



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 19.06.2012 Nr. 1 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/571/2012	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 09.05.2012	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.06.2012		Vorberatung

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Höckenkamp-Süd“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.4.2012 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 7.5.2012 bis einschließlich 29.5.2012 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 4.5.2012 beteiligt.

Zuvor hat am 23.4.2012 für die Bürger bereits eine Informationsveranstaltung mit etwa 100 Teilnehmern im Kapitelsaal der Burg Lüdinghausen stattgefunden. Die dort vorgebrachten Anregungen sind thematisch in der Übersicht der Stellungnahmen zusammengefasst eingeflossen. Der Gesamtverlauf kann in der beigelegten Niederschrift nachvollzogen werden.

a) Anregungen aus der Informationsveranstaltung vom 23.4.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Thema Verkehr Anwohner aus dem Wohngebiet Rott befürchten deutlich steigende Verkehrsbelastungen durch die vorgesehene Anbindung an den westlichsten der drei vorhandenen Stiche "Brucknerstraße". Die Anbindung an die Brucknerstraße sei eine Einladung an die Bewohner des Wohngebiets Rott, zukünftig dort entlang stadtauswärts zu	Das Neubaugebiet ist an den Baumschulenweg als Hauptverkehrsstraße angebunden, zu dem sich voraussichtlich die überwiegende Mehrheit der Verkehrsteilnehmer orientiert. Die Verknüpfung mit der Brucknerstraße wird in ihrer Verkehrserheblichkeit als untergeordnet, aber dennoch notwendig eingeschätzt. Um per Pkw in

fahren.	die Innenstadt zu gelangen ist die Strecke über Baumschulenweg / Ascheberger Straße mit 1,2km bis zum Mühlenpoat-Kreisel nur 200m länger als der Weg durch das verflochtene und geschwindigkeitshemmende Straßensystem des Wohngebietes Rott. Hier müsste man etliche Schwellen, Baumtore, Einengungen passieren und mehrere Male abbiegen. Insofern werden durch das Neubaugebiet keine wesentlichen Verkehrszunahmen auf dem südlich angrenzenden Straßennetz des Wohngebietes Rott erwartet. Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, auch die Brucknerstraße abgebunden zu lassen - wird nicht gefolgt.
Es wird insbesondere davor gewarnt, dass Baufahrzeuge die Brucknerstraße nutzen könnten.	Der Bebauungsplan trifft zu temporären verkehrsregelnden Maßnahmen keine Festsetzungen. Es hat sich aber bewährt, derartige Straßen während der Bauphase auf jeden Fall so abzubinden, dass Baufahrzeuge sie nicht nutzen können, für Rettungsfahrzeuge aber zu öffnende Poller zur Verfügung stehen. Der Anregung soll gefolgt werden, eine derartige Festsetzung kann der Bebauungsplan jedoch nicht treffen.
Vereinzelte wird angeregt, verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßennetz des Wohngebietes Rott umzusetzen.	Der Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" trifft keine Aussage zu Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Rott" bzw. "Im Rott-Ost". Zudem ist aber auch kritisch zu hinterfragen, welche weitergehenden Maßnahmen im ohnehin bereits durch Schwellen, Baumtore, Verengungen etc. beruhigten Wohngebiet Rott noch erfolgen können. Der Anregung kann im Bebauungsplan nicht gefolgt werden.
Sie hinterfragen den Sinn einer Verbindung an der Brucknerstraße zum bestehenden Wohngebiet und regen im Gegenzug aber auch an, bspw. die mittig gelegene "Händlerstraße" anzubinden.	Es ist vorteilhaft, ein Wohngebiet an mehr als einer Straße anzubinden, da die Hauptzufahrt zum Baumschulenweg beispielsweise auch einmal durch Rettungsfahrzeuge oder Bauarbeiten behindert sein kann Die "Händlerstraße" ist für die Anbindung eines selbständig geführten Fuß-/ Radweges im zentralen Grünzug vorgesehen.. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Es wird vorgeschlagen, bereits jetzt durch den Bereich des künftigen Entwicklungsabschnitts "Höckenkamp-Nord" eine Verbindung zur Stadtfeldstraße zu schaffen.	Erst für die zweite, zukünftige nördliche Entwicklungsstufe sieht das Baukonzept zwei Anbindungen an die Stadtfeldstraße und eine weitere Anbindung an den Baumschulenweg vor. Eine vorzeitiger Bau einer dieser Anbindungen über 150m bzw. 200m freier Strecke ist bereits deshalb abwegig, da die hierzu erforderlichen Grundstücke nicht der Stadt gehören, sondern ein bzw. sogar zwei anderen Eigentümern.

