



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 21.02.2013		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/742/2013		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.01.2013		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.02.2013		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.12.2012 in der Zeit vom 3.1. bis einschließlich 4.2.2013 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 2.1.2013 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Anregungen aus der Informationsveranstaltung vom 23.4.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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 fahren.</p>	<p>Das Neubaugebiet ist an den "Baumschulenweg" als Hauptverkehrsstraße angebunden, zu dem sich voraussichtlich die überwiegende Mehrheit der Verkehrsteilnehmer orientieren wird. 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 "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</p>

	<p>durch das Neubaugebiet keine wesentlichen Verkehrszunahmen auf dem südlich angrenzenden Straßennetz des Wohngebietes "Rott" erwartet.</p> <p>Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, auch die "Brucknerstraße" dauerhaft abgebunden zu lassen - wird nicht gefolgt. Während der Bauphase soll sie jedoch lediglich für Fußgänger / Radfahrer passierbar sein.</p>
<p>Es wird insbesondere davor gewarnt, dass Baufahrzeuge die "Brucknerstraße" nutzen könnten.</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung soll gefolgt werden (s.o.), eine derartige Festsetzung kann der Bebauungsplan jedoch nicht treffen.</p>
<p>Vereinzelt wird angeregt, verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßennetz des Wohngebietes Rott umzusetzen.</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung kann im Bebauungsplan nicht gefolgt werden.</p>
<p>Sie hinterfragen den Sinn einer Verbindung an der "Brucknerstraße" zum bestehenden Wohngebiet und regen im Gegenzug aber auch an, bspw. die mittig gelegene "Händelstraße" anzubinden.</p>	<p>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</p> <p>Die "Händelstraße" ist für die Anbindung lediglich eines selbständig geführten Fuß-/ Radweges im zentralen Grünzug vorgesehen, Pkw-Fahrten würden diese Konzeption dort stören.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Es wird vorgeschlagen, bereits jetzt durch den Bereich des künftigen Entwicklungsabschnitts "Höckenkamp-Nord" eine Verbindung zur "Stadtfeldstraße" zu schaffen.</p>	<p>Für die <i>zweite</i>, zukünftige nördliche Entwicklungsstufe sieht das Baukonzept zwei Anbindungen an die "Stadtfeldstraße" und eine weitere Anbindung an den "Baumschulenweg" vor. Die nordwestliche etwa 150m lange Anbindung wird vorweg in den aktuell anstehenden Bebauungsplan übernommen, um bereits frühzeitig eine weitere Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz zu ermöglichen.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Anbindung bereits in den Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" übernommen wird.</p>
<p>Der "Baumschulenweg" entwickle sich zu einer</p>	<p>Auf dem bislang geradlinigen nördlichen Teilstück</p>

<p>Rennstrecke, auch auf der "Stadtfeldstraße" werde zu schnell gefahren.</p>	<p>des "Baumschulenweges" sollten geschwindigkeitshemmende Maßnahmen (Baumtore, optische Einschränkungen) durchgeführt werden, die dennoch ihre Leistungsfähigkeit als Hauptverkehrsstraße aufrechterhalten. Aktuelle Messungen der Polizei auf der Stadtfeldstraße haben die empfundenen überhöhten Geschwindigkeiten nicht bestätigt. Auch wenn der Bebauungsplan keine verkehrsregelnde Maßnahmen festsetzen kann, soll der Hinweis insofern beachtet werden, dass im späteren Straßenausbau des "Baumschulenweges" derartige Maßnahmen baulich umgesetzt werden.</p>
<p>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 Viehvermarktungs-genossenschaft (VVG) zu verbessern.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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 könnte 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 wird zur Kenntnis genommen und im Einzelfall hinsichtlich der Vermarktbarkeit der neuen Grundstücke geprüft.</p>
<p>Ein Bürger erkundigt sich, ob eine Wasserführung mittig des Straßenraums wie im Wohngebiet "Rott-Nord" vorgesehen sei.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zum Straßenausbau, eine derartige Wasserführung ist jedoch nicht beabsichtigt.</p>

