

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg“

### Eingegangene Anregungen, Bedenken etc. bezüglich der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Zeitraum 04.11.2019 – 06.12.2019)

#### (Beratungsfolge Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen Behörden)

Nr.	Stellungnahmen Bürger(in) bzw. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Entscheidungs-/Beschlussvorschlag
	<b>I. Öffentlichkeit/ Bürger gem. § 3 (1) BauGB</b>	
	<p>Niederschrift zu dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB anberaumten öffentlichen Sprechtag vom 13.11.2019 im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Borgholzhausen zu dem Planverfahren Bebauungsplan Nr. 32 „Am Blömkenberg“, 2. Änderung und Erweiterung</p> <p>Beginn 18.00 Uhr, Ende 19.15 Uhr</p> <p>Anwesend 12 Teilnehmer lt. beiliegender Teilnehmerliste</p> <p>Seitens Stadtverwaltung und Planern sind auf dem Podium vertreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dirk Speckmann, Bürgermeister</li> <li>o Kerstin Otte, Fachbereichsleitung Fachbereich 3 Planen und Bauen</li> <li>o Alexander Bloch, Mitarbeiter Fachbereich 3 Planen und Bauen, Protokollführer</li> <li>o Arnold Weßling, Vorsitzender des Ausschusses für Planen und Bauen</li> <li>o Dirk Tischmann, Stadtplaner, Planungsbüro Tischmann Loh</li> </ul> <p>Bürgermeister Speckmann begrüßt die Anwesenden. Er erläutert, dass die Beiträge heute seitens Herrn Bloch im Rahmen des Möglichen protokolliert werden. Allerdings sollten konkrete Einwendungen bzw. Stellungnahmen bitte noch einmal schriftlich, mündlich oder per E-Mail bis zum Ende der Beteiligungsfrist am 06.12.2019 in der Verwaltung eingereicht werden.</p> <p>Stadtplaner Tischmann führt aus, dass sich das Verfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg“ in der frühzeitigen</p>	<p>Im Zuge des Bürgersprechtags sind eine Reihe von Verständnisfragen und Sachfragen gestellt worden, die durch die Verwaltung bereits beantwortet bzw. erläutert werden konnten (s. Protokoll).</p> <p>Das Konzept für die Entwurfsplanung greift die Anregungen in etlichen Punkten auf und sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als 1-geschossige bis sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3. <i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></li> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit</li> </ul>

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung befindet. Im Rahmen der heutigen Präsentation würden Anregungen seitens der Teilnehmer zu Protokoll genommen. Er stellt klar, dass nicht nur um Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gebeten worden ist, sondern auch Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange angeschrieben wurden. Nach Auswertung der Erkenntnisse aus dieser frühzeitigen Beteiligung und ggf. Anpassung und Konkretisierung der Planinhalte gibt es in diesem Bauleitplanverfahren im Rahmen der sog. Offenlage noch eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung.

Herr Tischmann erläutert, dass das künftige Wohnbaugebiet eine Größe von ca. 0,8 ha hat. Im bisherigen Bebauungsplan gab es für einen Teilbereich dieses künftigen Wohnbaugebietes bereits Baurecht für eine potentielle Erweiterung das DRK Alten- und Pflegeheim. Da dieses jetzt aber direkt an der Wellingholzhauser Straße als Ersatzbau errichtet wird, wird dieses Baurecht nicht mehr benötigt und zurückgenommen. Um hier zu einer stimmigen Gesamtplanung zu kommen, ist das in diesem Verfahren berücksichtigte Plangebiet ca. 1,1 ha groß.

Herr Tischmann betont, dass die Entwässerungs- und Erschließungsplanung für dieses kleine Baugebiet technisch anspruchsvoll ist, da das Plangebiet sehr hängig ist und Niederschlagswasser gepuffert werden muss. Die Grundstücke dort sollen dort daher mit durchschnittlich 650 m<sup>2</sup> nicht allzu klein werden, dadurch wären ca. 8 Bauplätze möglich. Es sollen Ein- bis Zweifamilienhäuser untergebracht werden, hierzu jeweils 1-2 Geschosse mit max. 2 Wohneinheiten festgesetzt werden. Im Bereich der Straße „Am Blömkenberg“ soll die Möglichkeit für die Errichtung mehrerer Parkplätze geschaffen werden. Für das DRK Alten- und Pflegeheim soll es über das neue Plangebiet eine untergeordnete Zufahrt für die Pflege der Grünanlagen geben. Außerdem wird eine Option zur Ortsrandeingrünung geschaffen.

Herr Tischmann führt ferner aus, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nach §13a in Verbindung mit §13b BauGB erfolgt. Eigentlich sei daher keine frühzeitige Beteiligung erforderlich, sie werde aber trotzdem durchgeführt um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu informieren und einzubinden. Es wurde auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und eine Artenschutzprüfung durchgeführt, da sich das Wohnbaugebiet in der Nähe eines FFH-Gebietes befindet. Es gab diesbezüglich aber keine Probleme, auf ein ausführliches Umweltgutachten könne verzichtet werden Die Unterlagen seien noch bis zum Ende der Beteiligungsfrist am 06.12.2019 in der Verwaltung einsehbar.

Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.

- Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und
- Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.
- Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).
- Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.
- Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.

Dem grundsätzlichen Ziel der Anlieger, Bauhöhen und -volumen zu begrenzen, wird damit im Planentwurf wirksam gefolgt.

Die Anlieger aus dem Umfeld haben die in der Nachbarschaft wichtigen Punkte in den nachfolgend schriftlich eingereichten Stellungnahmen aufgegriffen, zu denen unter den lfd. Nummern 1 bis 7 ausführlich Stellung genommen wird, hierauf wird verwiesen.

Nach dem Vortrag von Stadtplaner Tischmann werden von anwesenden Teilnehmern eine Reihe von Fragen und Stellungnahmen vorgetragen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen (für eine weitere öffentliche Beratung im Stadtrat werden die Namen anschließend anonymisiert):

B = Stellungnahme/Frage der Bürger/innen

V = Stellungnahme der Verwaltung/Stadtplaner

B: Anlieger der Straße Am Blömkenberg möchten die Geschosshöhen im neuen Wohnbaugebiet erfahren. Außerdem wird die Frage gestellt, ob ein Kellergeschoss auch als Geschoss zählt. Man befürchte, dass direkt an der Haupteinfahrtsstraße Gebäude möglich wären, die wie 2,5-geschossige Gebäude aussehen. Eine Anliegerin ergänzt, dass die Nachbarn durch die neuen Häuser eine starke Beschattung befürchten.

V: Herr Tischmann erläutert, dass nach dem Bauordnungsrecht nicht nur nach ein- oder zweigeschossigen Gebäude geschaut werden sollte. Wirkungsvoller wäre die Festsetzung von Drenpelhöhe, Firsthöhe und dem Bezugspunkt für jedes Baufenster. Dazu müsse noch die genaue Höhe der neuen Straße ermittelt werden, und auf der Basis könne dann festgelegt werden wie die Gebäude und die dazugehörigen Bezugspunkte am besten platziert werden. Talseits könnten die Gebäude dann durchaus zweigeschossig wirken, dies sei in der Hanglage auch kaum anders möglich. Jedoch sollten die Wohneinheiten begrenzt werden, um kein zu großes Bauvolumen zu erhalten. Bei den Häusern sind Satteldächer vorgesehen, was Verschattungseffekte verringert.

B: Eine Anliegerin in der Nachbarschaft des geplanten Wohnbaugebiets erwähnt, dass derzeit der Randbereich des zukünftigen Wohnbaugebietes an der Straße „Am Blömkenberg“ als Parkstreifen für das DRK Alten- und Pflegeheim angelegt wurde und stark genutzt wird. Sie möchte wissen, wo die Besucher und Mitarbeiter des DRK Alten- und Pflegeheims zukünftig parken sollen. Außerdem möchte sie wissen, was mit dem bisherigen Bestandsgebäude des DRK Alten- und Pflegeheims passiert, da ihr diesbezüglich keine Erkenntnisse vorliegen. Sie selbst hat gegen das Wohnbaugebiet nichts einzuwenden, jedoch sollte ein vernünftiges Gesamtkonzept mit dem benachbarten DRK Alten- und Pflegeheim geplant werden. In darauffolgenden Wortbeiträgen beschwerten sich mehrere Anlieger über die derzeitige Parkproblematik rund ums DRK Altenheim- und Pflegeheim. Man wundert sich, wie auch das neue DRK Alten- und Pflegeheim wieder ohne ausreichend Stellplätze gebaut werden durfte.

V: Bürgermeister Speckmann erklärt, dass die Zukunft des DRK-Bestandsgebäudes noch völlig offen sei, der Neubau aber nur ein Bettenhaus umfasst und daher das Erdgeschoss mit all seinen Einrichtungen vollständig weiter vom DRK genutzt werde. Die Obergeschosse würden in der Tat ab Mitte Januar leer stehen, für neue Nutzungen dort müssten dann auch ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden. Dies wurde auch für den Neubau gemacht, dennoch reichen die Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher offensichtlich nicht aus. Deswegen sei die Stadt initiativ genommen und wolle mit Hilfe der Bereitstellung der schon im alten Bebauungsplan als Straßenraum festgesetzten Flächen seitens der Anlieger einen Parkstreifen mit möglichst 9 Parkbuchten errichten. Zudem sollen am Rand des neuen Wohngebiets gezielt einige weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen werden.

V: Bürgermeister Speckmann weist ferner bezüglich der Bauhöhen darauf hin, dass es derzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das DRK auch oberhalb seines Bestandsgebäudes weitreichende Nutzungsmöglichkeiten mit verdichteter und hoher Bebauung gebe. Für die Anlieger nördlich davon verbessere sich die Situation durch die Überplanung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in diesem Teilbereich daher erheblich.

V: Frau Otte ergänzt, dass die Anlieger gerne im Bauamt Akteneinsicht in die Unterlagen und Nachweise zur Anzahl der benötigten Stellplätze für den Ersatzneubau des DRK Alten- und Pflegeheim nehmen können.

B: Ein Anlieger der Straße Am Blömkenberg möchte wissen, wo die Preise für die neuen Grundstücke liegen werden. Wenn ein Grundstück teurer sei, werde der Bauherr versuchen möglichst viel Bauvolumen und Wohneinheiten zu schaffen. Er erkundigt sich außerdem, warum der neue Bebauungsplan nach Norden in die Straße Am Blömkenberg und teilweise in die bestehenden Grundstücke eingreife. Außerdem fragt er, ob auf die Altanlieger Erschließungsbeiträge zukommen.

