



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 070/2016

Havixbeck, **03.06.2016**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-21/59

Bearbeiter/in: **Andrea Böcker**

Tel.: **33-119**

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

Betreff: **Ergebnis der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
"Erweiterung Wohnpark Habichtsbach"**

Beratungsfolge

Termin

- | | | |
|---|----------------------------|------------|
| 1 | Bau- und Verkehrsausschuss | 09.06.2016 |
| 2 | Gemeinderat | 30.06.2016 |

Abstimmungsergebnis		
Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der BürgerInnen zur Kenntnis und beschließt nach Beratung unter Berücksichtigung der zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken getroffenen Einzelbeschlüsse sowie unter Berücksichtigung und Beachtung der am 23.04. 2015 gefassten Beschlüsse (VV 035/2015) als auch der am 10.12.2015 gefassten Beschlüsse (VV 122/2015), den Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach II“ mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von vier Wochen bezüglich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen im Plangebiet erneut öffentlich auszulegen.

Begründung

Der Bebauungsplanentwurf für die Erweiterung des Baugebietes Wohnpark Habichtsbach ist in der Zeit vom 18.01.-18.02. 2016 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgelegt worden. Die Anregungen und Hinweise, die von den Trägern öffentlicher Belange (A) und den Bürgern (B) abgegeben wurden, sind im Nachfolgenden wiedergegeben und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen. Die Originalstellungnahmen entnehmen Sie bitte der Anlage zu dieser Verwaltungsvorlage. Die von der Dorsch-Gruppe (Anlage 2) und uppenkamp und partner (Anlage 3) überarbeiteten Gutachten sind dieser Vorlage ebenfalls beigelegt. Wegen des Umfangs der Unterlagen sind sie für die Fraktionen jeweils in 2-facher Ausfertigung in Papierform beigelegt; im Übrigen sind sie im Ratsinformationssystem eingestellt.

Über alle Einzelpunkte ist separat zu beschließen, bevor der zusammenfassende Beschluss gefasst werden kann.

Als Ergebnis der zuletzt durchgeführten Auslegung der Planunterlagen und deren Stellungnahmen hierzu, erfolgt eine ergänzende Betrachtung der schalltechnischen Situation in dem Plangebiet.

Die schalltechnische gutachterliche Betrachtung ist nunmehr der tatsächlichen Situation der Planung angepasst. In der schalltechnischen Untersuchung aus Dezember 2015 wurden Schallfaktoren, wie das potentielle zukünftige Plangebiet Wohnpark Habichtsbach III und das potentielle Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße bereits berücksichtigt, obwohl diese noch nicht vorliegen. Diese aus planerisch vorsorglichen Gründen vorgenommene Betrachtung potentieller Schallquellen, die aber real nicht vorhanden sind, bildet nicht die tatsächlich vorhandenen Rahmenbedingungen und Auswirkungen für das Planungsumfeld ab. Daher wurde das Untersuchungsfeld im Verhältnis zum vorherigen Gutachten um das potentielle Wohngebiet Wohnpark Habichtsbach III und das potentielle Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße verringert. Die von diesen potentiellen Gebieten auswirkenden Schallquellen werden nicht mehr betrachtet. Ansonsten entspricht die neue Untersuchung derjenigen aus Dezember 2015.

Auf Basis dieses Gutachtens wurde durch das Büro uppenkamp und partner die mit den einzelnen bereits bekannten drei Varianten zu „Planfall 1a“ verbundene Schallentwicklung analysiert und bewertet. Obwohl teilweise eine geringere Belastung festgestellt wird, bleibt es bei allen Varianten der Erschließung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die bestehende Bebauung Am Habichtsbach I. Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass nachträgliche bauliche Maßnahmen im Altbestand im Bereich der Haupteerschließungsstraße erforderlich werden. Im Ergebnis bleibt es bei einer Schallimmission über den DIN-Grenzwert hinaus.