<p>Thema Bewuchs Eine Anwohnerin weist auf zwei Platanen und eine Kugelakazie hin, die im Bereich der vorgesehenen Straßenanbindung stünden. Sie sollten zur Verkehrsberuhigung erhalten bleiben.</p>	<p>Diese Baumstandorte sind erst Inhalt der Detailplanung des Straßenausbaus, der Bewuchs ist aber als so nachrangig einzustufen, dass er 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.</p>
<p>Thema Mehrfamilienhäuser Eine Bürgerin erkundigt sich, ob im Plangebiet Mehrfamilienhäuser vorgesehen seien.</p>	<p>Der BPlan-Vorentwurf lässt im zentralen östlichen Zufahrtbereich 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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

b) Einwender A, Schreiben vom 24.4.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p>	<p>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 könnte 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 wird zur Kenntnis genommen und im Einzelfall hinsichtlich der</p>

	Vermarktbarkeit der neuen Grundstücke geprüft.
--	---

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 Zufahrtbereich) 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 Bereich 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-"/"Händelstraße" 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 wird zur Kenntnis genommen und im Einzelfall hinsichtlich der Vermarktbarkeit der neuen Grundstücke geprüft.

f) zwei Einwender F, sprechend für die Anwohner der "Werdener Straße", des "Strotkampweges", der "Bruckner-" und der "Händelstraße", 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	Das Neubaugebiet ist an den "Baumschulenweg" als Hauptverkehrsstraße angebunden, zu dem sich voraussichtlich die überwiegende Mehrheit der Verkehrsteilnehmer orientieren wird. Die

<p>"Werdener Straße" am DRK-Heim, Kindergarten und Caritas-Behindertenwohnheim vorbei, was zu unzumutbaren und gefährlichen Situationen führe. Die Lage auf diesen Straßen sei unübersichtlich, zudem seien auch die weiteren betroffenen Straßen grundsätzlich 30er-Zonen.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass die "Brucknerstraße" eine Sackgasse ist, und der Verkehr des neuen Baugebietes überwiegend über die o.a. Straßen erfolgen werde.</p> <p>Daher solle das Neubaugebiet maximal für Fußgänger und Radfahrer an das bestehende Wohngebiet Rott angebunden werden.</p>	<p>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 "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.</p> <p>Eine Beschränkung lediglich auf eine Fußgänger-/Radfahreranbindung nähme auch den Anliegern des Rott die Möglichkeit, per Pkw zu dem Neubaugebiet zu gelangen.</p> <p>Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, auch die "Brucknerstraße" dauerhaft abgebunden zu lassen - wird nicht gefolgt. Während der Bauphase soll sie jedoch lediglich für Fußgänger / Radfahrer passierbar sein.</p>
<p>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.</p> <p>Die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge solle über "Stadtfeldstraße" bzw. "Baumschulenweg" als effizientere Wegeführung erfolgen.</p>	<p>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 Anfahrtstrecke, auf der sie nach ihrer Einschätzung am schnellsten durchkommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>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.</p> <p>Deshalb wird vorgeschlagen, das neue Baugebiet an mehreren Stellen an den "Baumschulenweg" anzubinden.</p>	<p>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.</p> <p>Vielmehr sollten - neben der im zweiten Bauabschnitt "Höckenkamp-Nord" vorgesehenen zweiten Hauptanbindung an den "Baumschulenweg" auch auf dem nördlichen Teilstück des "Baumschulenweges" geschwindigkeitshemmende Maßnahmen (Baumtore, optische Einschränkungen) durchgeführt werden, die dennoch ihre Leistungsfähigkeit als Hauptverkehrsstraße aufrechterhalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>4. Die verkehrstechnische Anbindung des</p>	<p>Die nordwestliche etwa 150m lange Anbindung</p>

