

Niederschrift

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Appelstiege I und II“

am 13.02.2007
in der Stadthalle

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.15 Uhr

Anwesend:

Bürger gem. anliegender Anwesenheitsliste

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Himmelmann
Herr Sendermann
Frau Beine

Bürgermeister Himmelmann begrüßt die Anwesenden und erläutert, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans „Appelstiege I und II“ neue Bauflächen in Olfen geschaffen werden sollen. Im Baugebiet „Olfen-Süd“ seien noch 15 Baugrundstücke zu vermarkten. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll den Bürgern Gelegenheit gegeben werden, sich bereits zu Beginn der Planungen für ein neues Baugebiet zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Herr Sendermann stellt den Bebauungsplanvorentwurf „Appelstiege I und II“ vor. Der nördliche Bereich stellt den ersten Bauabschnitt dar. Insgesamt sollen ca. 80 Baugrundstücke von 400 bis 600 qm entstehen.

Wie der Bebauungsplan „Olfen-Süd“ enthalte auch der Bebauungsplan „Appelstiege I und II“ ein geringes Maß an Gestaltungsfestsetzungen. Im Baugebiet „Appelstiege“ werde zudem unter bestimmten Einschränkungen bei der Firsthöhe und den Dachaufbauten eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht.

Als Lärmschutzmaßnahme ist auch hier die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Zusätzlich sind in Teilflächen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Fenstern durchzuführen.

Auf Anfrage betont Herr Sendermann, dass der Baustellenverkehr während der Bauphase ausschließlich über die Dattelter Straße und nicht über die Alfred-Nobel-Straße erfolgen soll. Entsprechende Verkehrsmaßnahmen werden berücksichtigt. Die Bauabschnitte 1 und 2 werden zudem unabhängig voneinander befahrbar sein,

so dass die Bautätigkeiten im 2. Bauabschnitt den 1. Bauabschnitt nicht beeinträchtigen werden.

Ein Anwohner der Marie-Curie-Straße befürchtet regen Durchgangsverkehr über die Marie-Curie-Straße durch das Baugebiet „Appelstiege“ zur Dattelter Straße. Herr Himmelmann erklärt, dass die Anbindung der Marie-Curie-Straße bzw. Alfred-Nobel-Straße bewusst in das Bebauungsplangebiet eingebunden wurde. Durch Anpflanzungen in diesem Bereich soll die Anbindung schmaler gestaltet werden und dadurch als Verbindung zur Dattelter Straße an Attraktivität verlieren.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob Photovoltaik-Anlagen in dem Baugebiet zulässig sind. Dieses wird verwaltungsseitig bejaht.

Abschließend weist Bürgermeister Himmelmann darauf hin, dass Anregungen auch im weiteren Verfahren vorgebracht werden können. Diese werden dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegt.

Himmelmann
Bürgermeister



Beine
Schriftführerin

**Frühzeitige Beteiligung der Bürger
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Appelstiege I und II“
am 13.02.2007 in der Stadthalle Olfen**

Anwesenheitsliste

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift
1	Hell-Mandry, Sigrid	Eversumerstr. 29, Olfen
2	Koester Werner	Dattelner Str. 30 Olfen
3	Köster Klaus	Gottlieb-Daimler Str. 4
4	Overmann Heinrich	Dattelnerstr. 54
5	Overmann Gerda	Dattelner Str. 54
6	Overmann Karsten	"
7	Lübbent Gerd	Föhrenbrink 64
8	" F. Z.	Dattelner Str. 52
9	Niwind Josef	Eckernkamp 8
10	" Marlies	"
11	Medelburg, Norbert	Marie-Curie-Str. 17
12	Pflips, Anja	Am Wehendorf 25 / RN
13	Oslofs Carl	Borke Str. 5
14	Kötter, Christoph	Wiesenstr. 9
15	Hmann, Reinhard	Im Berg 1
16	Lueg, Karl-Heinz	Springenkamp 67
17	Brückner, Frank	Max-Planck Str. 13
18	Lehmann Gerd	Finkenweg. 4
19	Thur, Bianca	Bockholter Balweg
20	Thier, Ludger	" -
21	H. Rieff	Westerfeld 21

[illegible]

IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB EINGEGANGENE ANREGUNGEN

TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
Gelsenwasser AG Schreiben vom 14.02.2007	"(...) In der beiliegenden Plankopie haben wir unsere in der Dattelner Straße liegende Wasserleitung DN 200 GGG, PN 16, blau eingetragen. Wir bitten Sie, diese Leitung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. (...)"	<u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Die vorhandene Wasserleitung verläuft im Randbereich der entlang der "Dattelner Straße" geplanten Baugrundstücke. Die Stadt Olfen beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Verlegung der Leitungstrasse in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorzunehmen. Die angeregte Darstellung der Leitungstrasse in den Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich und auch nicht sachgerecht.
Kreis Coesfeld: Schreiben vom 22.02.2007		
■ Brandschutzdienststelle	"Die Brandschutzdienststelle gibt folgenden Hinweis: 1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß "Regelwerk Arbeitsblatt" W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß "Regelwerk – Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 Ltr./Min. (48 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. 2. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, sind an ihrem Ende mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen. Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen geplant, sind diese so zu gestalten, dass der Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen nicht beeinträchtigt oder behindert wird."	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
Kreis Coesfeld: Schreiben vom 22.02.2007		
Fachdienst Untere Land- schaftsbehörde	"Seitens der Unteren Landschaftsbehörde ist die vorgelegte Eingriffsbilanzierung zu überarbeiten. Flächen für die Regenrückhaltung können bei naturnaher Gestaltung als in sich ausgeglichen gelten, jedoch nicht mit einem Überschuss bilanziert werden. Ebenso sind Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwänden durch die Begrünung bestenfalls als eingriffsneutral zu bewerten. Die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum wird mit einem hohen Biotopwert, der der Anpflanzung eines standortgerechten Laubwaldes entspricht, bewertet. Insgesamt ist von einem deutlich größeren Ausgleichsdefizit auszugehen, für das im Verfahren ein Kompensationskonzept nachzuweisen ist."	<u>Den Anregungen wird teilweise entsprochen: Die Bewertung der Flächen für die Regenrückhaltung und für die Baumpflanzungen wird geändert, während die Bewertung der Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwänden beibehalten wird.</u> Im Kreis Coesfeld werden Flächen für die Regenrückhaltung, sofern sie naturnah gestaltet werden, grundsätzlich als in sich ausgeglichen bewertet. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit den Veränderungen der Bodenstrukturen und der Topographie in jedem Falle auch negative Aspekte hinsichtlich der ökologischen Bewertung zur Folge hat. Aufgrund dieser Regelung wird die Fläche für die Regenrückhaltung nicht wie im Entwurf vorgeschlagen mit 3 Punkten, sondern eingriffsneutral mit 2 Punkten – wie im Bestand auch die Ackerfläche – bewertet. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Standorte, nicht aber die Artenauswahl für die anzupflanzenden Bäume in seinem Geltungsbereich fest. Die Auswahl geeigneter Baumarten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im Bereich der Flächen für die Regenrückhaltung wird von der Stadt Olfen im Einvernehmen mit den Fachingenieuren im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen. Es kann somit nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass an allen festgesetzten Standorten großkronige, heimische Laubbäume angepflanzt werden. Die Bewertung des zugrunde gelegten Traufbereiches von 30 m² je Baum wird daher von 6 Punkten auf 4 Punkte reduziert. Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für die Errichtung der Lärmschutzwände weist eine Breite von 2 m auf. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzwände wird – wie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite – die Pflanzung einer abschirmenden Buchenhecke erfolgen. Diese konkrete Planung erlaubt eine Bewertung der Fläche mit 3 Punkten. Die Bilanzierung wird redaktionell dahingehend überarbeitet, dass die Planung zur Bepflanzung erläutert und damit die ökologische Aufwertung gegenüber der Ackerfläche nachvollziehbar wird.

TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
Kreis Coesfeld: Schreiben vom 22.02.2007		
Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung	"Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung weist auf das erforderliche wasserrechtliche Verfahren gem. § 7 WHG zur Niederschlagswassereinleitung aus dem nördlichen Teil des B-Plangebietes über das Retentionselement in den Wasserlauf 98 hin. Zur bestehenden wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis vom 14.10.2005, AZ 108/05, zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem RRB Appelstiege in den Wasserlauf 101 ist ein Änderungsantrag mit Darstellung der an das RRB Appelstiege angeschlossenen entwässerten Flächen einzureichen."	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die erforderlichen Anträge und Nachweise werden erbracht.
Fachdienst Bauordnung	"Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Aufgrund der zwischen den Abschnitten I und II unterschiedlichen Bebauungsplanfestsetzung sind jedoch diese Abschnitte im Bebauungsplan voneinander abzugrenzen und zu kennzeichnen. Zur Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass jeweils die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird, als Bezugspunkt gilt. Zum Zeitpunkt der Baufreigabe der Grundstücke muss daher die Ausbauplanung der Straßen soweit abgeschlossen sein, dass die Stadt Olfen diese Bezugshöhen verbindlich bekannt geben kann. Der Bebauungsplan sollte Auskunft geben, bei wem diese Information abgerufen werden kann. Für die örtliche Bauvorschrift 'Vorgärten' wird seitens der Bauaufsicht folgende redaktionelle Änderung vorgeschlagen: 'Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.'"	<u>Den Anregungen zur Auskunft gebenden Stelle hinsichtlich der Bezugshöhen und zur örtlichen Bauvorschrift "Vorgärten" wird entsprochen. Der Anregung zur Abgrenzung der Bauabschnitte wird nicht gefolgt.</u> Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten einheitliche Festsetzungen. Die Anregung beruht auf einem Missverständnis, welches seine Ursache in der identischen Kennzeichnung von Geschossigkeiten und Bauabschnitten mit den römischen Ziffern I und II hat. Die Planzeichnung wird redaktionell dahingehend überarbeitet, dass die Festsetzungen zu den zulässigen Bauhöhen eindeutig den Geschossigkeiten und nicht den Bauabschnitten zugeordnet werden können. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis dazu aufgenommen, dass die verbindlichen unteren Bezugshöhen zur Bemessung von Trauf- und Firsthöhen von der Stadtverwaltung Olfen nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt werden. Die in der Anregung vorgeschlagene Formulierung zur Gestaltung der Vorgärten wird in den Bebauungsplan übernommen. Damit ist klargestellt, dass nicht nur mindestens 50 % der Vorgartenflächen, sondern alle Bereiche, die nicht durch Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, zu begrünen sind.

TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
Deutsche Telekom AG Schreiben vom 22.02.2007	"(...) Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicher zu stellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. Mit Bekanntgabe des Erschließungstermins sind Abstimmungsgespräche zur Festlegung der Koordinationstrassen mit anderen Versorgungsträgern erforderlich. Bitte teilen Sie dem Bauherrenbüro PTI 13 schriftlich oder fernmündlich den weiteren Ablauf oder geplante Besprechungstermine mit. (...)"	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Hinweis in die Begründung aufzunehmen, wird nicht entsprochen.</u> Der Hinweis der Telekom betrifft die Ausführungsplanung und die baulichen Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes und ist nicht Thema der Begründung, die im Wesentlichen dazu dient, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erläutern und Rahmenbedingungen der Planung aufzuzeigen. Die Telekommunikationsleitungen werden im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Der Verlauf der Leitungszonen wird im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt. Alle Grundstücke sind unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden, so dass die angeregte Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB EINGEGANGENE ANREGUNGEN

Bürger	Vorgebrachte Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
Eigentümer und gleichzeitig Bewohner des im südlichen Teil des Bauabschnitts I vorhandenen Gebäudes "Dattelner Straße 30" Flurstück 230	Das Grundstück "Dattelner Straße 30" ist mit einem Wohngebäude sowie zwei Nebengebäuden bebaut. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass die vorhandenen Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Gleichzeitig werden erhebliche Teile des Grundstücks "Dattelner Straße 30" (Flurstück 230) im Planentwurf mit der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" überplant, der vorgesehene Fuß- und Radweg durchschneidet zudem das Flurstück. Der Eigentümer beabsichtigt, das im nördlichen Teil des Grundstücks aufstehende Wohngebäude auch in Zukunft als solches zu nutzen. Darüber hinaus ist vorgesehen, eines der Nebengebäude ebenfalls zu einem Wohngebäude umzunutzen und dementsprechend zwei Baugrundstücke von jeweils ca. 500 m² Größe auszubilden. Dies bedeutet in der Folge eine Verschiebung der im Planentwurf vorgesehenen Grundstücksgrenzen, so dass der westlich angrenzende Bereich zwischen den geplanten Fußwegen und dem Wendeplatz zu klein für ein eigenständiges Grundstück wird. Der Grundstückseigentümer regt daher an, den Bereich hinsichtlich des Zuschnitts und der Führung der Verkehrsflächen dahingehend zu ändern, dass südlich und östlich des geplanten Wendeplatzes wie beschrieben insgesamt drei bebaubare Grundstücke entwickelt werden können.	<u>Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dahingehend überarbeitet, dass im Bereich des Baugrundstücks "Dattelner Straße 30" (Flurstück 230) drei Grundstücke parzelliert werden können, von denen zwei eine Größe von ca. 500 m² aufweisen.</u> Bei Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist berücksichtigt worden, dass überwiegend verhältnismäßig kleine Grundstücke nachgefragt werden. Das südlich des Wendeplatzes gelegene Grundstück ist dadurch gekennzeichnet, dass es einen nahezu dreieckigen Zuschnitt hat sowie dreiseitig von Verkehrsflächen umgeben ist. Damit ist es bei einer Größe von ca. 400 m² hinsichtlich einer möglichen Bebauung nicht unproblematisch. Die nun vorgetragenen Absichten des Grundstückseigentümers, in dem Bereich durchaus Grundstücke von ca. 500 m² zu parzellieren, können daher berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden in diesem Teilbereich entsprechend überarbeiten.