Eine bewusst entschiedene Überschreitung von allgemein anerkannten DIN-Orientierungswerten verletzt einerseits das Schutzbedürfnis der Anwohner vor abwendbaren Belastungen. Andererseits ist es für die Rechtssicherheit der durch den Rat zu treffenden Entscheidungen im Rahmen der Entwicklung einer Bausatzung sinnvoll, allgemein anerkannte DIN-Normen nicht zu umgehen.

Ein großer Teil der Einwendungen der BürgerInnen, die im Bereich Habichtsbach I wohnen, beziehen sich auf die von ihnen erwarteten und befürchteten Schallbelastungen für ihre konkrete Wohnsituation. Das Schallgutachten unterstützt diese Befürchtungen und ich halte es für erforderlich, diesen deutlichen Einwendungen der BürgerInnen Beachtung zu schenken.

Daher empfehle ich Ihnen, auf Grund des modifizierten Gutachtens, von einer Verbindung der beiden Baugebiete für den Kraftverkehr abzusehen und lediglich eine Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge zu schaffen. Fußgänger und Fahrradfahrer sollen jedoch die Möglichkeit erhalten, eine Verbindung der beiden Gebiete zu nutzen.

Diese Einschätzung wird von der durch die Projektentwicklungsgesellschaft beauftragten Rechtsanwaltskanzlei Wolter Hoppenberg aus Hamm ausdrücklich geteilt. Herr Rechtsanwalt Hoppenberg wird in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses anwesend sein, um Fragen der Ausschussmitglieder zu beantworten und ergänzende Ausführungen zur Rechtslage zu machen.

A Träger öffentlicher Belange

Ordnungsziffer 3

1. Bezirksregierung Arnsberg, Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe, Schreiben vom 13.01.2016

Hinweis, dass anhand der Ortsangabe und/oder Karte die zu untersuchende Fläche nicht gefunden werden konnte und daher genaue Ortsangaben erforderlich seien.

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis wurde nachgereicht.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

2. Bezirksregierung Arnsberg, erneutes Schreiben vom 02.03.2016

Hinweis, dass eine Luftbilddauswertung durchgeführt wurde und keine Maßnahmen durchzuführen sind.

Hinweis, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Kampfmittelbeeinflussung vorliegt, wird von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ordnungsziffer 5

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 21.01.2016

Hinweis, dass die Bundeswehr nicht berührt und betroffen ist. Hinweis, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten dürfen. Sollte eine Überschreitung vorliegen, ist eine weitere Beteiligung zu erfolgen.

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage der festgesetzten Baukörperhöhe ist eine Überschreitung einer Gebäudehöhe von 30 m ausgeschlossen

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt den Hinweis zur Kenntnis und stellt fest, dass die Überschreitung der Gebäudehöhe von 30 m ausgeschlossen ist und eine weitere Beteiligung des Einwenders nicht erforderlich ist.

Ordnungsziffer 12

Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 29.01.2016

Hinweis auf schutzwürdige Böden und sparsamen, schonenden Umgang hiermit. Hinweis auf Nutzung anderweitiger bereits beanspruchte Flächen, wenn möglich

Rechtliche Bewertung

Die Anregung die Flächeninanspruchnahme sorgfältig zu prüfen, wurde berücksichtigt. Diese werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der großflächig im Bereich Havixbecks anstehenden schutzwürdigen Böden ist eine Inanspruchnahme der schutzwürdigen Böden zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Havixbeck unvermeidlich.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis auf die im Plangebiet anstehenden schutzwürdigen Böden wird durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Ordnungsziffer 13

Kath. Kirchengemeinde St. Dionysius und St. Georg Schreiben vom 04.02.2016

Hinweis auf Interesse an der Bebauung des Grundstücks Flur 13, Flurstück 1389.

Rechtliche Bewertung

Eine Erschließung dieser Fläche über das nördlich angrenzende Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes scheidet aufgrund des südlich verlaufenden trennenden Grabens aus.