Der Baumschulenweg entwickle sich zu einer Rennstrecke, auch auf der Stadtfeldstraße werde zu schnell gefahren.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf dem bislang geradlinigen nördlichen Teilstück des Baumschulenweges sollten geschwindigkeitshemmende Maßnahmen (Baumtore, optische Einschränkungen) durchgeführt werden, die dennoch ihre Leistungsfähigkeit als Hauptverkehrsstraße aufrechterhalten. Auch wenn der Bebauungsplan keine verkehrsregelnde Maßnahmen festsetzen kann, soll der Hinweis insofern beachtet werden, dass im späteren Straßenausbau des Baumschulenweges derartige Regelungen getroffen werden.
Für die großräumige Anbindung an die B 235 wird vorgeschlagen, a) eine Verbindung von der Stadtfeldstraße bis zur Hiddingseler Straße zu schaffen, oder b) die Straßenführung entlang der Viehvermarktungsgenossenschaft (VVG) zu verbessern.	Eine Verbindung bis an die Hiddingseler Straße wäre grundsätzlich begrüßenswert, aber sehr schwierig zu realisieren. Sie wäre 500m über einen schmalen Feldweg zu führen und würde sinnvollerweise in einem Kreisverkehr auf der B 235 enden. Dahingegen sieht das Wirtschaftswegekonzept eine hohe Verkehrsbedeutung für die unter b) vorgeschlagene Strecke an der VVG vor. Insofern soll hier eine bessere Erreichbarkeit der südlich der Stadtfeldstraße gelegenen Wohngebiete über einen entsprechenden Ausbau zur B 235 erreicht werden. Der Anregung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Teilen gefolgt.
Thema Graben / Wasserführung Von Angrenzern des im südöstlichen Plangebietes verlaufenden Grabens wird vorgeschlagen, diesen zu Auflockerung und aus ökologischen Gründen zu erhalten. Falls dies jedoch nicht möglich sei, äußern sie ihr Interesse an einem Erwerb des Streifens. Ein Bürger erkundigt sich, ob eine Wasserführung mittig des Straßenraums wie im Wohngebiet "Rott-Nord" vorgesehen sei.	Der Graben ist für die Wasserführung des Neubaugebietes nicht geeignet, er wird in einem etwa 5m breiten Streifen westlich parallel des Baumschulenweges geführt werden müssen. Der Beibehalt als öffentliche Grünfläche würde zu hohem Unterhaltungsaufwand und der Gefahr schleichender privater Inbesitznahme führen. Daher wird er als Teil der Wohngrundstücke festgesetzt. Ob das Eigentum dann von den nördlichen oder südlichen Angrenzern übernommen wird ist städtebaulich unerheblich, somit kann er durchaus - soweit dies nicht zu ungünstigen Grundstückszuschnitten führt - auch an die bisherigen Anlieger veräußert werden. Der Anregung zum Erhalt wird nicht gefolgt, das Kaufinteresse jedoch berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zum Straßenausbau, eine derartige Wasserführung ist jedoch nicht beabsichtigt.
Thema Bewuchs Eine Anwohnerin weist auf zwei Platanen und eine Kugelakazie hin, die im Bereich der vorgesehenen Straßenanbindung stünden. Sie	Diese Baumstandorte sind erst Inhalt der Detailplanung des Straßenausbaus, der Bewuchs ist aber als so nachrangig einzustufen, dass er

