

Protokoll zur zweiten Einwohnerversammlung Bebauungsplan Nr. 111 – Kirchenweg II -

Datum: 08.02.2011
Ort: Pfarrheim Scherpenseel
Uhrzeit: 19.30 bis 20.30 Uhr

Für die Ratsfraktionen waren anwesend:

- Frau Appelrath
- Frau Bartel
- Herr Bien
- Frau Gillen
- Herr Gudduschat
- Herr Overländer

Für die Stadtverwaltung waren anwesend:

- Herr Jungnitsch, Bürgermeister
- Herr Gatzel, Dezernent für Planen und Bauen
- Herr Engels, Stadtentwicklungsamt

Für den Erschließungsträger S-Bauland GmbH waren anwesend:

- Herr Pfennigs
- Herr Wallraven
- Herr Schnuis (RaumPlan)

Bürgerinnen und Bürger laut beigefügter Anwesenheitsliste

Der Bürgermeister, Herr Jungnitsch, begrüßte die erschienen Bürgerinnen und Bürger, die Vertreter des Stadtrates, die anwesenden Kollegen aus der Verwaltung und die Vertreter des Erschließungsträgers S-Bauland GmbH.

Herr Schnuis, vom Büro RaumPlan, erläuterte zunächst anhand eines Vortrages den Bebauungsplan Nr. 111 – Kirchenweg II -. (siehe Anlage)

Die konkreten Planungen zu dem Bebauungsplan begannen vor ca. einem Jahr. Vor fünf Jahren wurde bereits der Flächennutzungsplan (FNP) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 – Kirchenweg – angepasst und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher war nun die erneute Änderung des FNP nicht erforderlich. Bislang war die Entwicklung eines Wohngebietes aufgrund des Betriebes einer Sand- und Kiesgrube süd-östlich des Gebietes jenseits der L 225 aufgrund der von dem Betrieb ausgehenden Emissionen nicht möglich. Mittlerweile wurde dieser Betrieb aber eingestellt und dadurch wird nun die Entwicklung einer Wohnbaufläche möglich.

Das geplante Gebiet wird durch zwei Anschlüsse an die zwischen der vom-Stein-Straße und der von-Liebig-Straße verlaufende Calvinstraße erschlossen. Ein Anschluss an die Siemensstraße wird nur für Fußgänger, Radfahrer und Müllfahrzeuge durch einen Poller durchlässig sein. An den Feldweg in Verlängerung der Planckstraße wird ein Fußweg aus dem Baugebiet angeschlossen. Der Entwurf sieht eine innere Ringerschließung vor und ähnelt dem System, das im nördlichen gelegenen Baugebiet Kirchenweg realisiert wurde.

Im öffentlichen Straßenraum werden ca. 34 öffentliche Parkplätze eingeplant. Das ergibt einen Quotienten von ca. 0,8 Parkplätzen/Hauseinheit. Dies ist eine üppige Ausstattung. Ge-

setzlich vorgegeben sind 0,2 Parkplätze. Außerdem müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden.

An der südlichen Grenze des Baugebietes wird aufgrund der Emissionen der L 225 ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m + einer darauf errichteten Palisadenwand von ca. 1 m Höhe erforderlich sein.

Das Regenwasser soll durch ein Trenkanalsystem in die süd-östlich gelegene ehemalige Kiesgrube eingeleitet werden. Damit wird nicht nur den gesetzlichen Vorgaben entsprochen, sondern es handelt sich auch um eine ökologisch sinnvolle Maßnahme, da das Regenwasser in ein Feuchtbiotop eingeleitet wird und zum Erhalt desselbigen beiträgt.

Derzeit ist von ca. 44 Hauseinheiten auszugehen. Die Grundstücksgrößen liegen im Schnitt zwischen 460-560 m². Die Bebauungsdichte wurde aufgrund der ländlichen Struktur herabgesetzt. Die Grundflächenzahl soll 0,35 betragen. Die Höhe der Häuser wird über Trauf- und Firsthöhen, analog zum ersten Bauabschnitt, gesteuert. Ansonsten werden wenige Festsetzungen bezüglich der Bebauung erlassen, um ein individuelles Bauen zu ermöglichen.

Der Straßenraum wird durch einige Bäume begrünt. Zentral wird eine Spiel- und Kommunikationsfläche angeordnet. Hier soll nicht nur eine Spielfläche entstehen, sondern die Fläche soll auch z.B. für ein Straßenfest genutzt werden können. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich die neuen Bewohner kennen lernen können.

Frau Dercks fragte, ob auch Flachdächer zulässig sind. Herr Schnuis antwortete, dass diese Form zulässig sei, aber die Höhe über Trauf- und Firsthöhen gesteuert werde.

Frau Bartel erkundigte sich, ob bei den Trauf- und Firsthöhen dieselben Maße angesetzt würden wie im ersten Bauabschnitt. Dies wurde bestätigt.