V: Herr Tischmann erläutert, dass der Straßenverlauf „Am Blömkenberg“ nicht den tatsächlichen Grenzen entspricht. Daher solle im jetzigen Verfahren zumindest planerisch alles bereinigt werden und klar definiert werden, was auf Dauer öffentliche und was private Flächen sein sollen. Um dieses eigentumsrechtlich auch umzusetzen müsse die Stadtverwaltung aber konkret mit den Anliegern sprechen und sich einigen, der Bebauungsplan schaffe dazu nur den Rahmen.

V: Bürgermeister Speckmann erläutert, dass hinsichtlich der Grundstücke noch

keine Preise feststehen. Aufgrund der schwierigen Erschließung/Entwässerung werden diese aber eher hochpreisig werden. Er sagt den Anliegern zu, dass die Stadt bezüglich der Erschließungskosten und den Grundstücksbereinigungen noch auf sie zukommen werde. Die Stadt habe sich hierzu inzwischen fachanwaltlich beraten lassen und werde auch eine für die Altanlieger gute rechtssichere Lösung vorschlagen.

B: Eine Anliegerin der Straße Am Blömkenberg möchte wissen, ob die Bäume/Hecken beim DRK Alten- und Pflegeheim und am zukünftigen Ortstrand stehen bleiben werden. Sie begrüßt den angedachten Fußweg, empfiehlt jedoch ihn nicht oberhalb des neuen Baugebiets sondern direkt am Grünzug des DRK Alten- und Pflegeheims entlangzuführen da er so für die vielen Senioren einfacher zu erreichen und begehen sei.

V: Herr Tischmann und Bürgermeister Speckmann teilen mit, dass die Bäume/Hecken beim DRK Alten- und Pflegeheim grundsätzlich stehen bleiben sollen. Durch die Bebauungsplanänderung werde sogar angestrebt sie zum Erhalt festzusetzen, was vorher nicht der Fall war. Die Hecke oberhalb des neuen Baugebiets befinde sich jedoch im Privateigentum und sei bisher nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

V: Herr Weßling erwähnt, dass der Weg auch zur Abgrenzung zum Außenbereich hin dient. Das Gebiet soll attraktiv werden. Über die Wohneinheiten und Geschosshöhen in dem Gebiet müsse genau gesprochen werden. Es sollten in den kommenden Wochen gerne konkrete Anregungen vorgebracht werden.

B: Eine Anliegerin der Straße Am Blömkenberg möchte noch wissen, wie genau die Entwässerung des Neubaugebiets mit Pufferung des Niederschlagswassers erfolgen soll.

V: Bürgermeister Speckmann teilt mit, dass neben der voraussichtlichen Pflicht zur Errichtung von ablaufgedrosselten Zisternen auf den Grundstücken auch eine zentrale Rückhaltung durch eine unterirdische Rigole direkt an der Straße „Am Blömkenberg“ erfolgen soll. Auf dieser könnte dann die angedachte Parkplatzanlage errichtet werden.

Da es keine weiteren Fragen und Anregungen mehr gibt, dankt Bürgermeister Speckmann für die zahlreichen Wortbeiträge und Hinweise. Er teilt mit, dass der Bebauungsplan bis Ende 2020 Rechtskraft erhalten soll. In 2021 würde die Erschließung erfolgen und ab 2022 könnte dort gebaut werden.

	<p>Frau Otte ergänzt, dass die Unterlagen auf der Homepage und im Bauamt eingesehen werden können. Die frühzeitige Beteiligung laufe seit dem 04.11.2019 noch bis zum 06.12.2019. Jeder könne Anregungen im Bauamt einreichen bzw. vortragen.</p> <p>Um 19.15 Uhr beendet Bürgermeister Speckmann den Sprechtag.</p>	
1	<p><u>Einwendung 1 vom 23.11.2019, Anlieger-/in Am Blömkenberg</u></p> <p>Hiermit nehmen wir Bezug auf die Ratssitzung vom 11.11.2019, in der Sie um unsere Eingaben, Vorschläge und Bedenken zum geplanten Neubaugebiet Nr. 32 „Am Blömkenberg“ gebeten haben.</p> <p>Wir als Anwohner der Strasse Am Blömkenberg möchten hiermit folgendes anmerken:          Unser Schreiben bezieht sich nicht ausschließlich nur auf die Bebauung der Ackerfläche, sondern auf die Gesamtsituation „Am Blömkenberg“.          Hierzu gibt es ja bekanntlich diverse Kommunikationen, Gerüchte, Bürgermeinungen und dem gegenüber eine sehr eingeschränkte Proaktivität in puncto Kommunikation der Stadt (eingenommen das DRK, betreffend der weiteren Verwertung des Altbestands).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Bebauungsplan / Neubauten:</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max 8 Bauplätze , Bungalows , (mit max. 2 Wohneinheiten zu privaten Wohnzwecken )</li> <li>- max. 1,5 geschossige Bauweise , Ziel: minimale Traufhöhe + Firsthöhe = x m</li> <li>- neue Bebauungsflächen ( Baufenster ) sollen möglichst weit in den hinteren Bereich der neuen Baugrundstücke rutschen ; wg. Verschattung der Alt-Anwohner Grundstücke</li> <li>- Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl - ??? hier Klärung was Plan der Stadt ???</li> <li>- unbedingte Vermeidung von Mehrfamilien Häusern</li> </ul> </li> <li>• <b><u>Parkplätze gegenüber Einfahrt Flurstück 335</u></b> <p>Hier keine Parkplätze, diese würden laut Planung ( DSL Ingenieure vom 03.06.19) die Zufahrt insbesondere für uns Anwohner sonstige größere Fahrzeuge, z.B. Paketdienst, Entsorgungsfahrzeuge, LKW Lieferungen,</p> </li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept für die Entwurfsplanung greift die Anregungen in etlichen Punkten auf und sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als 1-geschossige bis sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3.  <i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></li> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.</li> <li>▪ Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und</li> <li>▪ Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.</li> <li>▪ Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).</li> <li>▪ Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.</li> <li>▪ Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.</li> </ul> <p>Dem grundsätzlichen Ziel der Anlieger, Bauhöhen und -volumen zu begrenzen, wird damit wirksam gefolgt. Eine Reduzierung auf flache</p>

etc. dermaßen erschweren bzw. lt. Planung ggfs. unmöglich machen

- **Strassenplanung/Parkplätze:**

- Warum werden die Altgrundstücke (von unten kommend / rechte Seite Am Blömkenberg) teilweise vom neuen Bebauungsplan Nr. 32 überplant?
- Überplanung der vorderen Grundstückteile im Bebauungsplan zurücknehmen
- „historischer“ Strassenverlauf (insbesondere rechte Seite von unten kommend ) soll bestehen bleiben
- Stadt hätte Möglichkeit genügend Parkflächen auf der linken Seite zu planen, da Grundstücke wesentlich im Besitz der Stadt sind (bzw. ggfs im Besitz des DRK Altbestands sind.)
- Es wird stadtseitig versucht aus bestehenden Anwohner-Grundstücken Parkplätze zu generieren, statt die Planung des neunen Baugebiets ( Acker ) zu modifizieren  
Pers Anmerkung: Das ist für die Stadt wahrscheinlich wirtschaftlicher / günstiger als aus den teurer zu verkaufenden Neubaugrundstücken ( Acker ) relativ günstige „no-profit“ Parkplätze zu machen.

- **Tragfähiges Gesamtkonzept DRK**

- Aussage über das Gesamtkonzept was mit altem DRK Bestandsbau passiert ?
- Gibt es konkrete Planungen, dies insbesondere wg Nutzung, Verkehr- und Parkplatzsituation  
o Am Blömkenberg ?
- Diesbezgl. ist m.M zu Bedenken, da Herr Speckmann sich ja in einer Art „Zwitterposition“ befindet - Personalunion als Bürgermeister für die Bürger vs. Aufsichtsratsmitglied des DRK = sicherlich wirtschaftliche / Interessen des DRK
- Hierzu siehe auch die Ausführung von (Namen aus Datenschutzgründen entfernt) Schreiben Punkt 2) welches bereits

Bungalows mit i. W. nur einer Nutzungsebene wäre für die wichtige Zielgruppe „familienbezogenes Wohnen“ nicht sachgerecht und wird nicht für sinnvoll gehalten. Auf den Bebauungsplan Nr. 32 mit vergleichbarer Vorgehensweise im Nordosten angrenzend wird zudem verwiesen. Erinnert sei auch daran, dass etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden war und dass diese Planungsziele nunmehr zurückgenommen werden.

Der Abstand der im Norden geplanten neuen Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Am Blömkenberg beträgt damit rund 30 bis 35 m. Mit den gewählten Vorgaben und den maximal zulässigen First- und Traufhöhen wird dort keine ggf. durchgreifende, kritische Verschattung ausgelöst.

Ergänzend wird zu den weiteren Aspekten wie folgt Stellung genommen:

**Zu: Straßenplanung Am Blömkenberg und Einfahrt Flurstück 335**

Für die Straße Am Blömkenberg und für die Planstraße wurde eine Ausbauplanung vorgelegt, in der Vorschläge für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Fragestellungen und Interessen unterbreitet werden. Das Ingenieurbüro hat die Planung auf Grundlage der einschlägigen Schlepplkurven mit erforderlichen Radien und Verkehrsflächen zu entwickeln. Hierüber erfolgen weiteren Informationen parallel zum Bauleitplanverfahren. Die Fragen werden möglichst sachgerecht im Zuge der Ausbauplanung der Straße aufgegriffen.