sollten zur Verkehrsberuhigung erhalten bleiben.	nicht der Gesamterschließung entgegenstehen kann. Im Rahmen des Straßenausbaus wird die Möglichkeit, den Bewuchs verkehrsberuhigend zu nutzen, geprüft. Eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung trifft der Bebauungsplan jedoch nicht.
Thema Mehrfamilienhäuser Eine Bürgerin erkundigt sich, ob im Plangebiet Mehrfamilienhäuser vorgesehen seien.	Der BPlan-Vorentwurf lässt im zentralen östlichen Zufahrtsbereich bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude zu. Darüber hinaus wird die Eignung des Quartiers für Mehrfamilienhäuser - auch wenn aktuell Investitionsbereitschaft hierzu besteht - aufgrund der Stadtrandlage für vergleichsweise gering eingestuft. Es soll an diesem Standort auch keine zu starke Verdichtung erfolgen. Der Anregung ist in einem Teilgebiet gefolgt worden.
Thema Pultdächer Ein Bürger wünscht, dass die an der westlichen zentralen Achse vorgesehenen Pultdächer generell Richtung Süden geneigt sein sollten, um eine optimale Photovoltaiknutzung zu ermöglichen.	Zur Straße hin soll die jeweils niedrigere Traufe orientiert sein, damit keine erdrückende schluchtartige Wirkung durch bis zu 10m hohe Gebäudefassaden und keine Maßstabsprünge entstehen. Somit könnten zwei Varianten für die Optimierung der Nutzungen von Pultdächern angeboten werden: nördlich der Straße die Photovoltaikanlagen, südlich der Straße die passive Nutzung durch Raumerwärmung / Lichtdurchflutung. Der Anregung ist nur zum Teil gefolgt.

b) Einwender A, Schreiben vom 24.4.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Einwender A regen an, den vorhandenen Graben an der südöstlichen Plangebietsgrenze als Kleinbiotop zu erhalten. Alternativ - falls der Graben aus Entwässerungsgründen nicht mehr zu halten ist - melden sie ihr Kaufinteresse an der Fläche an.	Der Graben ist für die Wasserführung des Neubaugebietes nicht geeignet, er wird in einem etwa 5m breiten Streifen westlich parallel des Baumschulenweges geführt werden müssen. Der Beibehalt als öffentliche Grünfläche würde zu hohem Unterhaltungsaufwand und der Gefahr schleichender Inbesitznahme führen. Daher wird er als Teil der Wohngrundstücke festgesetzt. Ob das Eigentum dann von den nördlichen oder südlichen Angrenzern übernommen wird ist städtebaulich unerheblich, somit kann er durchaus - soweit dies nicht zu ungünstigen Grundstückszuschnitten führt - auch an die bisherigen Anlieger veräußert werden. Der Anregung zum Erhalt wird nicht gefolgt, das Kaufinteresse jedoch berücksichtigt.

c) Einwender B, E-Mail vom 25.4.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender B hat zwei Grundstücke südlich der zentralen Zufahrt vom Osten ausgesucht, auf denen er ein Mehrfamilienhaus mit 4 oder 6 Wohnungen bauen möchte.	Der BPlan-Vorentwurf lässt für den ins Auge gefassten Bereich bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude zu. Darüber hinaus wird die Eignung des Quartiers für Mehrfamilienhäuser - auch wenn aktuell Investitionsbereitschaft hierzu besteht - aufgrund der Stadtrandlage für vergleichsweise gering eingestuft. Es soll an diesem Standort auch keine zu starke Verdichtung erfolgen. Der Anregung ist bereits gefolgt.

d) Einwender C, E-Mail vom 27.4.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender C regt an, die zulässige Dachneigung von 27° (gemeint ist vermutlich der zentrale westliche Zufahrtsbereich) auf 22° zu ändern, damit die ins Auge gefasste Stadtvilla realisiert werden kann.	"Stadtvilla" ist kein klar definierter Begriff, unter ihm werden von Interessenten verschiedene Bauformen u.a. auch mit sehr unterschiedlichen Dachformen (oft Zeltdach) und -neigungen (zumeist vglw. flach) verstanden. Der Entwurf grenzt verschiedene Bereiche ab, in denen Varianten unterschiedlicher gängiger Dachneigungen (38-45°, 27-33°, 0-5°) ermöglicht werden. Bei diesen Spielräumen sollte es belassen werden, weitere Aufweitungen würden zu einer pauschalen Zulässigkeit führen, die dann den Gebäuden den kleinsten gemeinsamen Nenner entzöge. Der Anregung wird nicht gefolgt.