<p>Neubaubereiches durch bzw. an den Wohngebieten vorbei sei äußerst ungünstig, was zu Anwohnerbelästigungen und Unfallrisiko führe.</p> <p>Stattdessen sei bereits jetzt eine Anbindung an die "Stadtfeldstraße" dringend geboten, womit auch die Baustellenanbindung optimiert werde.</p> <p>Die Wohngebiete südlich der "Stadtfeldstraße" hätten Dimensionen angenommen, die zwingend eine Anbindung an die B 235 erforderten. Alternativ wird hier a) eine Verlängerung der "Hiddingseler Straße" oder b) der Ausbau der Strecke an der Viehvermarktungsstelle vorgeschlagen.</p>	<p>wird vorweg in den aktuell anstehenden Bebauungsplan übernommen, um bereits frühzeitig eine weitere Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz zu ermöglichen.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Anbindung bereits in den Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" übernommen wird.</p> <p>Grundsätzlich begrüßenswert, aber sehr schwer zu realisieren wäre eine Verbindung bis an die "Hiddingseler Straße". Sie wäre 500m über einen schmalen Feldweg zu führen und würde sinnvollerweise in einem Kreisverkehr auf der B 235 enden.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Teilen gefolgt.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung - soweit mit ihr eine Verringerung der First- / Traufhöhen beabsichtigt ist - wird nicht gefolgt.</p>

g) LWL - Archäologie, Schreiben vom 23.5.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p>	<p>Der LWL hat wegen personeller Knappheit darauf verzichtet, Grabungen im Vorfeld durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten bei auffälligen Bodenfinden ist aber bereits in der Planzeichnung enthalten.</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt.</p>

h) Lippeverband, Schreiben vom 24.5.2012

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

i) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.6.2012 sowie vom 30.1.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz bittet darum, dass hinsichtlich der vorangegangenen Nutzungen als Baumschul- / Rollrasenfläche geprüft wird, ob Pflanzenschutzmittel den Boden belasten.</p> <p>Zudem werde in der BPlan-Begründung eine Aussage erwartet, inwieweit gleichartig geeignete Brachflächen alternativ für eine Wohnbebauung zur Verfügung stünden.</p> <p>Der Fachdienst Oberflächengewässer kann mangels entsprechender Planaussagen keine Stellungnahme abgeben, weist jedoch auf den das Plangebiet berührenden Gewässerabschnitt hin.</p> <p>Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf die noch ausstehenden städtischen Aussagen sowie zu den üblichen Anzeigen / Anträgen der Niederschlags- / Schmutzwasser-beseitigung hin.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde verweist auf die erforderliche Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung angemessener Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen Erfordernisse bezüglich Zufahrten, Achslasten, Löschwasserbereitstellung, Hydrantenanordnung hin.</p>	<p>Ein Auftrag für eine entsprechende Prüfung ist erteilt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung gibt es jedoch keine gleichartig geeigneten alternativen Potentialflächen.</p> <p>Die Aussagen zur Entwässerung werden dem Fachdienst in der zweiten Beteiligungsstufe vorgelegt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Aussagen zur Entwässerung werden dem Fachdienst in der zweiten Beteiligungsstufe vorgelegt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zur Zeit werden die entsprechenden Berichte, Bilanzierungen und Prüfungen erstellt, die Aussagen werden in der zweiten Beteiligungsstufe getroffen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Belange sind bereits berücksichtigt bzw. können erst im Rahmen des konkreten Straßenausbaus bzw. der Baugenehmigungsverfahren befolgt werden.</p>
<p>Der Fachdienst Oberflächengewässer könne zum vorliegenden Bebauungsplan noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden: Für den parallel zum Baumschulenweg zu verlegenden Wasserlauf 250 seien die städtischen Antragsunterlagen noch in Bearbeitung. Dem Bebauungsplan könne aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst nach Eingang und Prüfung entsprechender Genehmigungsunterlagen zugestimmt werden.</p> <p>Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung gibt den Hinweis, dass die vorgesehene Entwässerung mittels Mischwasserkanalisation mit der hierfür zuständigen Bezirksregierung Münster abzustimmen sei.</p> <p>Seitens der Untere Landschaftsbehörde</p>	<p>Der Antrag wird von der Abteilung Tiefbau bearbeitet und in Kürze beim Fachdienst Oberflächengewässer gestellt. Der Bebauungsplan per se fordert noch nicht die wasserwirtschaftliche Erlaubnis zur Gewässerverlegung ein, sie ist jedoch Voraussetzung zu seiner Verwirklichung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antrag ist bereits im November 2012 von der Bezirksregierung genehmigt worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der BPlan-Entwurf enthält die textliche</p>