Im Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und Erweiterung, werden die entsprechenden Verkehrsflächen insbesondere auch auf den südlichen neu einbezogenen Flächen des Neubaugebiets gesichert. Die genutzten Gartenflächen nördlich der Straße Am Blömkenberg werden im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

**Zu: Gesamtkonzept DRK, künftige Nutzung des alten Traktes Altenheim und Parkplatzsituation insgesamt**

Die Fragestellung der weiteren Nutzungen wird mit dem Träger weiter erörtert. Im vorliegenden Plangebiet war etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden, diese früheren Planungsziele werden zurückgenommen. Da das Neubaugebiet wirksam durch eine Baumhecke getrennt ist, werden bauliche

als Kopie verteilt wurde

- **Diverse Punkte, Forderungen/Fragen**

- Es sollte ein Bürgersteig, bestenfalls bis zur Bank/Ruhezone ( GS „Steinge Weg“) entstehen.
- Dies weil Kinder , die Bewohner, + Besucher des Altenheim z.t mit Rollatoren nur die Strasse Am Blömkenberg benutzen können
- Verkehrssicherheit & Fussgängerschutz, etc => sollte Priorität vor Parkplätzen haben, die vermutlich ja nur für den Betrieb des Altenheim entstehen sollen
- Anwohnerseitig herrscht die Meinung, dass für die Anwohner keine zusätzlichen Parkplätze benötigt werden, sondern das durch die „enge“ Planung des DRK Neubaus insgesamt zu wenig Parkflächen konzipiert sind und durch diese aktuelle Planung weitere Parkplätze generiert werden sollen.
- Festschreibung bzw. Zusicherung das der Baum bzw Heckenbestand, zwischen Altbau DRK und Acker / neue Bauplätze erhalten bleibt.
- Warum ist im Plan (DSL Ingenieure vom 30.06.2019) die Stichstraße im neuen Baugebiet weitergeführt (Über Flurstück 11 hinaus auf den Acker der Richtung Stadt / Süden). Gibt es Pläne für die Erschließung mit anschließender Bebauung dieser Ackerfläche?
- Zusicherung das die geplante Strasse/Weg hinter dem neuen Baugebiet zum hinteren Bereich des Altenheim nicht für Warenlieferungen genutzt wird ( Lärmvermeidung durch LKW Verkehr )
- Erhaltung der Bänke/Ruhezone am Grundstück „Steinge Weg“. -> Keine Parkplätze
- Wo ist angedachter „Wanderweg“ geplant? - rechtsseitig vom Neubaugebiet ?

- **Erschließungskosten**

- Steht in Kausalität zum Bebauungsplan bzw. was generell stadtsseitig durchgesetzt werden soll/konnte. Hierzu fehlen auch weitergehende Informationen der Stadt Bhh
- Hierzu auch die Info aus (Namen aus Datenschutzgründen entfernt) Schreiben Punkt 4)
- Pers Anmerkung: ich gehe stark davon aus, dass die Stadt alles daran setzen wird von den Altanliegern zumindest eine Teilsumme

Verknüpfungen hier nicht mehr gesehen, unter diesem Aspekt kann die Wohnbauplanung fortgesetzt werden.

Gleichwohl sind natürlich die Entwicklungen auf dem DRK-Gelände bezüglich Stellplatzbedarf etc. von Bedeutung für das gesamte weitere Umfeld und auch von dort zu klären. Die Stadt versucht im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der vorliegenden Planung, die Verkehrsverhältnisse und die Parksituation im Geltungsbereich im Bereich der Planstraße Am Blömkenberg durch ein angemessenes Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind jedoch die Verursacher der Stellplatznachfrage aus dem Bereich des Alten- und Pflegeheims und aus dem Bereich der verdichteten Wohnbebauung aufgefordert, jeweils hier entsprechende Verbesserungen auf eigenem Gelände zu ermöglichen. Als Alternative wäre im Plangebiet nur eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage z. B. im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks denkbar. Dieses ist aber soweit erkennbar weder von Nachbarn noch vom DRK bisher gewünscht gewesen.

**Zu darüber hinaus gestellten Fragen:**

- Zu den verkehrlichen Fragen, zu den Bänken etc. wird auf die Straßenplanung und auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.
- Zur Stellplatzsituation DRK s. oben.
- Der Heckenzug wird zum Erhalt festgesetzt.
- Die Stichstraßenplanung ist überarbeitet worden (s. Bebauungsplan), neben der Wirtschaftswegenutzung (DRK/Gehölzbestand, ggf. Landwirtschaft) soll grundsätzlich langfristig eine Wegeverbindung Richtung Süden oder Südwesten als Option offengehalten werden, insbesondere als Fuß-/Radwegeverbindung. Konkrete Überlegungen hierzu bestehen bisher nicht.
- Ein kleiner Ortsrandweg mit möglichst geringer Befestigung („Trampelpfad“) ist im Westen in der Grünfläche angedacht.

**Zu Erschließungskosten:**

Die Erschließungskostenbeiträge sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen zur Entwicklung des Neubaugebiets mit Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- bis sog. 1½-geschossiger Bebauung**

	<p>der Erschliessungskostenbeiträge für die geplanten Baumaßnahmen Am Blömkenberg zu bekommen. Ob dieses offen/ehrlich oder versteckt in juristischen Verklausulierungen geschieht vermag ich nicht zu bewerten.</p> <p>Eine fachanwaltliche Beratung bzgl. der o.g. Punkte/Gesamtsituation behalten wir uns vor. Wir würden es aber vorziehen und sehr begrüßen, zuerst die Gedanken der Stadt sowie die angekündigte Ergebnispräsentation ihrer rechtlichen Beratungen „mit guten Ergebnissen“ für die Anwohner zu erfahren.</p> <p>Für Fragen zu diesem Schreiben und für ein persönliches Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>mit genauer Vorgabe der zulässigen Nutzungsmaße etc. werden im Grundsatz aufgegriffen, ebenso überwiegend die Anregungen zur Neuordnung der Straße Am Blömkenberg im Plangebiet.</b></p> <p><b>Die Parkplatzfrage für den Bestand ist darüber hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.</b></p>
2	<p><u>Einwendung 2 vom 22.11.2019, Anlieger-/in Am Blömkenberg</u></p> <p>Vielen Dank für die aufschlussreiche Einsicht in die aktuellsten Vorplanungen und zu den Erklärungen bei meinem Besuch am 20.11.2019 im Bauamt durch die Gespräche mit den Herren Bloch und Peters. Hiermit erhalten sie von mir folgende Stellungnahme.</p> <p><u>Bebauung der Neuerschließungsflächen Am Blömkenberg</u></p> <p>Eine Sackgasse als Spielstraße, ohne Bürgersteig, mit 7,5 km Geschwindigkeitsbegrenzung ist begrüßenswert. Die Planung der dort zu errichtenden Neubauten sollten aufgrund der Hanglage, der Sonneneinstrahlung bzw. Verschattungen zueinander und gegenüber den Altbauten nur in Bungalows genehmigt werden, also maximal 1 Stockwerk und Dach. Selbst 1,5 geschossig ausgeführt, wie z.B., bei dem Haus .... (Namen aus Datenschutzgründen entfernt), lässt erkennen, welche riesigen Firsthöhen sonst erzielt werden, die mir und meinen beidseitigen Nachbarn ..... (Namen aus Datenschutzgründen entfernt), keinen Sonnenschein in den Gärten zulassen würden. Zudem sollten die Wohneinheiten nur für 1 bis 2 Familien ausgelegt sein und keine Mehrfamilienhäuser wie vielen Bockstettehäuser.</p> <p><u>Zukünftige Nutzung des alten Traktes Altenheim</u></p> <p>Auf alle Fälle sollte auch vorher geklärt werden, welcher Nutzung die oberhalb des weiterhin betriebenen Wirtschaftstraktes liegenden Räume. Vielleicht gibt es Brandvorschriften die Möglichkeit auch teilweiser Verwendung als betreute Seniorenwohnungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept für die Entwurfsplanung greift die Anregungen in etlichen Punkten auf und sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als 1-geschossige bis sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.</li> <li>▪ Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und</li> <li>▪ Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.</li> <li>▪ Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).</li> </ul>

### Ruhezone mit 2 Bänken

Mehrmals täglich beobachte ich wie Altenheimbewohner, mit oder ohne Rollatoren, mit ihren Angehörigen, Gästen oder Solo ihre kurze Wanderstrecke zu den 2 Bänken unterhalb Steinigeweg laufen. Wo sollen sie den auch hin? Am Verkehr entlang bis zur Tankstelle? Wo finden sie eine Möglichkeit zum Ausruhen oder Ausblick genießen, besser wie hier. Daher befürworte ich den Erhalt der Ruhezone ohne Sichtbehinderung durch Parkplätze unmittelbar davor und einen linkseitigen Bürgersteig bis dorthin.

### Parkplatzsituation

Dieses Thema berührt mich besonders! Nicht nur das inzwischen über 10 Fahrzeuge beim Ausparken aus den provisorischen Parkplätzen in meiner Kletterhortenienhecke ihren Abdruck hinterließen und Sachschäden verursachten, bis hin zur Anmerkung des BM Speckmann: Wir Anwohner bekämen ideale Parkmöglichkeiten vor unseren Häusern. Sorry, wir Anwohner haben alle ausreichend Parkmöglichkeiten auf unseren Grundstücken. Das willkürliche Errichten von öffentlichen Parkplätzen nach dem Motto: hier passt noch 1 Auto hin und dort auch noch, widerstrebt mir. Ich verlange ein Gutachten, indem festgestellt wird, wie viele Parkplätze wirklich vonnöten sind, sowohl für die Besucher und Mitarbeiter des Altenheims. Sowie eine Bedarfsanalyse des Parkbedarfes der Anwohner.

Ferner die Einmündung zur Gemeinschaftszufahrt der Häuser 10, 12 und 14 muss generell gegenüber frei bleiben für die Zufahrt von Post, Paketdiensten, Holz- und Heizöllieferungen, FZ mit Anhängern und Transportern, die Platz zum Rangieren brauchen.

Die Straße sollte verbreitert werden im Teilstück zwischen den Einmündungen Fahrbreite bis Neubaugebietsstrasse und die Parkplätze tiefer, damit alle Parker genügend Raum zum ein- und ausfahren bekommen.

In der Hoffnung auf einvernehmliche Resultate verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.

- Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.
- Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.

Der Abstand der im Norden geplanten neuen Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Am Blömkenberg beträgt damit rund 30 bis 35 m. Mit den gewählten Vorgaben und den maximal zulässigen First- und Traufhöhen wird dort keine ggf. durchgreifende, kritische Verschattung ausgelöst.

