

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.10.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Kohkamp“ (Vorlage 2007/162)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 20.09.2007

Anregung:

Wir bewohnen ein Grundstück, welches im o.g. Bebauungsplangebiet liegt. Im Rahmen der Beteiligung des o.g. Bebauungsplanes wurde uns der Vorentwurf übersandt. Hierzu möchten wir folgende Anregungen weiteren Beachtung vorbringen:

- Die Westumgehung und das Baugebiet wurden uns bislang immer als Gesamtpaket vorgestellt. Demnach gehen wir davon aus, dass das Baugebiet nur realisiert wird, wenn auch die Straße gebaut wird. Ein zeitlicher Zusammenhang muss gegeben sein.
- Seit einiger Zeit halten sich zunehmend Jugendliche besonders in den Abend- und Nachtstunden in dem Wald südlich des Grabens, auf. Hierbei kommt es zu Ruhestörungen und Verunreinigungen im Wald und auf dem Straßengrün. Der Wald ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird laut Vorentwurf von einem Fuß- und Radweg von den Baugrundstücken getrennt. Wir bitten zu prüfen, den Wald zum Fuß- und Radweg abzuzäunen.
- Die Notwendigkeit des Spielplatzes angrenzend an den Wirtschaftsweg wird von uns nicht gesehen. Eine Ausweisung als Baugrundstücke wird von uns abgelehnt. Eine ersatzweise Ausweisung als Grünfläche wird von uns begrüßt.
- Die an unser Anwesen angrenzenden Grundstücke besitzen keine rückwärtige Baugrenze. Wir bitten, die Baugrenze auf 3 m von der Grenze abgerückt festzulegen.
- Die Obstbäume auf der östlichen Seite des Wirtschaftsweges sollen erhalten bleiben. Wir bitten zu prüfen, inwieweit eine erhaltenswerte Festsetzung im Bebauungsplan möglich ist.
- Die Baugrenze entlang der Obstbäume am Wirtschaftsweg sollte näher an den Weg herangerückt werden, so dass das Grundstück baulich besser ausgenutzt werden kann.
- Das Schutz- und Trenngrün zwischen dem Nordring und unserem Wohnhaus ist nicht notwendig. Wir lehnen es ab, unsere Fläche hierzu zur Verfügung zu stellen.
- Der zwischen dem Schutz- und Trenngrün und dem Nordring verlaufende Fuß- und Radweg ist aus unserer Sicht nicht notwendig. Dieser Radweg soll wie im Vorentwurf nachrichtlich dargestellt, als Anknüpfung zu den Radwegen aus den Baugebieten Vogelpohl und Arenwiese auf der südlichen Seite des Nordringes verlaufen.

- Die beiden Quartiere, auf die man zufährt, wenn man das Baugebiet vom Nordring aus befährt, sollen auch für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen werden. Diese optisch sehr auffällige Art der Bebauung bitten wir in den beiden östlichen Quartieren zuzulassen, so dass für unser Wohnhaus die optische Beeinträchtigungen gemindert werden.
- Die privaten Bauvorhaben sollten in Abschnitten realisiert werden. Begonnen werden soll an der Bahnhofstraße, so dass die Bebauung im Umfeld an unser Wohnhaus möglichst lange herausgezögert wird.
- Wir weisen darauf hin, dass unsere Wasserversorgung auch während der Erschließung des Baugebietes gegeben sein muss. Die Versorgung verläuft derzeit von der Bahnhofstraße durch die Ackerfläche zu unserem Anwesen.
- Die Strom- (inklusive Kraftstrom) und Telefonversorgung für unser Wohnhaus ist derzeit über eine Freileitung geregelt. Eine Versorgung ist auch hier während der Bauphase sicher zu stellen.
- Wird unser Anschluss an den Schmutzwasserkanal verändert?