<p>bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 125.000 Biotopwertpunkten sind angemessene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Festsetzung Nr. 8.1, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Extensivgrünland auf Teilen des Flurstückes 172, Gemarkung Seppenrade, Flur 51 (Hof Grube) auszugleichen ist.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt.</p>
<p>Die Brandschutzdienststelle bittet um Mitteilung, warum die in der seinerzeitigen Stellungnahme erbetenen Angaben zur Löschwasserversorgung und Löschwasserentnahme in der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Die Berücksichtigung der Brandschutzbelange erfolgt regelmäßig im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung bzw. im Rahmen des Bauantrags. Durch das Wohngebiet wird keine ungewöhnliche oder überhohe Brandlast ausgelöst, die Versorgungsträger (hier i.d.R. Gelsenwasser) berücksichtigen das ausreichende Wasserdargebot sowie die DIN-gemäße Anordnung von Hydranten (ovale Deckel) im Straßenraum.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.</p>

**j) Einwender G mit einer Unterschriftenliste von ca. 50 Unterzeichnern,
Schreiben vom 12.6.2012**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einwender beziehen sich inhaltlich in gleicher Weise auf die Verkehrsproblematik wie die Einwender F.</p> <p>Als Alternative schlagen sie ebenfalls wie die Einwender F mehr direkte Anbindungen des Neubaugebietes an den "Baumschulenweg" vor. Eine weitere Möglichkeit zur Entlastung sei eine vorzeitige Öffnung des neuen Baugebietes zur "Stadtfeldstraße".</p>	<p>siehe Ausführungen oben zu Einwender F</p>

k) Wasser- und Bodenverband Stever Lüdinghausen, Stellungnahme vom 24.1.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Wasser- und Bodenverband fordert, dass der neue Graben von Westen über den dort verlaufenden Fuß- und Radweg mit den üblichen für Unterhaltungsarbeiten eingesetzten Fahrzeugen angefahren werden kann, hierzu sollen auch keine hindernden Pflanzungen erfolgen.</p>	<p>Der westlich des neuen Grabens verlaufende Fuß- / Radweg ist mit einer Breite von 2,50m geplant. Dies entspricht dem Höchstmaß, das Fahrzeuge nach der Straßenverkehrszulassungsordnung haben dürfen. Somit ist die Befahrbarkeit in der Breite möglich, die Tragfähigkeit des Unterbaus (ist nicht Inhalt des BPlanes) wird entsprechend vorgesehen.</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt.</p>
<p>Die Stadt Lüdinghausen sei im Bereich der Unterquerung des Grabens unter der Hauptzufahrt beitragsmäßig als Erschwerer zu veranschlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