Ergänzend wird zu den weiteren Aspekten wie folgt Stellung genommen:

### **Zu: Begrenzung der Bauhöhe auf eingeschossige Bungalows**

Dem grundsätzlichen Ziel der Anlieger, Bauhöhen und -volumen zu begrenzen, wird wirksam gefolgt (s. oben). Die Baukörper im Straßenzug sind nicht als niedrige Bungalowtypen (nur) mit Erdgeschossnutzung und einem flachen Dachaufsatz zu verstehen. Fast alle Gebäude im Umfeld nutzen den Dachraum als Obergeschoss oder sind voll zweigeschossig. Im Osten befinden sich zudem die Mehrfamilienhäuser. Gestalterisch überwiegt im weiteren Umfeld - trotz etlicher Walmdachgebäude - das regionaltypische Satteldach mit Dachneigungen i. W. um 35° bis 45°.

Vor diesem Hintergrund wird eine Bebauung mit entsprechenden Satteldächern vorgeschlagen, eine Reduzierung auf flache Bungalows mit i. W. nur einer Nutzungsebene ist für die wichtige Zielgruppe „familienbezogenes Wohnen“ nicht sachgerecht und wird nicht für sinnvoll gehalten.

Auf den Bebauungsplan Nr. 32 mit vergleichbarer Vorgehensweise im Nordosten angrenzend wird zudem verwiesen. Erinnerung sei auch daran, dass etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden war und dass diese Planungsziele nunmehr zurückgenommen werden.

### **Zu: Künftige Nutzung des alten Traktes Altenheim und Parkplatzsituation insgesamt**

Die Fragestellung der weiteren Nutzungen wird mit dem Träger weiter erörtert. Im vorliegenden Plangebiet war etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden, diese

früheren Planungsziele werden zurückgenommen. Da das Neubaugebiet wirksam durch eine Baumhecke getrennt ist, werden bauliche Verknüpfungen hier nicht mehr gesehen, unter diesem Aspekt kann die Wohnbauplanung fortgesetzt werden.

Gleichwohl sind natürlich die Entwicklungen auf dem DRK-Gelände bezüglich Stellplatzbedarf etc. von Bedeutung für das gesamte weitere Umfeld und auch von dort zu klären. Die Stadt versucht im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der vorliegenden Planung, die Verkehrsverhältnisse und die Parksituation im Geltungsbereich im Bereich der Planstraße Am Blömkenberg durch ein angemessenes Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind jedoch die Verursacher der Stellplatznachfrage aus dem Bereich des Alten- und Pflegeheims und aus dem Bereich der verdichteten Wohnbebauung aufgefordert, jeweils hier entsprechende Verbesserungen auf eigenem Gelände zu ermöglichen. Als Alternative wäre im Plangebiet nur eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage z. B. im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks denkbar. Dieses ist aber soweit erkennbar weder von Nachbarn noch vom DRK bisher gewünscht gewesen.

**Zu: Straßenplanung Am Blömkenberg**

Für die Straße Am Blömkenberg und für die Planstraße wurde eine Ausbauplanung vorgelegt, in der Vorschläge für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Fragestellungen und Interessen unterbreitet werden. Hierüber erfolgen weiteren Informationen parallel zum Bauleitplanverfahren. Die Fragen werden möglichst sachgerecht im Zuge der Ausbauplanung der Straße aufgegriffen. Im Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und Erweiterung, werden die entsprechenden Verkehrsflächen insbesondere auch auf den südlichen neu einbezogenen Flächen des Neubaugebiets gesichert. Die genutzten Gartenflächen nördlich der Straße Am Blömkenberg werden im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen zur Entwicklung des Neubaugebiets mit Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- bis sog. 1½-geschossiger Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Nutzungsmaße etc. werden im Grundsatz aufgegriffen, ebenso überwiegend die Anregungen zur Neuordnung der Straße Am Blömkenberg im Plangebiet.**

**Die Parkplatzfrage für den Bestand ist darüber hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den**

		jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.
3	<p><u>Einwendung 3 vom 28.11.2019, Anlieger-/in Am Blömkenberg</u></p> <p>Auch ich möchte mich als Anwohner des Blömkenbergs zu der Neubebauung äußern.</p> <p>Das Modell sieht eine 1,5 bis 2,5 geschossige Bauweise vor. Aufgrund des starken Anstiegs kann ich das gar nicht Gut heißen! Die neuen Häuser nehmen die Sicht und die Aussichten, natürlich auch uns Anliegern. Eine eingeschossige Bugalowbauweise, plus Dach, mit 1 bis 2 Wohneinheiten ist für dieses sensible Baugebiet, für die Optik und uns direkten Anwohnern, die wir nur eingeschossig am Fuße des Baugebietes liegen, vollkommen ausreichend und angemessen. Schauen sie sich das Haus von ..... (Namen aus Datenschutzgründen entfernt) an! Was für eine Höhe! Wir als Anwohner würden immer nach oben auf die neuen Bauten schauen!</p> <p>Die geplante Spielstraße begrüße ich sehr. Das ist zum Wohle Aller, durch weniger Geschwindigkeit und weniger Lärm.</p> <p>Die angedachten Parkplätze rechtsseitig können so weit wie möglich in Längsform angelegt werden. Die auf der linken Seite provisorischen Parkbuchten können so verbleiben, allerdings mindestens 1 bis 2 Meter vertieft und breiter, damit ein gutes Ein- und Ausparken möglich wird wegen der schmalen Straße!</p> <p>Den Bürgersteig auf der linken Seite, vom Altenheim bis zu den 2 Bänken, finde ich gut und wichtig. Die vor den Bänken geplanten Parkplätze lehne ich ab, da es den Senioren die schöne Sicht versperrt. Zum anderen ist die Fläche wichtig für das Rangieren in die Gemeinschaftszufahrt Nr. 10, 12, 14.</p> <p>Wichtig wäre ein Hinweis auf weitere Parkmöglichkeiten Richtung Freilichtbühne, nur 300 Meter entfernt (Blutspendetage, Veranstaltungen).</p> <p>Das neue Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe von Schutzgebieten, daher ist mir auch wichtig, dass der alte Baumbestand oberhalb des Altenheimes und die altgewachsene Hecke zum Wasserschutzgebiet stehen bleiben.</p> <p>Ich würde weitere Hecken und Grünanlagen zum Ausgleich der Neubafläche begrüßen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept für die Entwurfsplanung greift die Anregungen in etlichen Punkten auf und sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. <i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></li> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.</li> <li>▪ Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und</li> <li>▪ Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.</li> <li>▪ Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).</li> <li>▪ Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.</li> <li>▪ Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.</li> </ul> <p>Der Abstand der im Norden geplanten neuen Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Am Blömkenberg beträgt damit rund 30 m bis 35 m. Mit den gewählten Vorgaben und den maximal zulässigen First- und Traufhöhen wird dort keine ggf. durchgreifende, kritische Verschattung ausgelöst.</p> <p>Ergänzend wird zu den weiteren Aspekten wie folgt Stellung genommen:</p>

Aus dem aktuellen Plan 32 geht hervor, dass aus dem Wendehammer 2 erschlossene Straßen abgehen. Uns wurde eine Sackgasse plausibel gemacht mit einer unbefestigten Zufahrt zum Altenheim für Gartenarbeiten. Nun sehe ich 2 Abzweigungen von zweispurigen Erschließungsstraßen. Da besteht absoluter Klärungsbedarf.

Ich nehme die Aussage des Bürgermeisters, sich im Vorhinein, um eine einvernehmliche Lösung mit den Anwohnern zu bemühen, sehr ernst! Ich habe jetzt allerdings meine Zweifel.

In der Hoffnung auf gute Lösungen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.

**Zu: Wunsch eingeschossige Bungalow-Bauweise**

Dem grundsätzlichen Ziel der Anlieger, Bauhöhen und -volumen zu begrenzen, wird wirksam gefolgt (s. oben). Die Baukörper im Straßenzug sind nicht als niedrige Bungalowtypen (nur) mit Erdgeschossnutzung und einem flachen Dachaufsatz zu verstehen. Fast alle Gebäude im Umfeld nutzen den Dachraum als Obergeschoss oder sind voll zweigeschossig. Im Osten befinden sich zudem die Mehrfamilienhäuser. Gestalterisch überwiegt im weiteren Umfeld - trotz etlicher Walmdachgebäude - das regionaltypische Satteldach mit Dachneigungen i. W. um 35° bis 45°.

Vor diesem Hintergrund wird eine Bebauung mit entsprechenden Satteldächern vorgeschlagen, eine Reduzierung auf flache Bungalows mit i. W. nur einer Nutzungsebene ist für die wichtige Zielgruppe „familienbezogenes Wohnen“ nicht sachgerecht und wird nicht für sinnvoll gehalten.

Auf den Bebauungsplan Nr. 32 mit vergleichbarer Vorgehensweise im Nordosten angrenzend wird zudem verwiesen. Erinnerung sei auch daran, dass etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden war und dass diese Planungsziele nunmehr zurückgenommen werden.

**Zu: Straßenplanung Am Blömkenberg**

Für die Straße Am Blömkenberg und für die Planstraße wurde eine Ausbauplanung vorgelegt, in der Vorschläge für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Fragestellungen und Interessen unterbreitet werden. Hierüber erfolgen weiteren Informationen parallel zum Bauleitplanverfahren. Die Fragen werden möglichst sachgerecht im Zuge der Ausbauplanung der Straße aufgegriffen. Im Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und Erweiterung, werden die entsprechenden Verkehrsflächen insbesondere auch auf den südlichen neu einbezogenen Flächen des Neubaugebiets gesichert. Die genutzten Gartenflächen nördlich der Straße Am Blömkenberg werden im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

**Zu: Beibehaltung der Heckenzüge**

Den Anregungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen im Westen und Osten wird gefolgt.

