

**Bebauungsplan Nr. 477:
Hiltrup – Immenkamp / Klinkkampweg / Rohrkampstraße / Osttor**

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 477 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Das Altenhilfe-Zentrum St. Clemens gGmbH möchte sein Angebot an altengerechten, barrierefreien Wohnungen gezielt im Stadtteil Hiltrup- Ost erweitern, bzw. überhaupt ermöglichen. Die Kapazitäten in Hiltrup- Mitte und -West seien ausgeschöpft. Die Nachfrage nach Einrichtungen dieser Art würde stetig steigen, wobei der Ortsteil Hiltrup- Ost das Defizit ausgleichen könnte. Es wird deshalb angeregt, eine Teilfläche im Plangebiet für Mehrgenerationenhäuser und Altenwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die angestrebte Nutzung im Grundsatz zu. Da es sich jedoch um Einfamilienhausbebauung im Privatbesitz handelt, wäre eine Festsetzung ausschließlich für den angestrebten Nutzungszweck mit den Belangen der privaten Grundstückseigentümer nicht vereinbar und würde die Eigentumsgarantien der betroffenen Grundstückseigentümer unzumutbar beschränken.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1).

2. Die Eigentümerin des im Plangebiet befindlichen Hauses Holsenkampweg 5a und Miteigentümerin des dortigen Flurstücks Nr. 68, (Gemarkung Hiltrup, Flur 23) bemängelt, dass ihr Haus außerhalb der überbaubaren Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes liegt, also planungsrechtlich nicht abgesichert ist und in Folge dessen ihr Haus rechtlich nur Bestandsschutz genießt. Im Falle des außergewöhnlichen Ereignisses einer vollkommenen Zerstörung des Hauses wäre der Bestandsschutz keine Gewährleistung für ein Wiederaufbaurecht des Hauses an gleicher Stelle. Es wird der Wunsch geäußert, das bestehende Gebäude in die überbaubare Fläche zu integrieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die jahrelange Anwendung des § 34 BauGB für Bauvorhaben in diesem Gebiet hat zu einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand geführt. Daher besteht das Planungsziel, mit Hilfe verbindlichen Planungsrechtes eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Eine planungsrechtliche Absicherung des Gebäudes durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche würde diesem Planungsziel entgegenstehen. Eine städtebauliche Unordnung würde verfestigt. Es besteht Bestandsschutz für das Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche. Im unwahrscheinlichen Fall einer Zerstörung des gesamten Gebäudes ist die Möglichkeit einer Wiederaufbaugenehmigung an gleicher Stelle im Rahmen einer Beurteilung nach § 31 BauGB (Befreiungstatbestand), gegebenenfalls unter Verzicht einer Ausschöpfung des im Hinterland neu ausgewiesenen Baufeldes zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2).

3. Die oben genannte Eingeblerin und ein weiterer Bewohner des Hauses Holsenkampweg 5a geben an, dass in den letzten Jahren bei starken, bzw. länger anhaltenden Niederschlägen es zu erheblichen Überflutungen der hinteren Grundstücksflächen gekommen sei. Die im Planungsentwurf ausgewiesene Erhöhung des Versiegelungsanteils würde das Problem noch verschärfen. Durch die zusätzliche Bebauung würde die Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation überfordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine im Jahr 2005 im Auftrag des städtischen Tiefbauamtes durchgeführte Untersuchung bescheinigt dem Bereich Hiltrup- Ost, einschließlich der Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes, eine nachhaltig funktionierende Regenwasserentwässerung. Laut Entwässerungssatzung der Stadt ist das Regenwasser von versiegelten Flächen in die öffentliche Kanalisation abzuführen. Die verbleibenden, unversiegelten Grundstücksflächen behalten den Status Quo. Der zukünftige Bebauungsplan ermöglicht faktisch einen ähnlich hohen Anteil versiegelter Flächen, wie eine bauliche Entwicklung gem. § 34 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3).

4. Die gleichen Eingebler bemängeln eine unzureichende verkehrliche Erschließung, einschließlich der Anbindung an die Straße Osttor und den unzureichenden Nachweis über den zu erwartenden Mehrbedarf an Stellplätzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Planung wird im Grundsatz nicht mehr Verkehr erzeugt, als sich auch bei einer zukünftigen Entwicklung ohne Bebauungsplan einstellen würde. Hinzu kommt, dass die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten zunächst nur von wenigen Eigentümern – wie ein Eingebler selbst einräumt – ausgeschöpft werden. Das Verkehrsaufkommen wird also – wie bisher – nur sukzessive ansteigen. Die Grundstücke sind im Regelfall ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich benötigten, privaten Stellplätze auf eigenem Grundstück unterzubringen zu können. Um diesbezüglichen Engpässen darüber hinaus vorzubeugen, wird in allen Wohngebieten die maximal zulässige Wohnungszahl je Gebäude restriktiv beschränkt. Vor diesem Hintergrund sind aus verkehrsplanerischer Sicht die vorhandenen Erschließungsstraßen und Knotenpunkte ausreichend dimensioniert, um die zu erwartenden Verkehre auch langfristig aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.4).

5. Ein Eingebler bemängelt, dass die geplante zusätzliche Bebauung die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Außerdem würde die Aufenthaltsqualität der nicht bebauten Gärten unzumutbar reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das wesentliche Planungsziel besteht darin, die eingeleiteten Entwicklungen in Form von ungeordneter Hinterlandbebauung durch entsprechende Festsetzungen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Form von angemessenen Baumöglichkeiten in „zweiter Reihe“

zu überführen. Damit soll gleichzeitig einer „schleichenden Entwertung“ von Wohn- und Aufenthaltsqualität vorgebeugt werden.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.5).

6. Der Eingebere sieht durch die Planung die ökologische Bedeutung des Gebietes beeinträchtigt. Dort vorkommende Tierarten würden aus ihrem Lebensraum verdrängt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass mit der Realisierung der Wohnbebauung Eingriffe in die strukturreichen Gärten verbunden sind, die zu Beeinträchtigungen und zum Verlust der dort vorkommenden Tiere und Pflanzen führen können.

Eine Zerstörung von Nist- Brut- Wohn- und Zufluchtstätten geschützter Arten ist jedoch mit der Realisierung der Wohnbebauung nicht wahrscheinlich. Da die Eingriffe im festgesetzten Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung auf den betreffenden Grundstücken als Vorhaben im Innenbereich grundsätzlich zulässig waren, werden durch den Bebauungsplan die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht verändert. Insoweit wird im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung dem Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Vorrang gegenüber ökologischen Belangen eingeräumt.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.6).