I) Einwender H, Schreiben vom 30.1.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einwender sind Anlieger der Stadtfeldstraße. Sie wenden sich gegen den Verkehr, der durch die nun vorgesehene frühzeitige nordwestliche Anbindung des Baugebietes an die Stadtfeldstraße ausgelöst wird.</p> <p>Zudem erhöhe sich durch die Abbindung der "Brucknerstraße" während der Bauphase (geschätzte 6-10 Jahre) das Verkehrsaufkommen zusätzlich. Durch die nicht gleich gerecht verteilte Belastung werde der Gleichheitsgrundsatz konterkariert, zumal ja auch langfristige Gewöhnungseffekte der Fahrtroutenwahl beabsichtigt seien, so dass die Kraftfahrer die Brucknerstraße auch nach Aufhebung der Sperrung gar nicht mehr nutzen würden.</p>	<p>Der aus dem Neubaugebiet resultierende Verkehr wird sich auf den Baumschulenweg sowie auf die Stadtfeldstraße aufteilen, eine alleinige Belastung der Stadtfeldstraße - die als örtliche Hauptverkehrsstraße einzustufen ist - ergibt sich nicht.</p> <p>Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, die nordwestliche Anbindung wieder zurück zu nehmen - wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Tat erfolgt für den Zeitraum der Abbindung der "Brucknerstraße" kein Abfluss des "Höckenkamp-Süd" Richtung Südwesten in den "Rott", im Gegenzug erfolgt während dieser Phase auch keine Zufahrt aus dem "Rott" auf diese neue nordwestliche Anbindung. Der seitens der Verwaltung benannte Gewöhnungseffekt der Fahrtrouten bewirkt kein "ganz oder gar nicht", sondern setzt lediglich Schwerpunkte. Zudem trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zu temporären Sperrungen, sondern setzt die grundsätzliche Anbindung des neuen Baugebietes an die "Brucknerstraße" fest.</p> <p>Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, die nordwestliche Anbindung wieder zurück zu nehmen oder die Anbindung der Brucknerstraße während der Bauphase zu öffnen - wird nicht gefolgt.</p>
<p>Schäden durch Baustellenverkehr drohe auch auf anderen Straßen. Außerdem könne eine Beschilderung sowie die entsprechend schmale Gestaltung der Zufahrt unterbinden, dass breitere Baufahrzeuge ihren Weg durch den Rott wählen.</p>	<p>Vorhandene Wohngebiete, in denen der Straßenendausbau stattgefunden hat werden standardmäßig während der Bauphase abgebunden. Ein Verschmälerung der Zufahrt, um Pkw durchzulassen, aber LKW auszuschließen ist bei den immer breiter werdenden Privatfahrzeugen (SUV etc.) nicht realisierbar. Diese Details sind ohnehin nicht Inhalt der BPlan-Festsetzungen.</p> <p>Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, die Anbindung der Brucknerstraße während der Bauphase zu öffnen - wird nicht gefolgt.</p>
<p>Ein weiterer Abwägungsfehler liege darin, dass für den Baumschulenweg verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen seien, während sie auf der Stadtfeldstraße unterblieben, obwohl beide als Tempo-30-Zonen eingerichtet seien und die Belastung auf der Stadtfeldstraße sicherlich nicht geringer sei. Der nördliche Teil des Baumschulenweges, wo auch verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen sind grenze ja ebensowenig an das Plangebiet.</p>	<p>Der Bebauungsplan selber setzt keine Details zu verkehrsberuhigenden Maßnahmen fest. Sie sind Inhalt nachfolgender Beratungen im ABVBU.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auch die Aussage der Vorlage vom 20.9.2012, dass aktuelle Messungen der Polizei auf der</p>	<p>Aufgrund Ihrer Kritik an dem hohen Tempo auf der Stadtfeldstraße sind dort am 13.6.2012 von</p>