Eine Erschließung dieser Flächen könnte in Verlängerung der Pater-Hardt-Straße erfolgen. Das hierfür erforderliche anderweitige Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ist angestrebt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis auf das südlich des Plangebietes gelegene Grundstück der katholischen Kirchengemeinde wird durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Ordnungsziffer 18

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.02.2016

Hinweis auf Beteiligung 4 Monate vor Baubeginn.

Rechtliche Bewertung

Die Anregung für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung gefolgt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wird durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Auch stellt der Gemeinderat fest, dass eine Beteiligung bei Umsetzung der Planung erfolgt.

Ordnungsziffer 20

Kreis Coesfeld, Schreiben vom 23.02.2016

Untere Bodenschutzbehörde

Hinweis auf Lebensraumfunktion für Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit und auf besonders schutzwürdige Böden, insbesondere „Plaggene-sche“. Hinweis auf sparsamen, schonenden Umgang mit diesen Böden und der vorrangigen Nutzung bereits beanspruchter Böden.

Rechtliche Bewertung

Wie in der Begründung dargestellt, dient die vorliegende Planung der Deckung des dringenden Bedarfs nach Wohnbauflächen in Havixbeck. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird an dieser Stelle verwiesen.

Vor dem Hintergrund, dass dem Gemeindegebiet von Havixbeck großflächig besonders schutzwürdige Böden unterliegen, ist eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar. Daher soll in der Abwägung der verschiedenen Belange im Plangebiet die Entwicklung von Bauflächen entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung vorrangig verfolgt werden.

Die Anregung, im Rahmen der Bestandsbewertung der Eingriffsbilanzierung schutzwürdige Böden um eine Wertstufe aufzuwerten, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Anregung, im Rahmen der Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst zu begrenzen, wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gefolgt. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung zur Aufwertung schutzwürdiger Böden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird gefolgt.

Der Anregung, im Rahmen der Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst zu begrenzen, wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gefolgt. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Hinweis auf Notwendigkeit der Vorlage eines Entwässerungsentwurfs

Rechtliche Bewertung

Ein Entwässerungsentwurf wurde erstellt, der Fachbeitrag hierzu wird in Kürze vorliegen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis und stellt fest, dass in Ausführung des Planes ein Entwässerungsentwurf erstellt wird.

Untere Landschaftsbehörde

Hinweis darauf, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Baumberge Nord liegt, der für den Bereich jedoch keine widersprechenden Festsetzungen trifft und mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zurücktritt.

Hinweis auf Ausgleich des Biotopwertdefizits und auf Korrektur der geplanten Eingriffs-Ausgleichbilanzierung durch Baumbepflanzung.

Rechtliche Bewertung

Den Anregungen zu verschiedenen Details der Eingriffsbilanzierung wird gefolgt. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis auf den Geltungsbereich des Landschaftsplans wird von dem

Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Brandschutzdienststelle

Hinweise auf Löschwasserversorgung, zweiten Rettungsweg und Möglichkeit der Nutzung verkehrsberuhigter Zonen (mind. 10 t) durch Rettungsfahrzeuge.

Rechtliche Bewertung

Die Stellungnahme bezüglich der Anforderungen an die öffentliche Verkehrsfläche zur Brandbekämpfung wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Den Anforderungen an die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Zuständigkeiten entsprochen. Die Beachtung des zweiten Rettungsweges erfolgt im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahmen der Gebäude und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Brandschutzdienststelle zur Kenntnis und stellt fest, dass die Löschwasserversorgung im Rahmen der öffentlichen Wasserversorgung und des Hydrantennetzes sichergestellt wird und die Fragen des zweiten Rettungsweges im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen sind. Dem Hinweis auf die Anforderungen an öffentliche Verkehrsflächen zur Brandbekämpfung wird in Ausführung des Bebauungsplanes gefolgt.

Bauordnung

Hinweis auf Bemaßung der Vorgärten im Bebauungsplan. Hinweis auf Konkretisierung der Anforderungen an die genehmigungspflichtigen Nebenanlagen der Vorgärten.

