lagergebäudes insbesondere im Zeitraum der Ernte alljährlich auftreten. • Der Bebauungsplan wird innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entwickelt. Daraus resultiert, dass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, weil die zu erwartenden Eingriffe gemäß BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Trotz vorgenannter Gesetzeslage ist der Vorhabenträger freiwillig bereit, ca. 75 % des ‚Eingriffs‘ durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützte Tierart durch die Realisierung des Bebauungsplanes in seiner Art beeinträchtigt wird. Die Prüfung liegt der Unteren Landschaftsbehörde vor.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			