

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark Lindenweg"

- Behandlung der während der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss
-

Beschluss: (33:4 Stimmen)

1. Die während der Anhörung der Behörden entsprechend § 4 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach einzelner Erörterung in öffentlicher Sitzung entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen im Bebauungsplan berücksichtigt oder zurückgewiesen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Lindenweg“ in der Fassung vom 28.01.2008 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahrensstand

In der öffentlichen Sitzung am 10.10.2007 (R. Pr. Nr. 118) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnpark Lindenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und stimmte dem Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu.

Die Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten vom 29.10. bis zum 29.11.2007.

Die während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Synopse dargestellt (Anlage).

Dem „Durchführungs- und Erschließungsvertrag“ hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2008 zugestimmt. Am 29.02. wurde er von den Vertragsparteien beim Notar unterzeichnet.

2. Ergebnis der Offenlage und Planänderungen

Sichtdreiecke beiderseits der Ausfahrten angeordnet:

Auf Anregung der Verkehrsbehörden wurden auf den Baugrundstücken beiderseits der Einmündung des inneren Erschließungsweges und beiderseits der Tiefgarageneinfahrt Lindenweg frei zu haltende Sichtdreiecke eingefügt. Die Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen dort max. 0,4 m hoch sein.

Pflanzinseln am inneren verkehrsberuhigten Weg eingefügt:

Auf Anregung der Verkehrsbehörden wurden in den 6 m breiten inneren Erschließungsweg einengende Pflanzinseln eingefügt, um den Charakter des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches deutlich zu machen. Die Pflanzinseln wurden dort angeordnet, wo die Fahrbahnbreite nicht für ein-/ausparkende Fahrzeuge benötigt wird.

Fußwegführung am Kreuzungsbereich Lindenweg/Odertalweg geändert:

Auf Anregung der Verkehrsbehörden wurde die Fußwegführung südöstlich des Kreuzungsbereiches Lindenweg/Odertalweg so geändert, dass die Sicht für Autofahrer auf ankommende Fußgänger/Rad fahrende Kinder aber auch die Sicht der Gehwegbenutzer auf die Fahrbahn verbessert wird.

Westliche Begrenzung des Geltungsbereiches um 15 cm verschoben:

Durch die Erschließungsmaßnahme des Baugebietes wird die Ostseite des Lindenweges umgebaut. Da die neue, 15 cm breite Bordsteinanlage Teil der öffentlichen Straße bleiben muss und nicht auf die Stellplatzlänge (5 m) der dort angeordneten Parkplätze angerechnet werden kann, und andererseits auch die Fahrbahn als Fahrgassenbreite für das Ein- und Ausparken benötigt wird und nicht verengt werden soll (Forderung Polizeipräsidium), wurden die geplanten Stellplätze und der Fußweg zu Lasten der neuen Baugrundstücke entlang des Lindenweges um 15 cm nach Osten verschoben.

Standorte für Gartenhütten der RH-/DH-Grundstücke geändert:

Die Baufenster für die Nebenanlage „Geräteschuppen“ wurden auf einigen Baugrundstücken ergänzt oder verändert, damit städtebaulich ein klares Konzept erkennbar ist und andererseits - gerade bei den schmalen Reihenhausgrundstücken - direkt hinter dem Haus ein freier Grünraum verbleibt.

Aktueller Gebäudebestand dargestellt:

Für den Rechtsplan wurde die aktualisierte Flurkarte des Vermessungsamtes verwendet. Zwischenzeitlich ist der Großteil der Produktionsgebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Lorenz abgebrochen. Die noch bestehenden Gebäudeteile sind im Rechtsplan dargestellt. Dort wird voraussichtlich noch bis Herbst 2009 eine Schreinerei betrieben. Deshalb müssen Abbruch, Erschließung und Bebauung in zwei Bauabschnitten erfolgen und zudem müssen zwischenzeitlich die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen für diesen Handwerksbetrieb aufrechterhalten werden.

Fläche „Dienstleistung“ zu Lasten Wohnfläche auf 716 m² Nutzfläche vergrößert:

In dem vom Gemeinderat als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewählten Entwurf des Architekten/Investoren-Wettbewerbs war *700 m² Geschossfläche* für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Im Bebauungsplanentwurf hatte der Vorhabenträger diese Nutzung auf *610 m² Geschossfläche* reduziert. Das hat der Gemeinderat nicht akzeptiert und zusammen mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss vorgegeben, dass die gewerbliche Nutzung wieder auf 700 m² erhöht wird (GR 10.10.2007, R. Pr. Nr. 116). Im nun vorgelegten Bebauungsplan ist die gewerblich genutzte Fläche auf *716 m² Nutzfläche* erhöht, durch die Unterbringung einer weiteren Dienstleistungseinrichtung im Erdgeschoss „Haus A“ am Lindenweg.

Es ist außerdem zu erwarten, dass sich in einigen der derzeit als Wohnung vorgesehenen Einheiten künftig weitere, nach § 13 BauNVO zulässige Dienstleistungseinrichtungen ansiedeln.

Da alle am Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen die Grundsätze der Planung nicht berühren, war keine erneute Offenlage erforderlich.