Rechtliche Bewertung

Der Anregung, die Vorgartenbereiche in der Planzeichnung zu bemaßen, wird gefolgt. Der Anregung, die Zulässigkeit nicht genehmigungspflichtiger Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten auszuschließen, wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten (Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Festsetzung A Nr. 4.1) sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrades (Festsetzung B Nr. 8.2)) wird im Hinblick auf eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes als ausreichend erachtet.

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt, die Bemaßung der Vorgärten in der Planzeichnung vorzunehmen. Ebenso stellt der Rat fest, dass die beabsichtigten Festset-

zungen im Bebauungsplan für die Errichtung von Nebenanlagen ausreichend sind.

B – Bürger

Ordnungsziffer B 1, Schreiben vom 24.01.2016

Hinweis auf Bedenken bei Öffnung der Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärm-und Abgasbelästigung
- Gefahren durch erhöhten Verkehr
- Nichteinhaltung der bei dem Kauf zugesagten Aspekte zu Schulweg und Anwohnerverkehr und getrennter Erschließung weiterer Bauabschnitte
- Immobilienwertverlust

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II mehr vorgesehen.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat entsprochen.

Ordnungsziffer B 2, Schreiben vom 01.02.2016

Hinweis auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Gefährlicher Verkehrssituation
- Lärm- und Abgasbelästigung
- Wertverlust für die Immobilie

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.
Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und ihnen wird entsprochen.

Ordnungsziffer B 3, Schreiben vom 14.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärmbelästigung
- Wertverlust der Immobilie
- Verkehrssicherheit

Rechtliche Bewertung:

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.
Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen; ihnen wird entsprochen.

Ordnungsziffer B 4, Schreiben vom 14.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärm-, Verkehr- Staubbelastung

- Minderung des Wertes der Immobilie
- Verkehrssicherheit

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und ihnen wird entsprochen.

Ordnungsziffer B 5, Schreiben vom 10.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Abgas- und Lärmbelastung
- Verkehrssicherheit
- Wertverlust für die Immobilie

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und ihnen wird entsprochen.

Ordnungsziffer B 6, Schreiben vom 14.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärmschutz
- Verkehrssicherheit
- Investitionsschutz

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen. Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und ihnen wird entsprochen.

Ordnungsziffer B 7, Schreiben vom 09.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Verkehrsbelastung
- Lärm
- Verkehrssicherheit

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und ihnen wird entsprochen.

Ordnungsziffer B 8, Schreiben von vier Anwohnern vom 10.02.2016

Hinweise auf:

- Die Festsetzungen bezüglich der Grünflächen
- Immissionsschutz
- Artenschutz
- Mangel in der Bekanntmachung, hier: Mangel an Information über umweltbezogene Stellungnahmen, welche die Gemeinde für unwesentlich hält
- Nicht ausreichende Darlegung des Umweltberichtes
- Fehlen des ökologischen Fachbeitrages aus dem Jahr 2006
- Mangel bei der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Rathaus, hier:
Fehlender Umweltbericht aus dem Jahr 2006, fehlende DIN-Vorschriften zu den Gutachten, sowie fehlende Gutachten

Rechtliche Bewertung

Zu 1.: Der Hinweis auf die in Plan und Begründung abweichende Anzahl der zukünftig zu pflanzenden Bäume wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen entsprechend korrigiert.

Der Anregung, eine weitergehende Konkretisierung der künftigen Nutzung der Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplanes vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan trifft gem. § 8 (1) BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Mit der Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird der zukünftige Nutzungszweck der Grünfläche in diesem Sinne ausreichend konkretisiert festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zur konkreten Gestaltung der Grünfläche oder ihrer ökologischen Qualität sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch unter Würdigung nachbarlicher Belange nicht erforderlich. Wie die Artenschutzprüfung zeigt, ist im Übrigen auch eine Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes in diesen Flächen nicht gegeben.