**Beschlussvorschlag:**

		<p><b>Die Anregungen zur Entwicklung des Neubaugebiets mit Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- bis sog. 1½-geschossiger Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Nutzungsmaße etc. werden im Grundsatz aufgegriffen, ebenso die überwiegenden Anregungen zur Neuordnung der Straße Am Blömkenberg im Plangebiet.</b></p> <p><b>Die Parkplatzfrage für den Bestand ist darüber hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.</b></p>
4	<p><u>Einwendung 4 vom 01.12.2019, Anlieger-/in der Nachbarschaft des Blömkenbergs</u></p> <p>Wir begrüßen es sehr, dass die Bürger an der Planung des neuen Wohngebiets „Am Blömkenberg“ zum einen durch die Informationsveranstaltung am 13.11.2019 und durch die Möglichkeit zu einer Stellungnahme bis zum 6.12.2019 beteiligt werden.</p> <p>Als direkte Anlieger möchten wir mit diesem Schreiben hiervon Gebrauch machen und bitten Sie, bei der nun anstehenden Detailplanung die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Begrenzung der Bauhöhe auf Typ Bungalow, um Verschattung und Beeinträchtigungen zu vermeiden.</b> Im städtebaulichen Rahmenkonzept vom Oktober 2019 ist eine bis 2 ½ geschossige Bauweise vorgesehen. Dies erachten wir als deutlich zu hoch, da sich unser 1 ½ geschossiges Einfamilienhaus auf dem Flurstück ..... gegenüber dem zu bebauen Flurstück 11 befindet und somit unmittelbar betroffen ist. Verschärfend kommt hinzu, dass unser Grundstück und somit auch unser Baukörper deutlich unter dem Niveau der Straße „Am Blömkenberg“ angesiedelt ist, wobei die uns gegenüberliegend geplanten Baugrundstücke aufgrund der Hanglage über Straßenniveau liegen. Wir bitten Sie deshalb, die Höhe der unserem Grundstück gegenüberliegenden Häuser auf den Type Bungalow mit Walmdach zu begrenzen. Diese Bauweise ist typisch für die Bebauung des oberen Blömkenbergs. (Siehe Flurstück 338 (Name aus Datenschutzgründen entfernt), Flurstück 337 (Name aus Datenschutzgründen entfernt), Flurstück 336 (Name aus Datenschutzgründen entfernt)).</li> <li>➤ <b>Grundsätzlicher Zuschnitt der Grundstücke</b></li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept für die Entwurfsplanung greift die Anregungen in etlichen Punkten auf und sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als 1-geschossige bis sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3. <i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></li> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.</li> <li>▪ Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und</li> <li>▪ Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.</li> <li>▪ Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).</li> <li>▪ Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.</li> <li>▪ Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.</li> </ul>

<p>Damit sich das neue Wohngebiet in die bestehende Bebauung einfügt, bitten wir Sie die Gesamtzahl der Wohnhäuser auf maximal acht zu beschränken wobei pro Wohnhaus nur zwei Wohneinheiten zulässig sein sollten.</p> <p>➤ <b>Beibehaltung historischer Straßenverlauf nördliche Seite „Am Blömkenberg“</b>  Da die Straße „Am Blömkenberg“ schon sehr lange besteht, haben sich speziell die Anwohner an der Nordseite (z. B. Flurstück 773 u. 338 anliegend) bei der Gestaltung und Bepflanzung ihrer Gärten am existierenden Straßenverlauf orientiert. Wir bitten Sie deshalb diese Seite des historischen Straßenverlaufs so bestehen zu lassen, zumal sich auf der Südseite (z. B. Flurstück 11 anliegend) größere Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Hier könnte nun der bereits vorhandene Bürgersteig weiter bis zu den Erholungsbänken vor dem Haus ehemals Steinigeweg Flurstück 315 durchgehend fortgeführt werden. Die Erholungsbänke werden gerne von den Bewohnern des DRK Altenheims und ihren Angehörigen als Ziel für einen kleinen Sparziergang genutzt.  Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass ausschließlich alle Anwohner des Blömkenbergs auf Ihren eigenen Grundstücken für den Eigenbedarf Parkmöglichkeiten geschaffen haben und nicht auf Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zurückgreifen müssen oder sogar angewiesen sind. Dieses Konzept sollte aus unserer Sicht unbedingt beibehalten werden, um die Errichtung von zahlreichen Parkplätzen zu vermeiden, welche das Landschaftsbild schon jetzt durch die provisorisch errichteten Schotterparkbuchten nachteilig beeinflussen.</p> <p>➤ <b>Berücksichtigung der weiteren Nutzung der DRK Altimobile</b>  Wir erachten es für sinnvoll, vor der Finalisierung des Bebauungsplans für das Flurstück 11 ein tragfähiges Gesamtkonzept für die DRK Altimobile zu erstellen, da sich aus der weiteren Nutzung für das Gebäude Aspekte ergeben können, die für die Planung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>➤ <b>Beibehaltung der angrenzenden Bepflanzung durch Hecken und Bäume</b>  Zum Erhalt des Landschaftsbildes ist es wünschenswert, dass die dem Flurstück 11 angrenzenden Hecken und Bäume erhalten bleiben, sowohl in ostl. als auch in westl. Richtung.</p>	<p>Der Abstand der im Norden geplanten neuen Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Am Blömkenberg beträgt damit rund 30 m bis 35 m. Mit den gewählten Vorgaben und den maximal zulässigen First- und Traufhöhen wird dort keine ggf. durchgreifende, kritische Verschattung ausgelöst.</p> <p>Ergänzend wird zu den weiteren Aspekten wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Zu: Begrenzung der Bauhöhe auf Typ Bungalow, um Verschattung und Beeinträchtigungen zu vermeiden.</b>  Dem grundsätzlichen Ziel der Anlieger, Bauhöhen und -volumen zu begrenzen, wird wirksam gefolgt (s. oben). Die Baukörper im Straßenzug sind nicht als niedrige Bungalowtypen (nur) mit Erdgeschossnutzung und einem flachen Dachaufsatz zu verstehen. Fast alle Gebäude im Umfeld nutzen den Dachraum als Obergeschoss oder sind voll zweigeschossig. Im Osten befinden sich zudem die Mehrfamilienhäuser. Gestalterisch überwiegt im weiteren Umfeld - trotz etlicher Walmdachgebäude - das regionaltypische Satteldach mit Dachneigungen i. W. um 35° bis 45°.  Vor diesem Hintergrund wird eine Bebauung mit entsprechenden Satteldächern vorgeschlagen, eine Reduzierung auf flache Bungalows mit i. W. nur einer Nutzungsebene ist für die wichtige Zielgruppe „familienbezogenes Wohnen“ nicht sachgerecht und wird nicht für sinnvoll gehalten.  Auf den Bebauungsplan Nr. 32 mit vergleichbarer Vorgehensweise im Nordosten angrenzend wird zudem verwiesen. Erinnert sei auch daran, dass etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden war und dass diese Planungsziele nunmehr zurückgenommen werden.</p> <p><b>Zu: Grundsätzlicher Zuschnitt der Grundstücke</b>  Den Anregungen zur Begrenzung der Anzahl der geplanten Wohnhäuser und der Wohneinheiten wird gefolgt.</p> <p><b>Zu: Beibehaltung des historischen Straßenverlaufs nördliche Seite „Am Blömkenberg“</b>  Für die Straße Am Blömkenberg und für die Planstraße wurde eine</p>
---	---

<p>Wir hoffen sehr, dass unsere Anmerkungen und Wünsche bei der Erstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.</p> <p>Wir sind davon überzeugt, dass sich unsere konstruktiven Vorschläge positiv auf die Gestaltung des neuen Wohngebiets auswirken und den Grundstein für ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis legen.</p>	<p>Ausbauplanung vorgelegt, in der Vorschläge für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Fragestellungen und Interessen unterbreitet werden. Hierüber erfolgen weiteren Informationen parallel zum Bauleitplanverfahren. Die Fragen werden möglichst sachgerecht im Zuge der Ausbauplanung der Straße aufgegriffen. Im Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und Erweiterung, werden die entsprechenden Verkehrsflächen insbesondere auch auf den südlichen neu einbezogenen Flächen des Neubaugebiets gesichert. Die genutzten Gartenflächen nördlich der Straße Am Blömkenberg werden im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.</p> <p><b>Zu: Berücksichtigung der weiteren Nutzung der DRK Altimobile</b> Diese Fragestellung wird mit dem Träger weiter erörtert. Im vorliegenden Plangebiet war etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden, diese früheren Planungsziele werden zurückgenommen. Da das Neubaugebiet wirksam durch eine Baumhecke getrennt ist, werden bauliche Verknüpfungen hier nicht mehr gesehen, unter diesem Aspekt kann die Wohnbauplanung fortgesetzt werden. Gleichwohl sind natürlich die Entwicklungen auf dem DRK-Gelände bezüglich Stellplatzbedarf etc. von Bedeutung für das gesamte weitere Umfeld und auch von dort zu klären. Die Stadt versucht im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der vorliegenden Planung, die Verkehrsverhältnisse und die Parksituation im Geltungsbereich im Bereich der Planstraße Am Blömkenberg durch ein angemessenes Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind jedoch die Verursacher der Stellplatznachfrage aus dem Bereich des Alten- und Pflegeheims und aus dem Bereich der verdichteten Wohnbebauung aufgefordert, jeweils hier entsprechende Verbesserungen auf eigenem Gelände zu ermöglichen. Als Alternative wäre im Plangebiet nur eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage z. B. im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks denkbar. Dieses ist aber soweit erkennbar weder von Nachbarn noch vom DRK bisher gewünscht gewesen.</p> <p><b>Zu: Beibehaltung der angrenzenden Bepflanzung durch Hecken und Bäume</b> Den Anregungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen wird gefolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>
---	--

		<p><b>Die Anregungen zur Entwicklung des Neubaugebiets mit Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- bis sog. 1½-geschossiger Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Nutzungsmaße etc. werden im Grundsatz aufgegriffen, ebenso die wesentlichen Anregungen zur Neuordnung der Straße Am Blömkenberg im Plangebiet.</b></p> <p><b>Die Parkplatzfrage für den Bestand ist darüber hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.</b></p>
5	<p><u>Einwendung 5 vom 01.12.2019, Anlieger-/in Am Blömkenberg</u></p> <p>In der Ratssitzung am 11.11.2019 sind die Anlieger der Straßen "Am Blömkenberg" über die geplante Bebauung, B-Plan Nr. 32, noch einmal informiert worden.</p> <p>Das Grundstück ... Haus Nr. ... (Name aus Datenschutzgründen entfernt) im Nordwesten ist nach diesem Plan nicht direkt betroffen, aber diese Eingabe bezieht sich auf die Gesamtsituation der angrenzenden neuen Bebauung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebaubare Flächen, Geschossigkeit, Dachneigungen, Drempelhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen,</li> <li>- Begrenzung der möglichen Wohneinheiten auf 2 WE,</li> <li>- Parkplatzbedarf und Lage der Parkplätze,</li> <li>- Gehwegenordnung an der Straße,</li> <li>- Umfunktionierung des Altenpflegeheimes,</li> <li>- Ausbau der Straße "Am Blömkenberg".</li> </ul> <p>Von Herrn Bürgermeister Speckmann wurde den Anliegern die Situation so vorgestellt, dass das geplante Baugebiet mit Häusern in 1,5-geschossiger Bauweise (heute 1-geschossig mit ausgebautem DG) überplant wird. Eine 2-geschossige Bebauung stand nicht zur Debatte und ist auch nicht wünschenswert. Durch die geplanten Häuser könnte es zu einer Beschattung auf die bestehenden Häuser "Am Blömkenberg" kommen. Die geplante Bebauung hat vom Blömkenberg eine Wirkung wie eine II-Geschossigkeit. Die Wohnungen pro Grundstück sollten auf zwei begrenzt werden, damit keine Mehrfamilienwohnhäuser entstehen.</p> <p>Die Bereitstellung von Parkflächen für den alten Komplex des Altenpflegeheims ist anscheinend nicht geklärt. Die Befürchtung, dass bei einer Nutzungsänderung des alten Baukomplexes zusätzliche Parkflächen erforderlich werden, die entlang der Straße und vor den vorhandenen Häusern geplant</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die einzelnen Punkte werden wie folgt im Plankonzept für die Wohnbebauung Blömkenberg aufgegriffen. Das Konzept für die Entwurfsplanung sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als 1-geschossige bis sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3. <i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></li> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.</li> <li>▪ Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und</li> <li>▪ Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.</li> <li>▪ Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).</li> <li>▪ Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.</li> <li>▪ Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.</li> </ul>

werden ist für die Anwohner unbefriedigend. Diese befürchten eine zusätzliche Lärmbelastung. Durch ein Gutachten sollte die Parkplatzsituation genau analysiert werden und im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Die jetzige Situation ist nicht zufriedenstellend.

