

Stellungnahmen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391: Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich Eichsfelderstraße / Scheibenstraße

Nach der parlamentarischen Beratung des Änderungsentwurfes wurde die unter Punkt 1 dargestellte gutachterliche Stellungnahme vorgetragen. Diese Stellungnahme hat mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden die folgenden weiteren Stellungnahmen eingereicht. Diese enthalten folgende Anregungen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- 1.1** Im Auftrag von Wohn + Stadtbau GmbH wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme zum Umgang mit dem erhaltenswerten Baumbestand“ erarbeitet und entsprechend Begründung Punkt 8.1.2 zum Bebauungsplan-Entwurf (V/0141/2012) mit der Planfassung offengelegt. Das Ergebnis soll in der Planfassung der Bebauungsplan-Satzung Berücksichtigung finden.

Stellungnahme

- 1.1.1** Die Baumbewertung durch das Büro Schupp +Thiel Landschaftsarchitektur ergibt, dass die Gehölzgruppe auf der öffentlichen Grünfläche nördlich des Fuß-/ Radweges vital ist und im Sinne der angrenzenden Nachbarbebauung erhalten bleiben kann. Eine Einzelfestsetzung von Bäumen ist auf städtischem Grundstück entbehrlich.
Zudem ergibt die Bewertung, dass die Baumgruppe im Südwesten und die beiden Einzelbäume an der Südgrenze des Plangebietes nachhaltig erhalten bleiben können. Sie sollen somit als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.
- 1.1.2** Der im Bebauungsplan-Entwurf als erhaltenswert festgesetzte Baum östlich Eichsfelderstraße und die Bäume an geplanter privater Wegeverbindung stehen dem ehemaligen Schulgebäude sehr nahe. Laut Gutachten mussten in der Vergangenheit die Baumkronen teilweise massiv eingekürzt werden und es ist von einseitiger Wurzelbildung auszugehen. Aufgrund der Bautätigkeiten, insbesondere wegen erforderlicher Erneuerung des städtischen Entwässerungskanal im Bereich der Wegeachse, wird die Vitalität der Bäume so sehr beeinträchtigt werden, dass sie nicht dauerhaft zu halten sind. Es wird mit Umsetzung der Neubaumaßnahmen eine angemessene Ersatzpflanzung empfohlen.

Beschlussvorschlag

Entsprechend Fachgutachten zum Umgang mit dem Baumbestand sollen die vitalen Bäume als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt; die abgängigen Bäume sollen durch neu anzupflanzende Bäume entsprechend ersetzt werden. Die textlichen Festsetzungen sollen um den Punkt 1.6 ergänzt werden. (Beschlussvorschlag 1.1.1)

1.2. Eigentümergeinschaft Eichsfelderstraße 13 / nördlich Plangebiet

1.2.1 Die Eingaber weisen darauf hin, dass der zurzeit gültige Bebauungsplan 391, 2. Änderung nur eine zweigeschossige Bebauung festsetze; das Bestandsgebäude der ehemaligen Schule sei im nördlichen Bauabschnitt eingeschossig, südlich angrenzend dreigeschossig und an der Scheibenstraße zweigeschossig. Der Innenbereich sei durch heute Grünflächen gekennzeichnet und frei von Bebauung. Die geplanten drei- bis viergeschossigen Wohnhäuser würden das Maß der baulichen Nutzung sprengen. Da es hierfür keinerlei Vorbild gäbe, würde der Gebietscharakter empfindlich gestört und auf das Grundstück Eichsfelderstraße 13 eine erdrückende Wirkung ausgeübt. Dies gelte nicht nur für den an der Eichsfelderstraße geplanten Neubau, sondern insbesondere für das unmittelbar südlich des geplanten Fuß-/ Radweges gelegene Haus.

Es entstehe eine Art „Hinterbebauung“, die durch extrem verdichtete Bebauung den schutzwürdigen Ruhebereich der angrenzenden Grundstückseigentümer empfindlich störe. Man habe hinsichtlich Ausrichtung der Zimmernutzung darauf vertraut, dass der rückwärtig zur Eichsfelderstraße gelegene Bereich an einen ruhigen begrünten Innenraum grenze; der Schulhof sei nur zu Schulzeiten genutzt worden.

1.2.2 Entlang der Scheibenstraße sei eine Wohnbebauung vorgesehen, obwohl durch die B 51 als auch durch den Schienenverkehr Richtung Hamm mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen sei; so könne kein attraktives Wohnangebot geschaffen werden.

Die Zulassung geplanter Wohnnutzung führe zu weiteren Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft, da der Bau einer Tiefgarage vorgesehen sei.

Stellungnahme

1.2.1 Der Bebauungsplan 391, 2. Änderung setzt bereits eine dreigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Dachneigung 30° +/- 3° fest.

Die Bebauungsplanfestsetzungen basieren hinsichtlich städtebaulicher Struktur und Hochbauentwurf auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, dessen 1. Preisträger durch den Auslober und Bauherrn Wohn + Stadtbau GmbH mit der Planungsumsetzung beauftragt worden ist. Während die Innenhofbebauung dreigeschossig ausgeführt werden soll, ist abweichend an den öffentlichen Straßen eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Im Sinne des § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und der aktuellen Angebotsengpässe insbesondere bei kostengünstigem Wohnraum ist hier eine maßvolle Nachverdichtung erwünscht.