<p>Stadtfeldstraße die empfundenen überhöhten Geschwindigkeiten nicht bestätigt hätten, sei unzutreffend. Die dort aufgeführten Messungen seien nicht belastbar, weil sich Autofahrer bekanntermaßen gegenseitig vor Geschwindigkeitskontrollen warnten. Außerdem sei nicht mitgeteilt worden, wann, wo, wie lange und mit welchem Ergebnis gemessen wurde, so dass diese Mitteilung keine Aussagekraft habe.</p>	<p>der Polizei auf Höhe Hausnr. 66 Messungen von 15:00 bis 20:00 Uhr durchgeführt worden. In den fünf Stunden wurden in beiden Fahrrichtungen 178 Fahrzeuge (also pro Stunde durchschnittlich 35,6 Fahrzeuge) gemessen, davon waren 30 Fahrzeuge (das entspricht 16,8%) zu schnell (mit entsprechenden Verwarngeldern), der höchste gemessene Wert lag bei 52 km/h. Der Bebauungsplan selber setzt ohnehin keine Details zu verkehrsberuhigenden Maßnahmen fest. Sie sind Inhalt nachfolgender Beratungen im ABVBU. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vorrangig wende man sich gegen den vorzeitigen Anschluss des Plangebietes an die Stadtfeldstraße und die Abbindung der Zufahrt über die Brucknerstraße. Zudem halte wegen der bestehenden Verkehrsbelastung - unabhängig vom Bebauungsplan - verkehrsberuhigende Maßnahmen auf der Stadtfeldstraße für erforderlich.</p>	<p>Die nordwestliche Straßenführung hat zum Ziel, auch bereits das Baugebiet "Höckenkamp-Süd" an die Stadtfeldstraße anzubinden, ohne bis zum 2. Bauabschnitt "Höckenkamp-Nord" warten zu müssen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen - unabhängig ob auf dem Baumschulenweg oder auf der Stadtfeldstraße - sind nicht Inhalt von Bebauungsplanfestsetzungen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Satzungsentwurfs werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Höckenkamp-Süd“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der seinerzeitige Vorentwurf zum Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd", wie er in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) sowie in der Bürgerinformationsveranstaltung aufgezeigt wurde, ist dahingehend überarbeitet worden, dass insbesondere

- die nordwestliche Anbindung über die verlängerte Straßenführung an die Stadtfeldstraße berücksichtigt wurde (vgl. Aufforderung durch APS)
- der ohnehin am Baumschulenweg vorgesehene Grabenverlauf in seiner Breite in der Konstruktion berücksichtigt werden konnte
- zwei Felder für die abweichende (einseitig grenzständige) Bauweise vorgesehen werden
- zwei Bereiche für Flachdach-Gebäude nicht mehr zwingend, sondern optional zweigeschossig zugeordnet sind.

Im Vorfeld sind vom APS vor allem die einzelnen denkbaren Bausteine der Verkehrsführung intensiv erörtert worden (siehe Vorlage FB 3/613/2012).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wollten hauptsächlich Bürger die Pläne einsehen, um als potentielle Bauherren Fragen nach ihren zukünftigen Baumöglichkeiten zu stellen.