Herr Vankan wies darauf hin, dass sich an dem Feldweg in der Verlängerung der Planckstraße immer wieder das Regenwasser stauet. Er fragte, ob beim Ausbau der Calvinstraße dieses Problem beseitigt werde. Ihm wurde geantwortet, dass dieses Problem im Rahmen des Ausbaus der Calvinstraße gelöst werden solle. Mit dem Ausbau der Calvinstraße würde im Zuge der Maßnahmen im Baugebiet selber ebenfalls begonnen werden. Genauer ist noch in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Herr Vankan bemängelte weiterhin, dass auf der Calvinstraße zu hohe Geschwindigkeiten gefahren würden. Der Bürgermeister teilte mit, dass die Straße bereits wegen des hohen Fußgänger- und Radverkehrsaufkommens auf Tempo 30 km/h herabgestuft wurde. Über den letztendlichen Ausbau der Straße müssten sich aber noch Gedanken gemacht werden.

Ein Bürger fragte, ob der Lärmschutzwall lediglich als Erdwall angelegt werde. Der Unterzeichner antwortete, dass ein Erdwall in Höhe von 3 m errichtet werde. Darauf würde noch eine Palisadenwand von 1 m Höhe errichtet. Diese Höhe sei aufgrund der Lärmemissionen erforderlich. Ein bepflanzter Erdwall stellt in diesem Fall den Stand der Technik dar und hat ausreichend Standsicherheit. Solche Lärmschutzanlagen sind vielfach im Stadtgebiet zu finden und haben sich bewährt.

Herr Schepper regte an, den Feldweg in Verlängerung der Planckstraße durch einen Poller oder eine Umlaufsperrung gegen motorisierte Zweiräder zu schließen, da hier Schleichverkehre mit unangepassten Geschwindigkeiten zu beobachten seien. Der Bürgermeister sagte zu, dies durch die Straßenverkehrsbehörde prüfen zu lassen.

Herr Supheert fragte, ob es geplant sei, den Ortseingang bis zur Einmündung Calvinstraße und damit Tempo 50 km/h vorzulegen. Der Unterzeichner antwortete, dass Gespräche mit der Straßenverkehrsbehörde geführt wurden. Ohne entsprechende Einbauten sei aber die Akzeptanz einer solchen Maßnahme gering und damit nicht sinnvoll. Zudem ist das Land Eigentümer der Straße. Auch hier sei eine eher ablehnende Haltung zu erwarten.

Herr Kranz erkundigte sich nach der Regelung des Winterdienstes auf der Calvinstraße. Die Straße sei bei den Schneeereignissen dieses Winters nicht ausreichend geräumt worden. Der Bürgermeister sagte zu, zu prüfen, ob die Straße in den Winterdienst durch den städtischen Bauhof aufgenommen werden könne und müsse.

Frau Gillen wollte die Regelung zu Müllabfuhr erläutert haben. Herr Schnuis führte aus, dass bis auf die Grundstücke 1 & 2 (im Süd-Osten des Baugebietes) und 18 (Nord-Westen) alle Mülltonnen durch das Müllfahrzeug vor der Haustüre abgeholt werden können. Die Straßen

wurden ausreichend breit dimensioniert. Bei den betroffenen Grundstücken müssen die Mülltonnen an der Haupterschließung abgestellt werden.

Herr Mingers fragte, wann mit der Erschließung begonnen werden solle. Der Unterzeichner antwortete, dass in 2011 die Bauleitplanung durchgeführt werden solle, so dass der Bebauungsplan gegen Ende 2011 rechtskräftig sein solle. Mit der Erschließung könne der Erschließungsträger, die S-Bauland GmbH, dann voraussichtlich im Frühjahr 2012 beginnen.

Herr Lux wollte etwas über die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfahren. Der Baustellenverkehr soll über die Calvinstraße erfolgen. Es werde zusätzlich geprüft, wie bereits erwähnt, ob der Feldweg in Verlängerung der Planckstraße abgepollert werden könne, um hier eine Durchfahrt zu unterbinden. Beim ersten Bauabschnitt bestand das Problem noch darin, dass die Calvinstraße in den Navigationssystemen noch nicht vorhanden war. Dies sei aber mittlerweile geschehen, so dass davon auszugehen sei, dass die Baustellenverkehre die Calvinstraße nutzen werden.

Bei der Frage der Geschossigkeit der Gebäude wurde geantwortet, dass bis auf die Gebäude direkt hinter dem Lärmschutzwall eine II-geschossige Bebauung im gesamten Baugebiet möglich ist. Hinzu könnte ein ausgebautes Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf, geplant werden. Die Häuser am Lärmschutzwall dürfen aufgrund der Emissionen der L 225 nicht höher als der Wall sein und nur ein Vollgeschoss haben.