Das Plangebiet „Wohnpark Lindenweg“, das Erfordernis der Planaufstellung, das städtebauliche Konzept sowie die Planungsdaten werden in der als Anlage beigefügten Begründung erläutert.

3. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen

Hierzu wird auf die beigefügte „Synopsis“ verwiesen, in der die in den Stellungnahmen der Bürger und der Behörden vorgetragene Hinweise und Anregungen und entsprechende Abwägungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt sind.

4. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Lindenweg“ (zeichnerische und schriftliche Festsetzungen vom 28.01.2008) ist entsprechend § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung -Planungsamt- führt nach dem Satzungsbeschluss die notwendigen Schritte zur Ausfertigung und zur Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch.

Es sind folgende Anlagen beigefügt:

Für die Fraktionen/Gruppen:

- Lageplan vom 28.01.2008, M 1:500
- Grünordnungsplan vom 28.01.2008, M 1:500
- Bebauungsplan vom 28.01.2008, M 1:500
- Parkierungsplan vom 28.01.2008

Für alle Mitglieder des Gemeinderats:

- Übersichtsplan vom 28.01.2008, M 1:2000
- Begründung vom 28.01.2008
- Textliche Festsetzungen vom 28.01.2008
- Synopsis vom 28.01.2008
- Satzung

Der Plansatz Hochbau wurde bereits mit den Unterlagen zum Offenlagebeschluss (GR 10.10.2007) verteilt.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 12.03.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadträtin Eble stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu. Sie gibt zu verstehen, dass die Anwohner Angst hätten, dass diese Planung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führe und Bedenken auch wegen des Kindergartens bestehen. Ihrer Meinung nach sei die Maßnahme wichtig und müsse umgesetzt werden.

Stadträtin Kölper stimmt für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu. Sie weist darauf hin, dass die Nachbarschaftsanhörung schon gelaufen sei und bittet um Auskunft, wie die Nachbarschaftsanhörung im VEP-Verfahren erfolge.

Stadträtin Riedel stimmt dem Beschlussvorschlag für die SPD-Fraktion zu und erinnert daran, dass Oberbürgermeisterin Büssemaker mit Herrn Oehler hinsichtlich der Heizung sprechen wollte und bittet um Mitteilung des Ergebnisses.

Stadträtin Saebel wirft die Frage auf, ob Sonnenenergie zur Wärmeversorgung genutzt werden würde.

Stadträtin Zeh fordert einen Sachstandsbericht hierzu und lehnt den Beschlussvorschlag ab.

Stadtrat Künzel lehnt für die FDP ebenso den Beschlussvorschlag ab.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker antwortet, dass Bürgermeisterin Petzold-Schick mit Herrn Oehler gesprochen habe und die Einrichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen nicht überall möglich sei. Sie macht darauf aufmerksam, dass sie das genaue Gesprächsergebnis nicht wiedergeben könne und dies nachliefern werde.

Stadträtin Nickel betont, dass sie für solche Vorhaben klare Vorgaben fordere und der Gemeinderat daher verbindliche Vorgaben beschließen sollte.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker sichert zu, dass sie dies in den Energierahmenplan aufnehmen werde.

Stadtbaudirektor Müller erläutert, dass sich in einem VEP-Verfahren bei der Nachbarschaftsanhörung jeder äußern könne, genauso wie in einem Bebauungsplanverfahren. Er ergänzt, dass bei Vorliegen eines Bauantrags nur die Angrenzer die Chance hätten zu dem jeweiligen Bauvorhaben ihre Stellungnahme abzugeben.

Stadträtin Saebel verdeutlicht, dass ab dem 01.04.2008 20 % der Wärmeversorgung aus regenerativen Energien erfolgen müsse und erkundigt sich, ob dies beim „Wohnpark Lindenberg“ umgesetzt werde.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker weist darauf hin, dass dies den Bauantrag und nicht den Bebauungsplan betreffe.

Stadtbaudirektor Müller unterrichtet, dass ab 01.04.2008 das Erneuerbare-Energien-Gesetz in Kraft getreten sei und bei Verfahren, die nach dem 01.04.2008 beginnen, dies beachtet werden müsse.

Stadtverwaltungsdirektor Lehnhardt betont, dass der Bauantrag vor dem 01.04.2008 eingegangen sei.

Stadträtin Zeh erkundigt sich, ob die vertragsrechtliche Regelung noch nachträglich geändert werden könne.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker weist darauf hin, dass es heute nicht um den Durchführungs- und Erschließungsvertrag gehe und dieser vom Gemeinderat bereits beschlossen worden sei. Sie betont, dass heute dem Satzungsbeschluss zugestimmt werden solle.

Stadtoberrechtsrat Schöttgen ergänzt, dass die Pläne das Planungsrecht beinhalten und der Vorhaben- und Erschließungsplan im Gemeinderat beschlossen worden sei. Er führt weiter aus, dass die hiervon zu trennende Frage sei, ab wann das Erneuerbare-Energien-Gesetz gelte. Er erläutert, dass dies ab dem 01.04.2008 gelte und Anträge, die vor diesem Datum eingegangen seien, hiervon ausgenommen wären.

Ohne weitere Aussprache wird mit 33:4 Stimmen oben stehender Beschluss gefasst

- - -