Zu 1 a)

Falls die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten/ Nicht-Betroffenheiten bislang in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausführlich genug dar-

gestellt worden sind, ist dies nun durch eine redaktionelle Anpassung der Begründung mit allgemeinverständlichen Erläuterungen ergänzt worden. Die Ausarbeitung eines konkreten Maßnahmenkonzeptes ist nicht erforderlich, da entsprechende artenschutzrechtliche Konflikte nicht absehbar sind.

Aus fachlicher Sicht liegen keine Hinweise vor, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt würden, die nicht z.B. im Zuge der Ausgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Parkanlage ausgeschlossen werden können.

Zu 1 b)

Die Bedenken hinsichtlich der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Artenschutzprüfung werden zurückgewiesen. Die Bearbeitung der Artenschutzbelange erfolgt gem. zitierter Handlungsempfehlung ("Artenschutz in der Bauleitplanung") in einem dreistufigen Verfahren. Eine jeweils tiefergehende Betrachtung der Artenschutzbelange ist dabei nur notwendig, wenn dies fachlich geboten ist. Erfassungen „ins Blaue hinein“, die keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen, können nicht gefordert werden:

In vorliegendem Fall können durch Beachtung einer entsprechenden Bauzeitenregelung, d.h. keine Gehölzentfernungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09. eines jeden Jahres, artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Dies trifft auch zu, wenn während der Sommermonate eine Nutzung als Brut habitat potentiell nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf eine mögliche Überplanung von Teilnahrungshabitaten, insbesondere bei Greifvogelarten wie Habicht, Sperber, Mäusebussard, Baumfalke, Turmfalke und Wespenbussard ist zu berücksichtigen, dass Teilnahrungshabitate keine essentiellen Funktionen übernehmen, sofern dadurch nicht eine erfolgreiche Reproduktion ausgeschlossen wird. Dies ist in vorliegendem Fall nicht zu erwarten, da im unmittelbaren Umfeld genügend gleich- oder höherwertige Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen und Greife auch i.d.R. aufgrund ihrer großen Aktionsräume und der Vielzahl genutzter Biotoptypen genügend Nahrungshabitate erschließen können. Für diese Artengruppe können Horststandorte im Plangebiet (Fehlen geeigneter Horstbäume) ausgeschlossen werden.

Teilnahrungshabitate werden – auch in Bezug auf die erwähnte Gruppe der Fledermäuse – nicht als essentiell gewertet. Die Randbereiche der Ackerflächen weisen dazu auch keine Ausprägung auf, die eine essentielle Funktion erkennen lassen würde. Im Gegenteil sind solche Randbereiche in der Parklandschaft des Münsterlandes regelmäßig und noch flächendeckend anzutreffen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen weisen aus fachlicher Sicht offensichtlich keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten auf, weshalb auf eine dezidierte Betrachtung verzichtet worden ist. Im Allgemeinen stehen bei der artenschutzrechtlichen Prüfung die Belange im Fokus, die auch zumindest potentiell für planungsrelevante Arten von Bedeutung sein könnten.

Die einzigen Gehölze im Plangebiet stehen im Bereich der ehemaligen Klärbecken und sind als Quartiere für Fledermäuse ungeeignet. In diesem Sinn kann auch eine Betroffenheit des großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), der als einzige der hier theoretisch denkbaren Fledermausarten potenziell auch Winter- und Sommerquartiere in Kleingehölzen haben kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind alle anderen potentiell hier zu erwartenden Fledermausarten hinsichtlich ihrer Quartiere auf „Gebäude“ (auch Stollen, Brunnen) angewiesen. Bei Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch keine Gebäude, z.B. in Form von Abrissarbeiten betroffen.

Essentielle Lebensräume für Fledermäuse sind im Eichen-Hainbuchenwald „Hangwer Busch“ zu erwarten. Dieser liegt jedoch außerhalb des Plangebietes; erhebliche Auswirkungen auf den Wald, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verursachen könnten, sind bei Planumsetzung nicht ersichtlich.

