

## **STADT OLFEN – BEBAUUNGSPLAN "APPELSTIEGE I UND II"**

### **Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung durch Zusendung des Planentwurfes mit Begründung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

*Der Lippeverband gab mit Schreiben vom 06.06.2007 folgende Stellungnahme ab:*

- *"(...) Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis ist zu beachten: Wir bitten, die Möglichkeit der Retention von Regenwasser zu prüfen."*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Retention von Regenwasser ist wesentliches Element der Planung.

Bereits in einem sehr frühen Stadium der Überlegungen zur Erschließungsplanung wurden die Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers von dem beauftragten Ingenieurbüro untersucht. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen nicht realistisch ist, wurde ein Konzept zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers entwickelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan zwei Flächen von insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup> Größe als "Flächen für die Regenrückhaltung" fest. Das im Bereich der Baugrundstücke anfallende Regenwasser wird diesen Flächen zugeführt. Das Wasser sammelt sich in den dort angelegten bzw. bereits vorhandenen Grabenprofilen und wird soweit zurückgehalten, dass es einer natürlichen Abflusscharakteristik entsprechend über verschiedene Gewässer in den Lambertgraben und weitergehend in die Stever fließt.

*Im Zuge der Detailplanung und nach nochmaliger Prüfung der Planinhalte beabsichtigt die Stadt Olfen, den Planentwurf in folgenden Punkten zu korrigieren:*

- *Festsetzung einer ca. 1,50 m breiten und ca. 12 m langen Fläche als "mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Olfen zu belastenden Fläche" gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB:*

Das im nördlich gelegenen Bauabschnitt anfallende Regenwasser wird in den Graben eingeleitet, der in Ost-West-Richtung verläuft und das Plangebiet nach Norden hin abgrenzt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind zwei Einleitungsstellen vorgesehen, und zwar im Bereich der Anbindung an die "Alfred-Nobel-Straße" und nördlich der geplanten Wendeanlage. Da ausgehend von der Wendeanlage keine öffentliche Fläche unmittelbar an die Grabenparzelle anbindet, muss der Regenwasserkanal auf einer Länge von ca. 12 m ein Baugrundstück queren bzw. entlang der dort vorgesehenen Grundstücksgrenze verlegt werden. Mit der vorgesehenen Festsetzung wird die Grundlage zur Sicherung des Leitungsrechtes geschaffen, welches für die Entwässerung eines großen Teils des Geltungsbereiches sinnvoll ist und damit im Interesse der Allgemeinheit liegt. Demgegenüber kann aufgrund des flächenmäßig geringen Umfangs und der Randlage des "Leitungsrechtes" keine wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit des betroffenen Grundstücks gesehen werden.

- *Festsetzung von "Vorgärten" entlang der Straße "Spinnbahn" gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW:*

Mit der Festsetzung von "Vorgärten" soll verhindert werden, dass der unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Grundstücksteil vollflächig versiegelt und z.B. als Stellplatzanlage "gestaltet" wird. Dies würde sich negativ auf die Aufenthalts- und Gestaltqualität des jeweiligen Straßenraumes auswirken. Gerade dieser Qualität soll aber in dem Wohngebiet eine hohe Priorität eingeräumt werden. Dieses Ziel hat nicht nur für die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gültigkeit, sondern ist auch für den im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Straßenraum "Spinnbahn" relevant. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung entlang der westlichen Seite dieser Straße geschaffen. Zur Sicherung einer hochwertigen Qualität dieses außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßenraumes werden daher aus städtebaulichen Gründen und in Ergänzung der bisherigen Festsetzungen auch für diese Baugrundstücke "Vorgärten" festgesetzt.

## **STADT OLFEN – BEBAUUNGSPLAN "APPELSTIEGE I UND II"**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

#### Öffentliche Auslegung der Unterlagen:

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 04.05. bis zum 04.06.2007 öffentlich ausgelegen.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

- *Der Eigentümer der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 230, 139/39 und 140/39 schlägt eine geänderte Teilung seines bereits bebauten Grundstücks vor, um dort zukünftig westlich der vorhandenen Gebäude ein Doppelhaus errichten zu können.*

Vorgesehen ist eine Verschiebung der Wendeanlage der betroffenen Stichstraße um ca. 11 m nach Norden sowie eine geänderte, geradlinigere Führung des dort angebundenen Fußweges. Verbunden damit ist eine geänderte Linienführung der Baugrenzen vordringlich im direkten Umfeld der Wendeanlage. Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen sind unverbindlich und werden mit Blick auf die Planungen des Grundstückseigentümers angepasst.

Der Anregung des Bürgers kann entsprochen werden, da die gewünschten Änderungen keine negativen Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf haben und auch das grundsätzliche Erschließungskonzept beibehalten wird. Insgesamt verringert sich in Folge dieser Planänderung der Umfang der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Zahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entwickelnden Baugrundstücke bleibt von der Änderung unberührt.