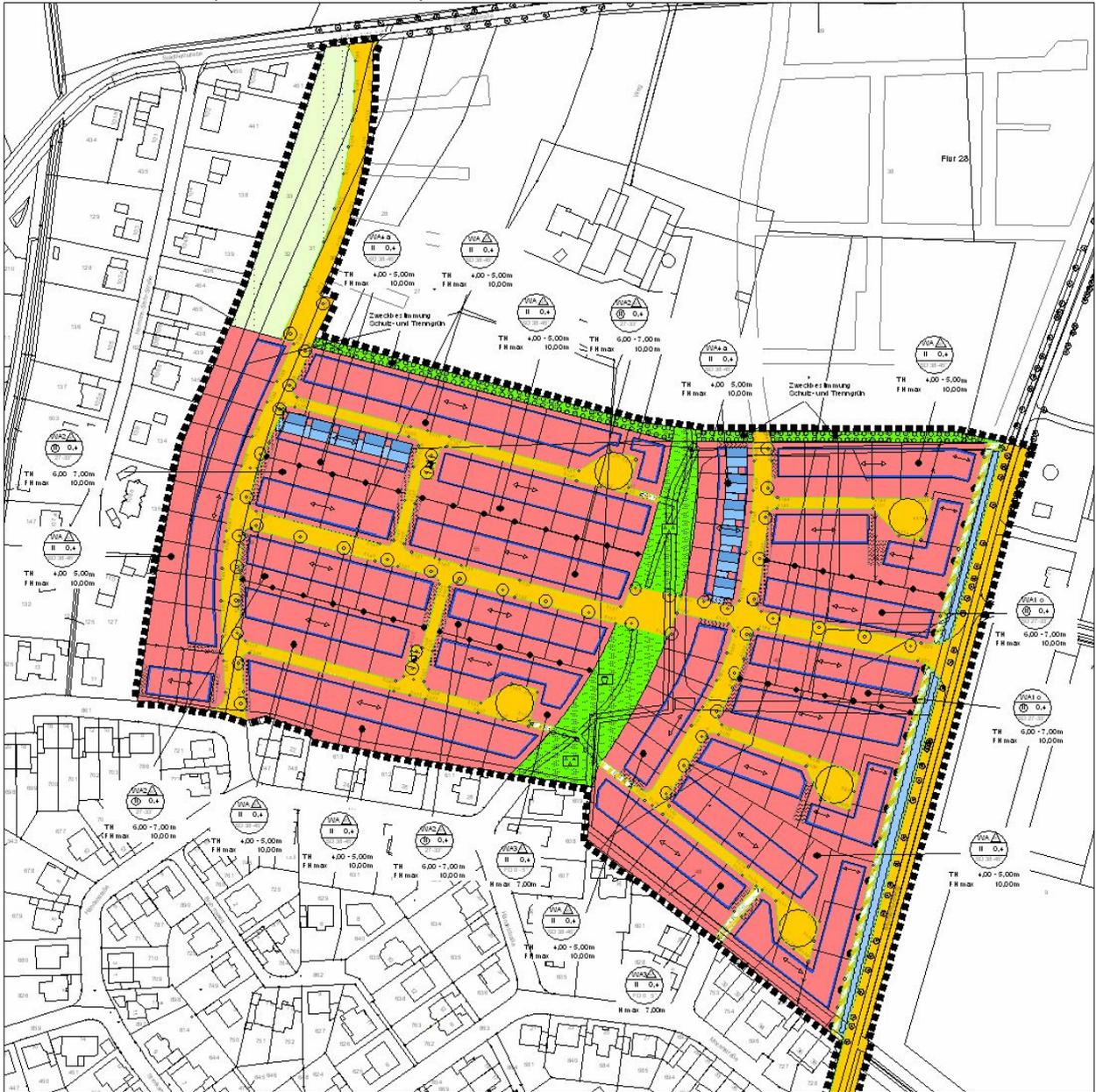
Um deutlich zu machen, dass die geplante Neubebauung mit der Inanspruchnahme von Grün- und Gehölzflächen einhergeht, ist dieser Vorlage ein Luftbildausschnitt angehängt, der die Stellen aufzeigt, an denen Bäume / Sträucher beseitigt werden müssen. Um die Rodungsarbeiten im

Rahmen der gesetzlich zulässigen Zeiten durchführen zu können müssten sie v o r dem voraussichtlichen Satzungsbeschluss in der März-Sitzung des Rates erfolgen. Ansonsten ergäbe sich eine zeitliche Verschiebung der Erschließungsarbeiten um mindestens 6 Monate.