Der in der Begründung erwähnte Fachbeitrag aus dem Jahr 2006 ist lediglich als zusätzliche Quelle anzusehen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung herangezogen wurde. In Bezug auf die betrachteten Arten hat sich seither durch die vorliegende Artenschutzprüfung kein Grund zu einer anderweitigen Einschätzung ergeben.

Wieso nach drei bis vier Jahren eine Artenschutzprüfung zu aktualisieren ist, kann nicht nachvollzogen werden. Diese Angaben finden sich in der aktuellen Rechtsprechung (ebenfalls) nicht wieder.

Zu 1 c) Die allgemeinen Hinweise zur Bearbeitung der Artenschutzprüfung werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine weitergehende Ergänzung der Prüfung nicht erforderlich.

Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 BNatSchG ersichtlich, die zu entsprechenden Verbotstatbeständen führen könnten und nicht auf der Grundlage des Bebauungsplanes sachgerecht gelöst werden könnten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Plan damit vollzugsfähig. Der Bebauungsplan enthält entsprechend geeignete Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Zur Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist in vorliegendem Fall entsprechend der Handlungsempfehlung für NRW vorgegangen worden. Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung ist eine genauere Bestandskartierung planungsrelevanter Arten nicht erforderlich gewesen.

Wie bereits zuvor erwähnt, ist eine pauschale Kartierung planungsrelevanter Arten, quasi „ins Blaue hinein“ nicht zielführend und im Sinne der Verhältnismäßigkeit auch nicht angemessen.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Rahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung erfasst und bei der Beurteilung entsprechend berücksichtigt. In dieser Hinsicht ist die angesprochene „Potentialanalyse zur Habitateinschätzung“ im Rahmen der Artenschutzprüfung durchgeführt worden.

Die im Plangebiet erwähnten Sonderstandorte sind in der intensiv genutzten Kulturlandschaft, sofern diese nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauungen stehen und nicht durch Abwasser eines Hofes gespeist werden, tatsächlich häufig von höherem naturschutzfachlichem Wert.

Die Planung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann im Rahmen einer worst-case-Betrachtung eine Möglichkeit darstellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. In vorliegendem Fall können jedoch Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund der

bestehenden Biotopstrukturen und der Lebensraumansprüche dieser potentiell denkbaren Arten ausgeschlossen werden, so dass CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion¹), bei Planumsetzung nicht erforderlich sind. Ein Erhalt bzw. eine Entwicklung der Brachflächen/ Feucht- und Nassbereiche im Sinne von CEF-Maßnahmen ist fachlich ohnehin nicht nachvollziehbar, da diese Flächen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb der bebauten Siedlungsbereiche liegen würden.

In der Begründung und im Bebauungsplan werden – soweit erforderlich – geeignete Maßnahmen genannt, die in vorliegendem Fall ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermeiden (dazu gehört auch das Tötungsverbot).

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ist nicht pauschal bzw. grundsätzlich auf ein und derselben Fläche möglich, sondern unterliegt immer einer Einzelfallbetrachtung. Da in vorliegendem Fall keine CEF-Maßnahmen notwendig sind, ist eine Prüfung nicht erforderlich. Eine tiefergehende Erläuterung der Entwicklung der geplanten Parkanlage ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Inwieweit ehemals vorhandene Vegetationsstrukturen bei den gegebenen Bedingungen wieder hergestellt werden können, ist nicht Gegenstand einer Artenschutzprüfung.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können im Rahmen der Detailplanungen an der Ausgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Parkanlage teilnehmen.

Zu 1 d) Die Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für die Parkanlage werden zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Festlegung der Gestaltung durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erforderlich. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, soll die Gestaltung der Grünfläche unter Einbeziehung der Bürgerschaft erfolgen. In diesem Rahmen können diese Vorschläge aufgegriffen werden.

Zu 2.) Die Bedenken hinsichtlich möglicher Mängel der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig von diesem Sachverhalt wird die Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung erfolgen.