e) Einwender D und E, Schreiben vom 14.5.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Einwender regen ebenfalls den Erhalt des Begrenzungsgrabens vom Neubaugebiet zur Mozart-/Händlerstraße an, auch aufgrund seiner natürlichen Bedeutung sowie der optischen Auflockerung zwischen den Wohngebieten.	siehe Ausführungen oben zu Einwender A Der Anregung zum Erhalt wird nicht gefolgt, das Kaufinteresse berücksichtigt.

f) zwei Einwender F, sprechend für die Anwohner der Werdener Straße, des Strotkampweges, der Bruckner- und der Händlerstraße, Schreiben vom 18.5.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Gegen folgende Punkte werden Bedenken erhoben, zugleich aber auch Lösungen vorgeschlagen: 1. Die Einwender kritisieren die vorgesehene, nach ihrer Ansicht jedoch nicht vertretbare Anbindung des neuen Baugebietes an die Brucknerstraße. Der Verkehr fließe auf der Werdener Straße am DRK-Heim, Kindergarten und Caritas-Behindertenwohnheim vorbei, was zu unzumutbaren und gefährlichen Situationen führe. Die Lage auf diesen Straßen sei	Das Neubaugebiet ist an den Baumschulenweg als Hauptverkehrsstraße angebunden, zu dem sich voraussichtlich die überwiegende Mehrheit der Verkehrsteilnehmer orientiert. Die Verknüpfung mit der Brucknerstraße wird in ihrer Verkehrserheblichkeit als untergeordnet, aber dennoch notwendig eingeschätzt. Um per Pkw in die Innenstadt zu gelangen ist die Strecke über

unübersichtlich, zudem seien auch die weiteren betroffenen Straßen grundsätzlich 30er-Zonen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Brucknerstraße eine Sackgasse ist, und der Verkehr des neuen Baugebietes überwiegend über die o.a. Straßen erfolgen werde. Daher solle das Neubaugebiet maximal für Fußgänger und Radfahrer an das bestehende Wohngebiet Rott angebunden werden.	Baumschulenweg / Ascheberger Straße mit 1,2km bis zum Mühlenpoat-Kreisel nur 200m länger als der Weg durch das verflochtene und geschwindigkeitshemmende Straßensystem des Wohngebietes Rott. Hier müsste man etliche Schwellen, Baumtore, Einengungen passieren und mehrere Male abbiegen. Insofern werden durch das Neubaugebiet keine wesentlichen Verkehrszunahmen auf dem südlich angrenzenden Straßennetz des Wohngebietes Rott erwartet. Eine Beschränkung lediglich auf eine Fußgänger-/Radfahreranbindung nähme auch den Anliegern des Rott die Möglichkeit, per Pkw zu dem Neubaugebiet zu gelangen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
2. Die genannten Straßen seien zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs nicht ausgelegt. Eine Anbindung des Neubaugebietes über diese Straßen für Rettungsfahrzeuge - wie in der Bürgerinformationsveranstaltung dargestellt - sei absurd sowie gefährdend für die Bewohner, da schnelle Notfallversorgung durch das verflochtene und geschwindigkeitshemmende Straßensystem unrealistisch sei. Die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge solle über Stadtfeldstraße bzw. Baumschulenweg als effizientere Wegeführung erfolgen.	Die Aussage in der Bürgerinformationsveranstaltung bezog sich darauf, dass es für den seltenen Fall einer Blockade (bspw. durch einen Rettungseinsatz, durch eine Baustelle) sinnvoll ist, neben der zentralen Zufahrt zum Baumschulenweg noch eine weitere Anbindung an das Straßennetz vorzuhalten. Selbstverständlich werden den Einsatzfahrzeugen keine Vorgaben gemacht, wie sie zu einem Unfall- / Brandort gelangen. Vielmehr wählen sie die Anfahrstrecke, auf der sie nach ihrer Einschätzung am schnellsten durchkommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
3. Es sei unverständlich, warum nur eine einzige Anbindung des aktuellen Neubaugebietes an den Baumschulenweg vorgesehen sei. Die verkehrsberuhigende Wirkung durch viele Stichstraßen des "Rott" zum Baumschulenweg habe sich bewährt, das freie Stück habe sich hingegen zur Rennstrecke entwickelt. Die Sicherheit der Menschen habe absolute Priorität vor dem Erhalt des Alleecharakters, der zudem auch bei zusätzlichen Anbindungen erhalten bleiben könne. Deshalb wird vorgeschlagen, das neue Baugebiet an mehreren Stellen an den Baumschulenweg anzubinden.	Dass viele Zufahrten nicht zwangsläufig eine angemessene Fahrweise erzwingen können, zeigt der Abschnitt der Stadtfeldstraße, bei der gut zwei Dutzend Grundstückszufahrten aus dem Wohngebiet "Rott-Nord" unmittelbar auf die Stadtfeldstraße münden. Vielmehr sollten auch auf dem nördlichen Teilstück des Baumschulenweges geschwindigkeitshemmende Maßnahmen (Baumtore, optische Einschränkungen) durchgeführt werden, die dennoch ihre Leistungsfähigkeit als Hauptverkehrsstraße aufrechterhalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.
4. Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes durch bzw. an den Wohngebieten vorbei sei äußerst ungünstig, was zu Anwohnerbelästigungen und Unfallrisiko führe. Stattdessen sei bereits jetzt eine Anbindung an die Stadtfeldstraße dringend geboten, womit auch die Baustellenanbindung optimiert werde. Die Wohngebiete südlich der Stadtfeldstraße hätten Dimensionen angenommen, die zwingend eine Anbindung an die B 235 erforderten. Alternativ wird hier a) eine	Für die zweite, zukünftige nördliche Entwicklungsstufe sieht das Baukonzept zwei Anbindungen an die Stadtfeldstraße und eine weitere Anbindung an den Baumschulenweg vor. Eine vorzeitiger Bau einer dieser Anbindungen über 150m bzw. 200m freier Strecke ist bereits deshalb abwegig, da die hierzu erforderlichen Grundstücke nicht der Stadt gehören, sondern ein bzw. sogar zwei anderen Eigentümern. Grundsätzlich begrüßenswert, aber noch wesentlich schwieriger zu realisieren wäre eine Verbindung bis an die Hiddingseler Straße. Sie