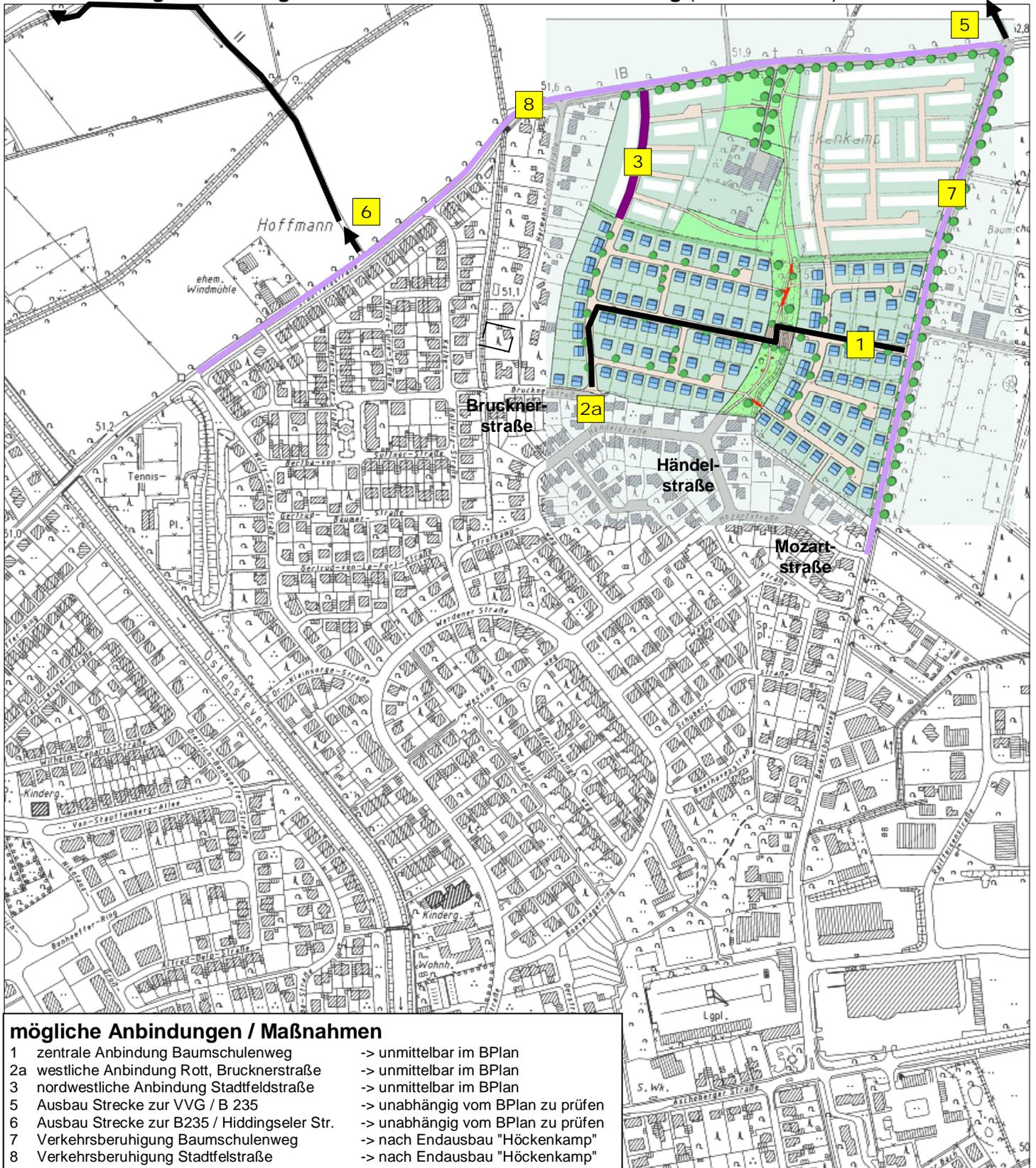
Luftbild: (nicht maßstäblich)



BPlan-Entwurf: (nicht maßstäblich)



von APS / Rat gewählte Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung (unmaßstäblich)



mögliche Anbindungen / Maßnahmen

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1 zentrale Anbindung Baumschulenweg | -> unmittelbar im BPlan |
| 2a westliche Anbindung Rott, Brucknerstraße | -> unmittelbar im BPlan |
| 3 nordwestliche Anbindung Stadtfeldstraße | -> unmittelbar im BPlan |
| 5 Ausbau Strecke zur VVG / B 235 | -> unabhängig vom BPlan zu prüfen |
| 6 Ausbau Strecke zur B235 / Hiddingseler Str. | -> unabhängig vom BPlan zu prüfen |
| 7 Verkehrsberuhigung Baumschulenweg | -> nach Endausbau "Höckenkamp" |
| 8 Verkehrsberuhigung Stadtfeldstraße | -> nach Endausbau "Höckenkamp" |