Der geplante Gehweg ist meiner Meinung nach dringend erforderlich. Altenheimbewohner nutzen gerne einen Gehweg zu den vorhandenen Sitzbänken. Die Ruhezeiten mit Bänken sollen erhalten bleiben.

Für meine Interessen ist es wichtig, zu wissen bis wo die Straße "Am Blömkenberg" ausgebaut oder geändert wird.

Ich hoffe, dass die Interessen der gesamten Anlieger bei der Fertigstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Damit werden soweit erkennbar die Anliegen der Verfasser im Plangebiet selbst zu einem erheblichen Teil berücksichtigt. Der Abstand der im Norden geplanten neuen Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Am Blömkenberg beträgt damit rund 30 m bis 35 m. Mit den gewählten Vorgaben und den maximal zulässigen First- und Traufhöhen wird dort keine ggf. durchgreifende, kritische Verschattung ausgelöst.

Auf den Bebauungsplan Nr. 32 mit vergleichbarer Vorgehensweise im Nordosten angrenzend wird zudem verwiesen. Erinnerung sei auch daran, dass etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims festgesetzt worden war und dass diese Planungsziele nunmehr zurückgenommen werden.

Für die Straße Am Blömkenberg und für die Planstraße wurde eine Ausbauplanung vorgelegt, in der Vorschläge für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Fragestellungen und Interessen unterbreitet werden. Im Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und Erweiterung, werden die entsprechenden Verkehrsflächen insbesondere auch auf den südlichen neu einbezogenen Flächen des Neubaugebiets gesichert. Hierüber erfolgen weiteren Informationen parallel zum Bauleitplanverfahren.

Die Parkplatzfrage ist darüber hinaus im gesamten Bereich „Am Blömkenberg“ tatsächlich schwierig. Die Stadt versucht im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der vorliegenden Planung, die Verkehrsverhältnisse und die Parksituation im Geltungsbereich im Bereich der Planstraße Am Blömkenberg durch ein angemessenes Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind jedoch die Verursacher der Stellplatznachfrage aus dem Bereich des Alten- und Pflegeheims und aus dem Bereich der verdichteten Wohnbebauung aufgefordert, jeweils hier entsprechende Verbesserungen auf eigenem Gelände zu ermöglichen. Als Alternative wäre im Plangebiet nur eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage z. B. im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks denkbar. Dieses ist aber soweit erkennbar weder von Nachbarn noch vom DRK bisher gewünscht gewesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen zur Entwicklung des Neubaugebiets mit Ein-**

		<p><b>/Zweifamilienhäusern in 1- bis sog. 1½-geschossiger Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Nutzungsmaße etc. werden weitgehend aufgegriffen, ebenso die überwiegenden Anregungen zur Neuordnung der Straße Am Blömkenberg im Plangebiet. Die Parkplatzfrage für den Bestand ist darüber hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.</b></p>
6	<p><u>Einwendung 6 vom 04.12.2019, Anlieger-/in Am Blömkenberg</u></p> <p>Wir möchten uns zum geplanten Bebauungsplan und der noch unklaren Sache "altes Altenpflegeheim" äußern, auch wenn unser Grundstück im Moment nicht direkt betroffen ist.</p> <p>Wünschenswert wäre es, eine max. 1geschossige Bauweise mit ausgebautem Dach einzuhalten um das gesamte Wohnbild nicht zu verzerren. (Vermeidung von Mehrfamilienhäusern). Die Grundstückgrößen sollten großzügig geschnitten werden (maximal 6-8 Bauplätze) und sie sollten soweit wie möglich nach hinten rücken, um auch eine Verschattung bei den Altanliegern auszuschließen. Es sollte vorgegeben werden das auf den neu zu planenden Grundstücken genug Platz für mindestens 2 Parkplätze ist, da eine heutige Familie (4 Personen) meistens 2-3 Autos ihr Eigen nennen. Wenn die nicht auf das Grundstück passen werden sie auf den öffentlichen abgestellt. Was dann für noch weniger Parkraum spricht. Eine Erweiterung des Wohngebietes, wie im Plan der D.S.L. Ingenieure angedeutet, würde zwangsläufig auch für mehr Verkehr (Durchgangsverkehr?) sprechen.</p> <p>Die Bank (GS" Steiniger Weg") sollte unbedingt als Ruhezone erhalten bleiben da sie viel von den Bewohnern und den Besuchern des Altenheims genutzt wird. Durch die geplanten Parkflächen würde eine Begehung seitens der Straße nicht mehr möglich sein.</p> <p>Auch werden nach unserer Meinung zu wenige Parkplätze vor dem Neubaugebiet geschaffen. Zurzeit sind jetzt schon die geschotterten Notparkplätze zu wenig und das sind mindestens zweimal so viele wie geplant sind. Die Bereitstellung der erforderlichen Parkplätze für Pflegepersonal, Besucher, Zulieferer und Dienste die im Altenheim Leistungen tätigen, ist anscheinend nicht ausreichend geklärt. Hinzu kommt die noch ungeklärte Nutzung des alten Gebäudes des Pflegeheims und die vielleicht damit verbundene Nutzungsänderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die einzelnen Punkte werden wie folgt im Plankonzept für die Wohnbebauung Blömkenberg aufgegriffen. Das Konzept für die Entwurfsplanung sieht insbesondere vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. <i>Hinweis: Da das Dachgeschoss im WA1/WA2 bzw. das Kellergeschoss im WA3 ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnte, wird hier jeweils von rechtlich 2 Vollgeschossen ausgegangen. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen. Im WA3 mit der Zielsetzung „eingeschossiger Bungalow“ kann die Festsetzung nach ergänzender Einmessung der Höhenpunkte ggf. auf 1 Vollgeschoss reduziert werden.</i></li> <li>▪ Entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.</li> <li>▪ Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und</li> <li>▪ klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.</li> <li>▪ Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und</li> <li>▪ Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3.</li> <li>▪ Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).</li> <li>▪ Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.</li> </ul> <p>Damit werden soweit erkennbar die Anliegen der Verfasser im Plangebiet selbst zu einem erheblichen Teil berücksichtigt.</p> <p>Die Parkplatzfrage ist darüber hinaus im gesamten Bereich „Am</p>

	<p>Und wo wir bei der Planung der Straße sind wäre es schön auf der Wellingholzhauser Straße den Parkverbotsbereich Richtung Wellingholzhausen zu erweitern, dass nicht immer gegenüber der Ausfahrt „Am Blömkenberg“ geparkt wird. Dieses erschwert die Zufahrt und Ausfahrt aus der Straße und es ist schon zu gefährlichen Situationen gekommen.</p> <p>Wir hoffen hiermit ein Teil unserer Überlegungen und Befürchtung Ihnen verständlich dargelegt zu haben. Zu weiteren Fragen sind wir selbstverständlich unter der oben genannten Nummer zu erreichen.</p>	<p>Blömkenberg" tatsächlich schwierig. Die Stadt versucht im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der vorliegenden Planung, die Verkehrsverhältnisse und die Parksituation im Geltungsbereich im Bereich der Planstraße Am Blömkenberg durch ein angemessenes Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind jedoch die Verursacher der Stellplatznachfrage aus dem Bereich des Alten- und Pflegeheims und aus dem Bereich der verdichteten Wohnbebauung aufgefordert, jeweils hier entsprechende Verbesserungen auf eigenem Gelände zu ermöglichen. Als Alternative wäre im Plangebiet nur eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage z. B. im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks denkbar. Dieses ist aber soweit erkennbar weder von Nachbarn noch vom DRK bisher gewünscht gewesen.</p> <p>Die Fragestellung Wellingholzhauser Straße/Parkverbotsbereich ist im Zuge der verkehrlichen Fragestellungen außerhalb der Bauleitplanung zu überprüfen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Die Anregungen zur Entwicklung des Neubaugebiets mit Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- bis sog. 1½-geschossiger Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Nutzungsmaße etc. werden weitgehend aufgegriffen, ebenso die überwiegenden Anregungen zur Neuordnung der Straße Am Blömkenberg im Plangebiet.</b>  <b>Die Parkplatzfrage für den Bestand ist darüber hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.</b></p>
7	<p><u>Einwendung 7 vom 05.12.2019, DRK Haus Ravensberg gGmbH</u></p> <p>Wir begrüßen die Absicht der Stadt Borgholzhausen, das Baugebiet "Am Blömkenberg" städtebaulich weiterzuentwickeln und neue Wohnbauflächen zu schaffen. Dies ist im Interesse einer zukunftsweisenden Quartiersentwicklung durchaus sinnvoll. Im Zuge der ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nehmen wir zum vorliegenden Rahmenkonzept zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Blömkenberg" im Einzelnen wie folgt Stellung.</p> <p>1. Unsere ursprüngliche Absicht, unsere bestehende Pflege- und Betreuungseinrichtung "Haus Ravensberg" nach Westen zu erweitern, um den gesetzlichen Anforderungen vor allem im Hinblick auf die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die einzelnen Punkte werden wie folgt im Plankonzept für die Wohnbebauung Blömkenberg aufgegriffen:</p> <p>Zu 1.: Die Aufgabe der westlichen Erweiterung war wie abgestimmt Grundlage für die Einleitung der Planung für diese Wohnbebauung.</p> <p>Zu 2. Der Gehölzstreifen ist erhaltenswert und als Abgrenzung zum Plangebiet und insbesondere zum Freiraum von entsprechender Bedeutung. Der Böschungsbereich wird entsprechend mit dem eingemessenen und sinnvoll</p>