Verlängerung der Hiddingseler Straße oder b) der Ausbau der Strecke an der Viehvermarktungsstelle vorgeschlagen.	wäre 500m über einen schmalen Feldweg zu führen und würde sinnvollerweise in einem Kreisverkehr auf der B 235 enden. Dahingegen sieht das Wirtschaftswegekonzept eine hohe Verkehrsbedeutung für die unter b) vorgeschlagene Strecke an der VVG vor. Insofern soll hier eine bessere Erreichbarkeit der südlich der Stadtfeldstraße gelegenen Wohngebiete über einen entsprechenden Ausbau zur B 235 erreicht werden. Der Anregung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Teilen gefolgt.
5. In einem weiteren Punkt sprechen sich die Einwohner gegen eine in der Informationsveranstaltung angekündigte zulässige Traufhöhe von 10m aus, da diese im Süden nicht mit dem benachbarten Wohngebiet "Rott" vereinbar sei.	Die maximal 10m sind als Festsetzung nicht für die <i>Trauf</i>-, sondern für die <i>First</i>höhe vorgesehen. Die Traufhöhe ist vielmehr am südlichen Rand mit 5m (für II-geschossige Flachdachhäuser 7m) vorgegeben, die Häuser des Wohngebietes Rott haben dort Firsthöhen von bis zu 9,00 / 9,40m, so dass erkennbar kein Maßstabssprung vorliegt. Zudem liegt die Neubebauung nördlich der vorhandenen Wohnhäuser, so dass weder Verschattungen, noch erdrückende Wirkungen zu befürchten sind. Der Anregung - soweit mit ihr eine Verringerung der First- / Traufhöhen beabsichtigt ist - wird nicht gefolgt.

g) LWL - Archäologie, Schreiben vom 23.5.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der LWL weist darauf hin, dass der BPlan eine mittelalterliche / frühneuzeitliche Hofstelle tangiere, daher wird a) um rechtzeitige Anmeldung von Erdbewegungen, b) um direkte Information des LWL bei Auffälligkeiten und c) um Betretungsrechte für die Grundstücke gebeten.	Mit dem LWL ist bereits Kontakt aufgenommen worden, damit die archäologischen Untersuchungen möglichst frühzeitig beginnen, um nicht den Ablauf der Erschließungsarbeiten zu verzögern. Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten bei auffälligen Bodenfunden ist bereits in der Planzeichnung enthalten. Der Anregung ist bereits gefolgt.