Herr Gudduschat wollte vom Erschließungsträger wissen, ob die Grundstücke nicht zu groß und damit ggf. zu teuer seien. Herr Pfennigs antwortete, dass die Grundstücksgrößen eine Stärke des Baugebietes seien. Die Nachfrage nach Grundstücken sei gerade aus diesem Grund bereits sehr hoch. Der Preis der Grundstücke werde je nach Grundstück 130 oder 135 €/m² vollerschlossen betragen. Hinzu kommen nochmals aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation eine einmalige Kanalanchlussgebühr von 1.500 € pro Grundstück. Auf die Eigentümer kämen dann noch Kosten für die Hausanschlüsse hinzu. Herr Wallraven versprach auch einen Kinderrabatt in Höhe von 2,50 €/Kind/m² für maximal zwei Kinder unter 18 Jahre.

Herr Overländer bat darum, die Spielplatzfläche ausdrücklich im B-Plan festzusetzen um Konflikte mit den Nachbarn wegen Kinderläms zu vermeiden. Der Unterzeichner wies darauf hin, dass das Planzeichen für einen Spielplatz selbstverständlich im B-Plan eingetragen werde. Zu möglichen Lärmemissionen und Klagen von Anwohnern betonte er, dass die Fläche ausdrücklich als Spielplatz- und Kommunikationsfläche in zentraler Lage geplant sei. Dies sei Ausdruck einer familienfreundlichen Planung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Kinderlärm sei in diesem Zusammenhang eher als Zukunftsmusik zu verstehen. Dies wurde nochmals deutlich durch den Bürgermeister unterstrichen.

Frau Bartel fragte, ob der Spielplatz also nicht nur als Kleinkinderspielplatz ausgelegt sei. Der Unterzeichner antwortete, dass im Gegensatz zum ersten Bauabschnitt hier ein Spielgerät auch für größere Kinder geplant sei. Der Spielplatz Planckstraße, der durch den ersten Bauabschnitt aufgewertet worden sei, könnte nicht noch weiter attraktiviert werden.

Herr Bien griff nochmals den Ausbau der Calvinstraße auf und fragte nach den Verteilungen der finanziellen Aufwendungen, die zum Ausbau der Straße benötigt werden. Der Ausbau der Calvinstraße war bereits Gegenstand des Erschließungsvertrages zum ersten Bauabschnitt. Damals wurde die Einmündung in die L 225 nach Vorgaben des Landesbetriebs Straßenbau ausgebaut. Hier trug damals auch der Erschließungsträger den größten Anteil. In diesem Erschließungsvertrag wurde auch geregelt, dass bei der Entwicklung des nächsten Abschnittes der Erschließungsträger sich auch an den Kosten für den Ausbau des weiteren Straßenzuges beteiligen muss. Aber auch die Stadt muss einen Anteil der Kosten übernehmen. Dies wird noch in einem weiteren Erschließungsvertrag zu regeln sein.

Weiterhin wurde gefragt, ob es eine zeitlich befristete Bauverpflichtung gäbe, bis zu welcher ein Haus errichtet sein müsse. Die Anwohner befürchteten Bautätigkeiten, die sich über einige Jahre erstrecken könnten und damit einhergehende Ruhestörungen. Der Bürgermeister stellte klar, dass diese Beeinträchtigungen sicherlich bedauerlich seien, aber leider bei solchen Projekten, die für die Stadt wichtig seien, nicht vermeidbar sind. Man habe auf Bauverpflichtungen verzichtet. Herr Pfennigs ergänzte, dass beim ersten Abschnitt innerhalb von 3-4 Jahren 90 % der Häuser fertig gestellt worden seien und deshalb auch sehr frühzeitig mit

dem Ausbau der Straße hätte begonnen werden können. Auch im jetzigen Abschnitt sei vermutlich mit einem zügigen Ausbau zu rechnen.

Der Unterzeichner wies nochmals auf das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch hin. Der Plan werde ab dem 09.02.2011 bis 25.02..2011 noch im Rathaus ausgehängt und man könne sich dazu beraten lassen bzw. Stellungnahmen zu dem Plan vortragen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligungsphase erfolgt dann, falls erforderlich, eine Überarbeitung des Planentwurfes. Im Anschluss erfolgt dann die öffentliche Auslegung. Während dieser Phase können dann erneut Stellungnahmen zu dem Entwurf vorgetragen werden. Gegen Ende des Jahres 2011 solle der Bebauungsplan dann durch den Rat als Satzung beschlossen werden.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, bedankte sich Herr Bürgermeister Jungnitsch bei den Interessierten und schloss die Einwohnerversammlung um 20.30 Uhr.

Im Auftrag

Gez.
Engels
Technischer Angestellter

Gez.
Jungnitsch
Bürgermeister