Abwägung:

- Es wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Ausweisung der Umgehungsstraße und der Baugebiete Kohkamp I und II enthält.
Die Förderung der Westumgehung wird spätestens für das Jahr 2012 erwartet, so dass eine Fertigstellung bis 2014 erfolgen kann. Die Planung und Erschließung Kohkamp I und II ist in Abschnitten ab 2008 bis zum Jahre 2014 geplant. Insofern ist weiterhin von einem Gesamtkonzept mit einem zeitlichen Zusammenhang auszugehen.
Bei der Aufstellung des Gebietesentwicklungsplanes im Jahre 1994 wurden bereits Teile des Baugebietes Kohkamp als potenzieller Suchraum ausgewiesen. Erst durch das Verkehrskonzept im Jahre 2000 hat sich die Ausweisung einer Umgehungsstraße ergeben. Insofern ist die Ausweisung des Baugebietes siedlungsstrukturell unabhängig von der Umgehungsstraße.
- Es handelt sich hierbei um eine Realisierungsmaßnahme, die nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist. Die gewünschte Einzäunung wird zu gegebener Zeit geprüft.
- Die Anlage des Spielplatzes soll zentral für die gesamte Bauentwicklung nördlich des Nordringes (Kohkamp I und Kohkamp II) vorgehalten werden. Lediglich für Kleinkinder ist die kleine zentrale Mittelinsel im Baugebiet ausreichend. Für die über 5-Jährigen wird jedoch ein größeres Areal zukünftig benötigt, zumal die nächsten Anlagen südlich des Nordringes diese Straßenüberquerung benötigen und in einer größeren Entfernung liegen.
Somit kommt eine separate Ausweisung nicht zum Tragen. Im Übrigen wird die Spielplatzfläche im Bebauungsplan ohnehin als Grünfläche ausgewiesen und soll im Randbereich als Grünfläche gestaltet werden.

- Die überbaubare Fläche wurde als Gesamtbaufeld eingetragen, so wie im übrigen Bebauungsplan. Im Falle der Realisierung und Teilung der Grundstücke gilt ohnehin der Mindestabstand von 3,0 m von der künftigen Grundstücksgrenze
- Der Anregung, die Obstbäume im Bebauungsplan als erhaltenswert festzusetzen, wird gefolgt.
- Die Anregung ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Als Abwägungskompromiss wird die Baugrenze um 2,0 m nach Westen verschoben.
- Der gesamte Nordring lebt in seinem städtebaulichen Bild in der Abgrenzung zu den angrenzenden Baugebieten (– auch auf der südlichen Seite –) von einer dichten Eingrünung. Die Abpflanzung dient insbesondere auch einer einheitlichen Grüngestaltung entlang des Nordringes und der optischen Trennung vom Nordring. Auch hier sollte dieses Bild nicht unterbrochen werden. Es handelt sich lediglich um eine Pflanzfläche in einer Tiefe von 10,0 m.
- Es ist langfristig erforderlich, die Fläche für einen Fuß- und Radweg zu sichern, auch auf der nördlichen Seite des Nordringes, zumal nach einer Bebauung auch des Kohkamp II diese nördliche Straßenseite sicherlich auch aus Richtung Ortsmitte zunehmend für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden wird.
- Der Bebauungsplan soll für den gesamten Planbereich bauordnungsrechtlich eine zweigeschossige Ausnutzung ermöglichen. Da die Firsthöhe im gesamten Planbereich auf 9,50 m beschränkt ist, kann von einer optischen Beeinträchtigung für den Eingebener nicht ausgegangen werden.
Direkt angrenzend an das Grundstück ist eine optische Zweigeschossigkeit nicht möglich, da diese Grundstücke durch die festgesetzte begrenzte Traufhöhe lediglich eine rechnerische Zweigeschossigkeit erlangen können.
- Mit Erlangung der Rechtskraft ist die Möglichkeit der Bebauung im Plangebiet gegeben. Es hängt von der Nachfrage ab, wie schnell das Quartier bebaut wird. Sinnvollerweise wäre es allerdings im Westen zu beginnen, solange die Abhängigkeit von der Errichtung der Umgehungsstraße (Entlastung Bahnhofstraße / Errichtung Lärmschutzwall entlang Bahnhofstraße) besteht. Des Weiteren ist es bei der Erschließung des östlichen Gebietes bereits erforderlich, das gesamte Ver- und Entsorgungsnetz zu verlegen, da sonst keine Vorflutmöglichkeit besteht.
- Der Versorger wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Grundstückes mit Wasser, Strom, Telefon etc. sowohl während der Bauzeit als auch künftig sichergestellt sein muss.
- Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal soll nicht verändert werden.