h) Lippeverband, Schreiben vom 24.5.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Lippeverband bittet um konkrete Aussagen zur geplanten Entwässerung und Prüfung verschiedener denkbarer Möglichkeiten.	Zur Zeit ist eine entsprechende Entwässerungsuntersuchung in Arbeit. Der Anregung wird gefolgt.

i) Kreis Coesfeld, E-Mail und Schreiben vom 29.5.2012

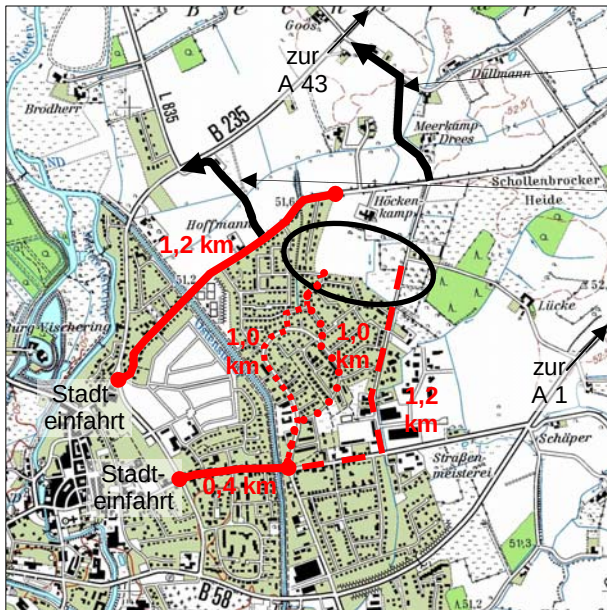
Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz bittet darum, dass hinsichtlich der vorangegangenen Nutzungen als Baumschul- / Rollrasenfläche geprüft wird, ob Pflanzenschutzmittel den Boden belasten. Zudem werde in der BPlan-Begründung eine	Zur Zeit werden Angebote für eine entsprechende Prüfung eingeholt Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Nach Einschätzung

Aussage erwartet, inwieweit gleichartig geeignete Brachflächen alternativ für eine Wohnbebauung zur Verfügung stünden.	der Stadtverwaltung gibt es jedoch keine gleichartig geeigneten alternativen Potentialflächen.
Der Fachdienst Oberflächengewässer kann mangels entsprechender Planaussagen keine Stellungnahme abgeben, weist jedoch auf den das Plangebiet berührenden Gewässerabschnitt hin.	Zur Zeit ist eine entsprechende Entwässerungsuntersuchung in Arbeit, die Aussagen werden in der zweiten Beteiligungsstufe getroffen. Der Anregung wird gefolgt.
Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf die noch ausstehenden städtischen Aussagen sowie zu den üblichen Anzeigen / Anträgen der Niederschlags- / Schmutzwasser-beseitigung hin.	Zur Zeit ist eine entsprechende Entwässerungsuntersuchung in Arbeit, die Aussagen werden in der zweiten Beteiligungsstufe getroffen. Der Anregung wird gefolgt.
Die Untere Landschaftsbehörde verweist auf die erforderliche Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung angemessener Ausgleichsmaßnahmen.	Zur Zeit werden die entsprechenden Berichte, Bilanzierungen und Prüfungen erstellt, die Aussagen werden in der zweiten Beteiligungsstufe getroffen. Der Anregung wird gefolgt.
Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.	Die Belange sind bereits berücksichtigt bzw. können erst im Rahmen des konkreten Straßenausbaus bzw. der Baugenehmigungsverfahren befolgt werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan ist zunächst noch mit mehreren offenen Punkten hinsichtlich Entwässerung, Natur- und Artenschutz in das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingebracht worden. Diese Aussagen werden im Offenlegungsverfahren zu treffen sein.