Die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung ist bezogen auf das Umfeld städtebaulich angemessen. Die Neubauten erhalten ein flach geneigtes „gefaltetes“ Dach und werden die Firsthöhe des nördlichen Nachbargebäudes Eichsfelderstraße 30 nicht überschreiten; im Übrigen befindet sich vis-à-vis der Eichsfelderstraße ein viergeschossiger Wohnkomplex im Bestand. An der Scheibenstraße ist die Höhenentwicklung aufgrund der Entfernung zu gegenüber liegenden Nachbargebäuden im gewerblich genutzten Bereich unkritisch. Der ASSVW hat am 13.10.2011 bereits zugestimmt, auf dieser Basis das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Von einer erdrückenden Wirkung kann keinesfalls die Rede sein – auch nicht in Anbetracht der dreigeschossigen Bebauung im Innenbereich. Das nördliche Baufeld liegt der hinterer Gartengrenze Eichsfelderstraße 13 und öffentlichem Kinderspielplatz gegenüber, an engster Stelle besteht 25-30 m Ent-

fernung zum Bestandsgebäude. Gegenseitige „Störungen“ sind daher nicht ersichtlich. Im Übrigen bleibt festzustellen, dass das Schulgrundstück im Nordteil vorwiegend versiegelt ist (Schulhof); zukünftig werden im Baugebiet die Freiflächen gärtnerisch gestaltet sein und damit gegenüber heutigem Zustand eine ökologische Aufwertung einhergehen.

- 1.2.2 Die Lärmsituation wurde untersucht und bewertet. Für zwei Fassadenseiten des südlichen Gebäudes Scheibenstraße wurden Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) festgestellt. Im Bebauungsplan werden deshalb grafisch und textlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die vorwiegende Unterbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze in einer Tiefgarage bringt gegenüber ausschließlich oberirdischen Stellplatzanlagen – auch für die unmittelbaren Nachbarn des Baugrundstücks – deutliche Lärminderung. Dass zusätzlicher Verkehr entsteht, ist durch jede Baumaßnahme bedingt. Die eine Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt ist zugunsten der Wohnanlieger Eichsfelderstraße an die Scheibenstraße gelegt worden, da sich hier vorwiegend gewerblich genutzte Nachbarflächen befinden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.1 – 1.2.3)

1.3 Anlieger Eichsfelderstraße 30

- 1.3.1 Um einen größeren Abstand zum eigenen Wohnhaus zu erreichen, wird für das südliche dreigeschossige Baufeld die Drehung zur Ostseite gewünscht ohne dessen Volumen zu vergrößern.
- 1.3.2 Bei dem nördlich Eichsfelderstraße geplanten dreigeschossigen Gebäude wird eine Ausrichtung der Balkone nach Osten angeregt; der Abstand zum eigenen Haus sollte den des viergeschossigen Neubaus an der Eichsfelderstraße nicht unterschreiten.

Stellungnahme

- 1.3.1 Durch Verschiebung um ca. 6 m nach Norden wurde die Lage des Baufeldes gegenüber dem Wettbewerbsergebnis bereits zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs optimiert, um sowohl die Baumgruppe an der Grundstücksgrenze des Eingebers als auch die Stiel-Eiche nahe südlicher Plangebietsgrenze (ca. 20 m Kronendurchmesser) dauerhaft erhalten zu können; eine weitere Drehung wäre nachteilig. Das südwestliche Baufeld ist so platziert, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen des Neubaus auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden können.
- 1.3.2 Die Lage von Balkonen an sonnenzugewandten Fassadenseiten zählt zu den Qualitätsmerkmalen von Wohngrundrissen; es gibt keinen städtebaulichen Grund, in diesem Baugebiet darauf einzuwirken. Die dreigeschossig überbaubare Fläche an der Stichstraße hält zum Haus Eichsfelderstraße 30 einen Abstand zwischen 21-27 m ein, so dass keine Beeinträchtigungen erkennbar sind und die Festsetzungen beibehalten werden sollten.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.4 und 1.2.5)

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Deutsche Telecom Technik GmbH

- 2.1.1 Die nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Wege sollen zur Sicherung einer Telekommunikationsversorgung mit Leitungsrechten zugunsten der Telecom Deutschland GmbH festgesetzt werden. In einem zweiten Schritt sei die Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern, andernfalls könne keine Verlegung von Telecom-Leitungen erfolgen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen seien mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Stellungnahme

- 2.1.1 Auf dem über das Baugrundstück in westöstlicher Richtung verlaufenden privaten Weg soll neben einem „Gehrecht für Anlieger“ ergänzend ein „Leitungsrecht für (alle) Erschließungsträger“ festgesetzt werden. Der Grundstückseigentümer hat sich zwischenzeitlich gegen die Eintragung einer beschränkten Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telecom ausgesprochen. Eine Klärung hierzu ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich; im Falle eines öffentlichen Interesses könnte die an der Nordgrenze des Bebauungsplan-Geltungsbereichs verlaufende Fläche des öffentlichen Fuß-/ Radweges in Abstimmung mit dem Tiefbauamt genutzt werden.

Die Absicht, den zu erneuernden städtischen Entwässerungskanal in die nordsüdlich verlaufende Leitungstrasse zu legen, wurde zwischenzeitlich geändert. Das Tiefbauamt wird – wie bisher - die Quertrasse nutzen (Erschließungsvertrag Stadt / Wohn + Stadtbau ist abgeschlossen). Die Leitungstrasse Richtung Norden kann nach Rücksprache mit den im Planverfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange (Stadtwerke Netzgesellschaft + Telecom) somit auf 3 m Breite reduziert werden.

Beschlussvorschlag

Für die Wegetrasse zwischen Eichsfelderstraße und Scheibenstraße soll zusätzlich die Festsetzung eines Leitungsrechts für Erschließungsträger erfolgen. Die nordsüdlich verlaufende Trasse - Leitungsrecht für Erschließungsträger soll auf 3 m Breite reduziert werden. (Beschlussvorschlag 1.1.2)