Der Anregung eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen, wird aufgrund der überarbeiteten Sachverhalte zur Erschließung des Baugebietes ohnehin gefolgt.

¹ Quelle <https://de.wikipedia.org/wiki/CEF-Ma%C3%9Fnahme> v. 01.06.2016

Zu 3.) Die Bedenken hinsichtlich möglicher Mängel der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig von der Stichhaltigkeit der vorgetragenen Argumente wird die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend der Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung erfolgen.

Der Anregung eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen, wird aufgrund der überarbeiteten Sachverhalte zur Erschließung des Baugebietes ohnehin gefolgt. Der Anregung für die Grünfläche im Plangebiet noch vor Satzungsbeschluss eine Bürgerbeteiligung durchzuführen, wird nicht gefolgt. Die Grünfläche soll künftig als Parkanlage für das gesamte Baugebiet, d. h. Habichtsbach I und Habichtsbach II, fungieren. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann jedoch lediglich eine Einbeziehung der Anwohner des Baugebietes Habichtsbach I stattfinden, da weitere Anwohner zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sind. Um eine umfassende Beteiligung aller künftigen Nutzer und ihrer Wünsche zu gewährleisten, soll daher eine Beteiligung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Im Übrigen erfolgt die bauliche Umgestaltung der Grünfläche ohnehin erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen und Besiedlung der angrenzenden Flächen, um eine Beeinträchtigung der Parkanlage durch die Bautätigkeiten zu vermeiden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, dem Hinweis zu 1. zu entsprechen und die erforderliche Korrektur vorzunehmen. Er stellt zu 1a fest, dass die Begründung hinsichtlich der Ausführlichkeit zum Artenschutz redaktionell angepasst wird. Die vorgebrachten Bedenken zur durchgeführten Artenschutzprüfung unter Ziff. 1 b werden zurückgewiesen. Der Hinweis zu 1 c wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu 1 d wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass es einer weitergehenden Detaillierung der Darstellung nicht bedarf. Die dargestellten Mängel unter Ziff. 2 und 3 werden zur Kenntnis genommen. Der Rat stellt hierzu fest, dass bei der erneuten Bekanntmachung und der erneuten Offenlegung die aktuelle Rechtslage beachtet wird.

Ordnungsziffer B 9, Schreiben vom 15.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Verkehrssicherheit
- Lärm

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Ha-

bichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 10, Schreiben vom 16.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärm
- Verkehrssituation
- Wertverlust Immobilie

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.
Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 11, Schreiben vom 15.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Verkehrssicherheit
- Lärm
- Abgas

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 12, Schreiben mit Eingang 16.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Abwägungsfehler
- Verkehrssituation
- Verkehrssicherheit
- Lärm/Schall

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 13, Schreiben vom 16.02.2016 durch Rechtsanwälte Hüttenbrink, Burke, Rohde für 8 AnwohnerInnen aus dem Gebiet Habichtsbach I

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Immissionsrichtwerte
- Verkehrssicherheit

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 14, Schreiben vom 17.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärm
- Verkehrssicherheit
- Umweltbelange

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen.

Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 1-4:

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 15, Schreiben vom 15.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärm
- Verkehrssicherheit
- Investitionsschutz

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen.

Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 16, Schreiben vom 15.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Verkehrssicherheit
- Grenzwerte Immissionsschutz

- Wertverlust Immobilie
Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.
Ein Wertverlust für Immobilien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 17, Schreiben vom 24.01.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:
- Verkehrssicherheit

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtsmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 18, Schreiben vom 16.02.2016

Hinweise auf Bedenken bei Durchfahrt Habichtsbach I zu Habichtsbach II bezüglich:

- Lärm
- Abgas
- Verkehrssicherheit

Rechtliche Bewertung

Auf Grundlage des aktualisierten Verkehrs- und Immissionsgutachtens ist nunmehr grundsätzlich keine Durchfahrt zwischen dem Baugebiet Habichtsbach I und dem geplanten Baugebiet Habichtsbach II vorgesehen. Eine Durchfahrtmöglichkeit soll nur noch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer bestehen. Darüber hinaus dient die Verbindung beider Baugebiete als Notausfahrt. Den Bedenken wird somit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken hinsichtlich einer künftigen Durchfahrtmöglichkeit von der Schützenstraße bis zur Altenberger Straße über die Wohngebiete Habichtsbach I und II werden von dem Gemeinderat zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ordnungsziffer B 19, Schreiben vom 19.02.2016

Hinweis auf Dachneigung und Traufhöhe.

Rechtliche Bewertung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude wurden aufgrund der Erfahrungen, die bei der Entwicklung des Baugebietes Habichtsbach I gewonnen wurden, weiter präzisiert. Innerhalb des Baugebietes wurden daher Bereiche mit unterschiedlichen gestalterischen Vorgaben definiert, um eine Homogenität innerhalb des Baugebietes zu sichern und gleichzeitig unterschiedlichen Bauformen zu ermöglichen.

Innerhalb des Baugebietes WA 1 wurde zur Vermeidung von erheblichen Maßstabsprüngen zwischen einzelnen Gebäuden für die Bebauung im WA I ein Mindest- und Maximalwert für die Traufhöhe festgesetzt. Diese muss zwischen 4,50 m und 6,00 m bezogen auf das Straßenniveau liegen. Eine weitere Erhöhung dieser Traufhöhe soll nicht zugelassen werden, um wie oben dargestellt, eine Homogenität im Erscheinungsbild der Bebauung zu sichern. Aus gleichem Grunde soll in diesem Bereich, für den der Bebauungsplan eine Dachneigung von mehr als 30 Grad vorsieht, daher eine Dachneigung von 22 Grad nicht zugelassen werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und beschließt, zur Schaffung einer Homogenität im Erscheinungsbild der Bebauung von einer Änderung des Planes abzusehen.

Ordnungsziffer B 20, Schreiben vom 28.03.2016

Hinweis auf geplante Parkanlage und Wiederherstellung des Biotops.

Rechtliche Bewertung

Der Anregung, den ehemals im Westen des Plangebietes gelegenen Teich wieder herzustellen wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt. Bei dem früheren Teich hat es sich auch ausweislich einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde nicht um ein Gewässer im wasserrechtlichen Sinne gehandelt. Insofern ist die Bezeichnung „Stilgewässer“ nicht zutreffend. Vielmehr wurde dieser Teich aus der Grundstücksentwässerung angrenzender Flächen gespeist. Durch zulässige Änderungen in der Entwässerung dieser Flächen ist der Teich nunmehr trocken gefallen. Da es sich nicht um ein natürliches Gewässer handelte, bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das Trockenfallen dieses Teiches.

Der Anregung, einen Wiederherstellen des Teiches wird nicht gefolgt, da dies eine dauerhafte künstliche Zuführung von Wasser erfordern würde. Dies ergibt unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten keinen Sinn.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll diesen Bereich grundsätzlich als „Puffer“ zwischen der bestehenden und der künftigen Bebauung erhalten und hier die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Freiraumnutzung eröffnen. Ein Anspruch des Anwohners, dass diese Flächen in ihrer bisherigen Nutzung und Gestalt langfristig erhalten bleiben, ist durch nichts begründet. Die Festlegung eines konkreten Gestaltungsentwurfs für diese Fläche erfolgt im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung und damit erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Insofern wird auch die Einbeziehung der Bürgerschaft zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und beschließt, ihnen nicht zu folgen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Klaus Gromöller

Anlagen

- 1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der BürgerInnen
- 2. Untersuchung der Dorsch Gruppe (im Ratsinformationssystem)
- 3. Gutachten der Fa. Uppenkamp und Partner (im Ratsinformationssystem)

Anlagen 2 und 3 sind für die Fraktionen jeweils 2-fach in Papierform beigelegt.