<p>Einzelzimmerquote zu genügen, ist aufgegeben worden. Stattdessen errichten wir zur Zeit einen Teilersatz-Neubau mit 80 Einzelzimmern auf dem Flurstück 905 parallel zur Wellingholzhauser Straße. Dies hat zur Folge, dass wir auf die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 festgesetzte Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen in Richtung Westen insoweit verzichten können, als diese über unsere westliche Grundstücksgrenze hinausgeht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Der jetzt vorgesehene Grünstreifen an der Westseite unseres Grundstückes sollte in seiner Breite die vorhandene Begrünung aufnehmen und nicht noch darüber hinausgehen. Da unsere Überlegungen zur Nachfolgenutzung des Altgebäudes (1. und 2. OG) noch nicht abgeschlossen sind, benötigen wir für neue planerische Konzepte, die auch einen Abriss des Altgebäudes notwendig machen können, jeden Quadratmeter unseres ohnehin sehr beengten Grundstückes. Deshalb sollte auch eine möglichst hohe Baudichte auf unserem Grundstück vorgesehen werden.</li> <li>3. Die neue Zufahrt vom Wendehammer der neuen Erschließungsstraße Richtung Osten auf unser Grundstück wird ausdrücklich begrüßt. Die erforderliche Breite und der genaue Anknüpfungspunkt sollten im weiteren Planverfahren konkretisiert werden, wenn unsere Planungen bezüglich des Altbestandes bzw. der Neubauten feststehen.</li> <li>4. Die Parkplatzfrage im gesamten Bereich „Am Blömkenberg“ ist bekanntlich seit Jahren prekär. Gerade auch im Hinblick auf eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung ist die Ausweisung weiterer Parkplätze dringend erforderlich.</li> </ol> <p>Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die in der "Vorplanung-Entwässerung" der D.S.L. Ingenieure GmbH, Westerkappeln, dargestellten Parkmöglichkeiten entlang der Straße Am Blömkenberg ausdrücklich. Ob diese Zahl ausreicht, müsste noch näher geprüft werden. Falls weitere Parkflächen möglich werden könnten, wäre das im Interesse des gesamten Quartiers, insbesondere aber auch im Interesse der Wohnanlieger.</p> <p>Das DRK wird die Stadt über alle planungsrelevanten Entwicklungen zeitnah in Kenntnis setzen und bittet zugleich darum, unsere vorgenannten Anregungen bei der Weiterentwicklung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>festzusetzenden Gehölzbestand festgesetzt.</p> <p>Zu 3. Die Festsetzung in der Plankarte stellt den bisherigen Abstimmungsstand dar.</p> <p>Zu 4. Die Parkplatzfrage ist im gesamten Bereich „Am Blömkenberg“ tatsächlich schwierig. Die Stadt versucht im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der vorliegenden Planung, die Verkehrsverhältnisse und die Parksituation im Geltungsbereich im Bereich der Planstraße Am Blömkenberg durch ein angemessenes Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind jedoch die Verursacher der Stellplatznachfrage aus dem Bereich des Alten- und Pflegeheims und aus dem Bereich der verdichteten Wohnbebauung aufgefordert, jeweils hier entsprechende Verbesserungen auf eigenem Gelände zu ermöglichen.</p> <p>Als Alternative wäre im Plangebiet nur eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage z. B. im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks denkbar. Dieses ist aber soweit erkennbar weder von Nachbarn noch vom DRK bisher gewünscht gewesen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Die Anregungen zu vorhandenen Baumhecke werden im Grundsatz berücksichtigt, ein Wirtschaftsweg für die Grünpflege wird im Südosten vorgesehen. Die Parkplatzfrage für den Bestand ist über den Planbereich mit dem öffentlichen Ausbau der Straße Am Blömkenberg hinaus von den jeweiligen Verursachern der Stellplatznachfrage auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verbessern.</b></p>
---	--

II. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Nur eingegangene Stellungnahmen/Mitteilungen)		
1	<p><u>Amprion GmbH, Mail vom 05.11.2019</u></p> <p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
2	<p><u>Bezirksregierung Detmold, Mail vom 28.11.2019</u></p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Aus Sicht des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) bestehen Bedenken gegen die Planung. Ansprechpartner ist Herr Stief, Tel.-Nr. 05231 71 5488:          „Die im Unterpunkt 5.6 der Begründung angegebene grundsätzliche Anschlussmöglichkeit der geplanten Entwässerungseinrichtung des neuen Baugebietes „Am Blömkenberg“ an die bestehende Mischwasserkanalisation ist nicht gegeben, weil das bestehende Mischwassernetz zurzeit hydraulisch überlastet ist. Gemäß § 55, Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“</p> <p>Zusätzliche Stellungnahme des Dezernates 32 (Regionalplanung), Ansprechpartner Herr Anders, Tel.-Nr. 05231 71 3210:          „Meine regionalplanerische Stellungnahme vom 03.09.2018 – Az. 32.201.18.2-3723 – bitte ich zu beachten.“</p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.</p> <p>Hinweis:          Ich weise daraufhin, dass im Westen unmittelbar das WSG Borgholzhausen-Holland angrenzt (WSZ II). Die Grenzen des WSG sind zu beachten.</p>	<p>Die Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebiets wurden nach Konkretisierung der Planung weiter geprüft und erarbeitet. Im Plangebiet sollen danach eine unterirdische Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Regenwassers im Bereich der Verkehrsflächen und eine gedrosselte weitere Ableitung in das Kanalnetz erfolgen. Die Versiegelung wird zudem durch die Begrenzung auf Ein-/Zweifamilienhäuser und auf eine GRZ von maximal 0,3 begrenzt.</p> <p>Die Hinweise auf das angrenzende Wasserschutzgebiet Borgholzhausen- Holland (WSZ II) und auf Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets im westlichen Bereich des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh wurde im Planverfahren beteiligt.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Die Bedenken hinsichtlich Entwässerung werden ausgeräumt, eine unterirdische Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Regenwassers im Bereich der Verkehrsflächen und eine gedrosselte weitere Ableitung in das Kanalnetz sind vorgesehen. Die Hinweise auf das Wasserschutzgebiet und auf Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets im westlichen Bereich des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen berücksichtigt.</b></p>

	<p>Für den westlichen Änderungsbereich der geplanten 11. FNP-Änderung im Stadtgebiet von Borgholzhausen ist seit dem Jahr 1972 das Landschaftsschutzgebiet "LSG-3915-0001 - Osning" festgesetzt. Die Zuständigkeit für die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh.</p> <p>Die Zustimmung zu dieser geplanten Änderung ergeht mit dem Hinweis, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist.</p>	
3	<p><u>Bezirksregierung Münster, Mail vom 05.11.2019</u></p> <p>Aus luftrechtlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
4	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mail vom 02.12.2019</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaurechtsentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig über die Erschließungsmaßnahmen informiert.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</b></p>
5	<p><u>Ericsson GmbH, Mail vom 21.11.2019</u></p> <p>Bei der ausgewiesenen Bedarfsfläche hat die Firma Ericsson bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
6	<p><u>Ev.-Luth. Kirchengemeinde Borgholzhausen, Schreiben vom 28.11.2019</u></p>	

	<p>Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg“ beinhaltet die Arrondierung des Siedlungsbereiches „Am Blömkenberg“</p> <p>Kirchliche Grundstücke und Belange sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
7	<p><u>Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 03.12.2019</u></p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
8	<p><u>EWE Netz GmbH, Mail vom 04.11.2019</u></p> <p>In dem angefragten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg“ der Stadt Borgholzhausen, 2. Änderung und Erweiterung, betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
9	<p><u>Gascafe Gastransport GmbH, Schreiben vom 05.11.2019</u></p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransporte GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein.</p> <p>Bitte richten Sie ihre Anfragen zu Leistungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a></p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
10	<p><u>Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb -, Mail vom 15.11.2019</u></p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 30.10.2019 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Die geplante Festsetzung ist aus meiner zu vertretenden Sicht nahezu vollständig.</p> <p>Zur Verwendung von Mutterboden gebe ich folgenden ergänzenden Hinweis:</p>	<p>Der Hinweis zur Verwendung von Mutterboden wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen mit aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>

	<p><b>Mutterboden</b>  Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> <p>Weitere Anmerkungen oder Hinweise zu dieser Planung habe ich nicht vorzubringen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen.</b></p>
11	<p><u>IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 12.11.2019</u></p> <p>Zu dem Vorhaben haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
12	<p><u>Kreis Osnabrück, Schreiben vom 04.12.2019</u></p> <p>Hinsichtlich der vorgesehenen Bauleitplanung der Stadt Borgholzhausen werden kein regional- und bauleitplanerischen Anregungen oder Bedenken aus Sicht des Landkreises Osnabrück vorgebracht.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
13	<p><u>Kreis Gütersloh, Schreiben vom 04.12.2019</u></p> <p>Zum Vorhaben der Stadt Borgholzhausen nimmt der Kreis Gütersloh wie folgt Stellung:</p> <p><b>Der Kreis Gütersloh stimmt der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ Stadt Borgholzhausen zu, sofern die in den Stellungnahmen der Fachabteilungen enthaltenen Bedenken ausgeräumt und die Hinweise beachtet werden.</b></p> <p>Der Kreis Gütersloh wurde als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hausintern wurden folgende Fachabteilungen beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0.2 = Kreispolizeibehörde – Direktion Verkehr</li> <li>• ProWi = pro Wirtschaft GT GmbH</li> <li>• 2.6.1 = Bevölkerungsschutz – Brandschutzdienststelle</li> </ul>	

- 2.2 = Straßenverkehr
- 2.4 = Gesundheit
- 3.5 = Jugend
- 4.2 = Bauen, Wohnen, Immissionen
- 4.2.3 = Bauen, Wohnen, Immissionen – Untere Immissionsschutzbehörde
- 4.4.1 = Tiefbau - Untere Wasserbehörde
- 4.4.2 = Tiefbau - Kultur- und Wasserbau
- 4.4.3 = Tiefbau - Straßenbau
- 4.5.1 = Umwelt - Abfall- und Bodenschutz
- 4.5.2 = Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

Die Abteilungen haben sich wie folgt geäußert:

#### **Abteilung Straßenverkehr**

Gegen das Vorhaben werden aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken erhoben, sofern die Straße "Am Blömkenberg" über eine ausreichende Breite/einen Ausbaustandard verfügt. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Weiterhin ist im Einmündungsbereich "Am Blömkenberg"/Planstraße das erforderliche Sichtdreieck darzustellen.