Hinsichtlich der intensiv von den Anliegern vorgebrachten Verkehrsproblematik können ergänzend die hier im Anhang gezeigten Übersichts- und Lagepläne (im Original farbig) herangezogen werden. Zudem bietet es sich an, sich selbst vor der Sitzung vor Ort einen Eindruck von der Situation zu verschaffen.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

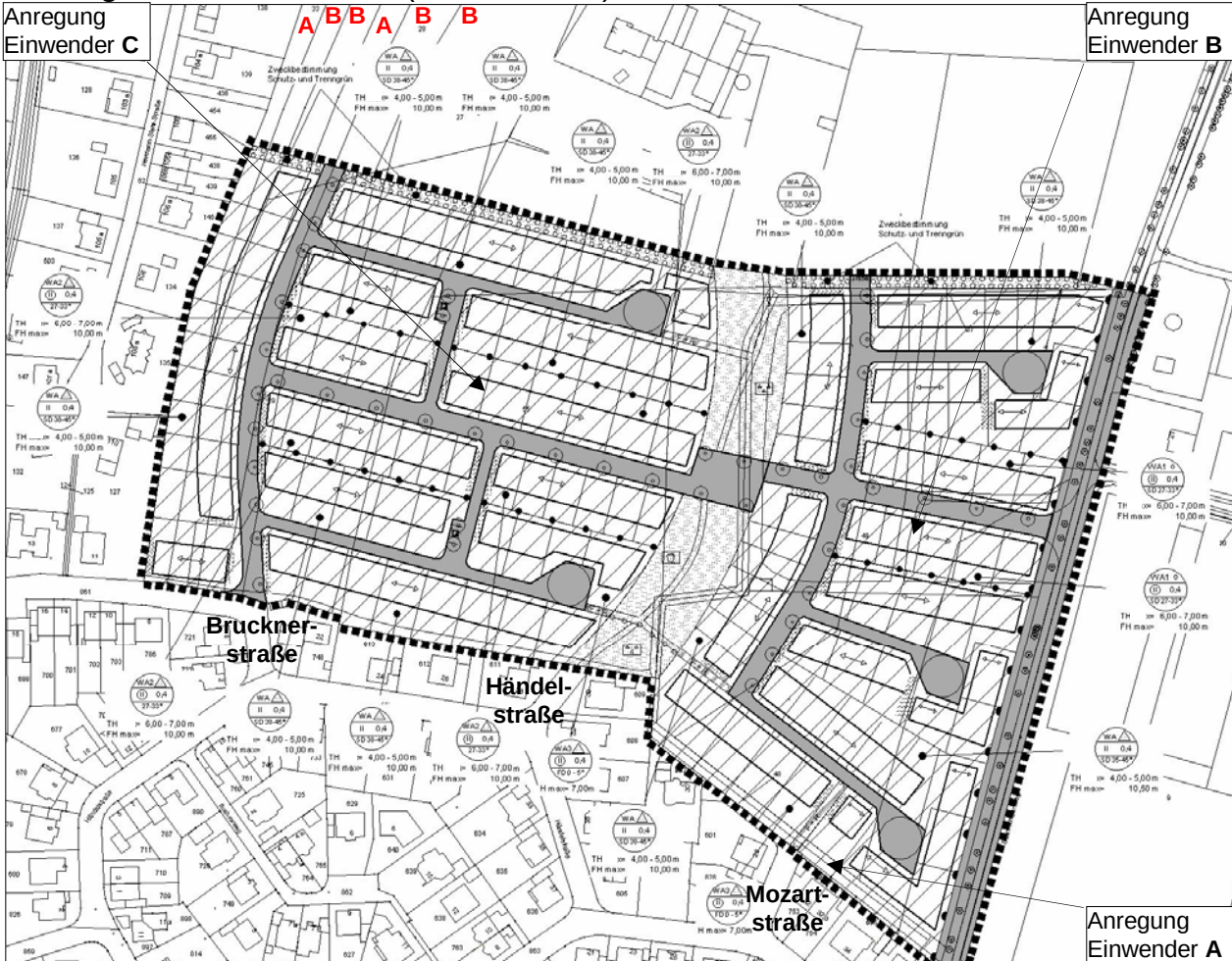


Anregung
Einwender F

Anregung
Einwender F

bisheriger BPlan-Vorentwurf (unmaßstäblich)

Anregung
Einwender C



Anregung
Einwender B

Anregung
Einwender A

Übersicht zur verkehrlichen Anbindung (unmaßstäblich)