#### **Abteilung Gesundheit - Trinkwasser, Umwelt und Verwaltung**

Die Abteilung Gesundheit befürchtet Beeinträchtigungen des Grundwassers und unnötige Versiegelung von Boden.

Die Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden. Deswegen soll in der Erläuterung der Legende des Planes - zur Präzision und klaren Planungsgrundlage für die Architekten - die Grenzen der Grundflächenzahl klar beschrieben werden. Z. B. mit dem Zusatz: "Eine Überschreitung der GRZ= x nach § 19 (4) der BauNVO ist nicht zulässig."

Dazu ein aktuelles Formulierungsbeispiel aus einer Kommune unseres Kreises:  
Zitat:

"Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine

#### **Abteilung Straßenverkehr**

Den Anregungen zur Breite und zum Ausbaustandard der Straße Am Blömkenberg sowie zur Aufnahme erforderlicher Sichtdreiecke im Plan wird gefolgt. Der Planentwurf basiert auf einer entsprechenden ingenieurtechnischen Ausbauplanung. Das darzustellende Sichtdreieck wird im Bebauungsplan mit aufgenommen, betrifft allerdings keine privaten Flächen. Baumstandorte sind dann im Zuge der konkreten Ausbauplanung abzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Den Anregungen zur Breite und zum Ausbaustandard der Straße Am Blömkenberg sowie zur Aufnahme erforderlicher Sichtdreiecke im Plan wird gefolgt.**

#### **Abteilung Gesundheit - Trinkwasser, Umwelt und Verwaltung**

Der Anregung zur Begrenzung der Versiegelung wird in diesem Planungsfall begründet gefolgt, da hier in der Ortsrandlage eine Bebauung mit familienbezogenen Einzelhäusern in sog. 1½-geschossiger Bebauung angestrebt wird. Daraus ergibt sich entsprechend die rechtliche Folge des § 19(4) BauNVO zur Zulässigkeit bzw. Anrechnung von Nebenanlagen etc. Zur Anlage der Vorgärten, zur dortigen Verwendung von offenporigem Material und zur Begrünung von Nebendächern und Garagen werden

Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,45 - zulässig. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze von GRZ 0,4 wird damit unterschritten (mit der Möglichkeit zur GRZ-Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO = maximal 0,6). Dies erfolgt vor dem Hintergrund, die Versiegelung im Plangebiet einzuschränken und somit einerseits die Grundstücksausnutzung des Plangebietes an die aufgelockerte Umgebungsbebauung anzupassen sowie in Verhältnis zu der Lage am Übergang zum Landschaftsraum zu setzen"

Hintergrund: Versiegelungen durch Nebenanlagen wie Parkplätze, Garagen, Terrassen, Grillplätze, Gartenhäuschen, Schwimmbecken, Fahrradunterstellhäuschen, folienabgedichtete Steingärten etc. sind keine Ausnahmen mehr sondern werden zur Regel und versiegelt die Flächen weit über 40 % hinaus. Es wird angeregt, zur Bepflanzung der Vorgärten, Verwendung von offenporigem Material und Begrünung von Dächern und Garagen, Gebote oder Festsetzungen zu formulieren.

#### **Abteilung Bauen, Wohnen Immissionen**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 32/2 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf folgendes Weise ich hin:

Bei dem Flurstück 774, das eine Teilfläche der Straße "Am Blömkenberg" ausmacht, handelt es sich - entgegen der Darstellung im Bebauungsplan 32/1 - nicht um öffentliche Verkehrsfläche sondern um ein Privatgrundstück. Insofern ist die Erschließung des geplanten Baugebietes zu klären. (Anlage)

Die Funktion der im Entwurf dargestellten " Zufahrt DRK" ist im Bebauungsplan zu konkretisieren. Der Erweiterungsbau des DRK-Altenheimes auf dem Flurstück 905 ist mittlerweile fertig gestellt.

Festsetzungen vorgeschlagen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung zur Begrenzung der Versiegelung wird gefolgt, zur Anlage der Vorgärten etc. werden ebenfalls entsprechende Festsetzungen vorgeschlagen.**

#### **Abteilung Bauen, Wohnen Immissionen**

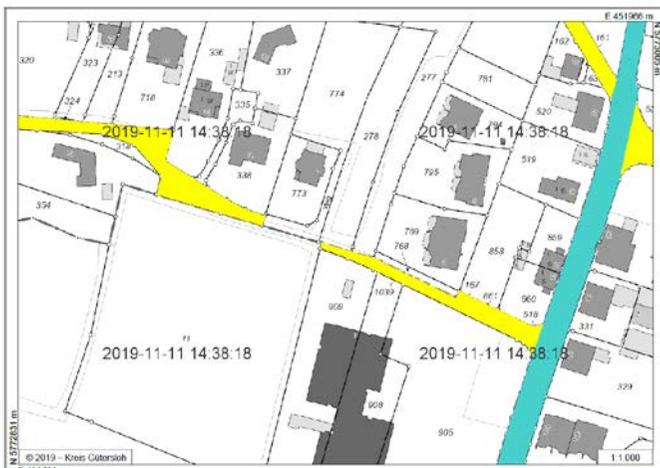
Der Hinweis auf die teilweise vorhandenen privaten Flächen in der bisherigen Verkehrsfläche wurde in der Straßenplanung aufgegriffen. Teilweise werden auch öffentliche Flächen privat genutzt. Hierfür werden Lösungsvorschläge in der Straßenplanung unterbreitet, die in der weiteren Planungsdiskussion abzustimmen sind, dem Hinweis wird somit entsprochen.

Der von der Planstraße Richtung Südosten ausgehende untergeordnete Wirtschaftsweg dient zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände auf dem Grundstück des DRK (Flurstück 909). Der Hinweis auf Fertigstellung des Erweiterungsbaus des DRK-Altenheims auf dem Flurstück 905 wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Hinweis auf die teilweise vorhandenen privaten Flächen in der bisherigen Verkehrsfläche wird entsprochen.**

**Der Anregung zum Wirtschaftsweg wird durch Konkretisierung der Funktion als Wirtschaftsweg zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände entsprochen.**



**Abteilung Bauen, Wohnen Immissionen - Untere Immissionsschutzbehörde**

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken.

Die östlichen Plangebietsflächen sind bereits durch ein Alten- und Pflegeheim (DRK) bebaut. Im weiteren Verfahren sind die Verkehrsbewegungen auf den dazugehörigen Park- und Anlieferungsflächen zu berücksichtigen.

**Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde**

Die Niederschlagswasserentsorgung soll mangels Alternativen über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Im Zuge der Klimafolgenanpassung sollte hier die Möglichkeit genutzt werden (z.B. mittels Dachflächenbegrünung) um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen um bei Starkregenereignissen die vorhandenen Entsorgungsnetze zu entlasten.

Aufgrund der Hanglage sollte geprüft werden, in wieweit Maßnahmen zum Schutz von wild abfließendem Wasser getroffen werden müssen. Hierzu verweise ich auf § 37 Abs. 1 WHG „Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“.

**Der Hinweis auf Fertigstellung des Erweiterungsbaus des DRK-Altenheims wird zur Kenntnis genommen.**

**Abteilung Bauen, Wohnen Immissionen - Untere Immissionsschutzbehörde**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, in der Straßenplanung für den vorliegenden Abschnitt werden zusätzliche Stellplätze geordnet angeboten. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch die Planung für 8 Ein-/Zweifamilienhäuser sind begrenzt und im Bereich der Erschließungsstraße gut zu bewältigen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde**

Die Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebiets wurden nach Konkretisierung der Planung weiter geprüft und erarbeitet. Im Plangebiet soll danach eine unterirdische Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Regenwassers im Bereich der Verkehrsflächen und ein gedrosselte weitere Ableitung in das Kanalnetz erfolgen. Die Versiegelung wird zudem durch die Begrenzung auf Ein-/Zweifamilienhäuser und auf eine GRZ von maximal 0,3 begrenzt.

Im Süden des Erschließungsgebiets unmittelbar nach der geplanten

**Abteilung Umwelt - Untere Naturschutzbehörde**

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass die formulierten artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung, im Besonderen die insektenfreundliche Beleuchtung, Bestandteil der textlichen Festsetzungen werden muss.

Bebauung befindet sich der Hochpunkt des Hanges. Mit zufließendem Wasser ist hier nicht zu rechnen. Im Westen sind das Erschließungsgebiet und das angrenzende Feld durch eine Hecke, welche als Erosionsschutzstreifen dient, voneinander getrennt. Da die Hecke das Wasser nicht aufhält, sondern nur vor Erosion schützt, wird ein rund 1,90 m breiter Streifen westlich des optionalen Ortsrandweges freigehalten. Sollte es in Zukunft also zu wild abfließendem Wasser in Richtung des geplanten Wohngebietes kommen, kann in dem vorgesehenen Streifen ein Wall mit einer vorgesetzten Mulde ergänzt werden, in der das Niederschlagswasser zurückgehalten wird und dann versickern kann. Falls bei Starkregenereignissen mehr Wasser ankommt, als die Mulde aufnehmen kann, fließt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung der Straße „Am Blömkenberg“. Hier ist eine Wasserführung gegeben und das Wasser kann durch die vorhandenen Straßenabläufe aufgenommen werden. Im Norden grenzt die Straße „Am Blömkenberg“ und im Osten eine Hecke an das Erschließungsgebiet. Hier liegt das Erschließungsgebiet höhenmäßig über der Straße und der Hecke. Im Erschließungsgebiet verhindern Hochborde das Zufließen von Oberflächenwasser auf die Grundstücke. Zudem wird vorgeschrieben, dass die Grundstückzufahrten jeweils mit einem Gefälle zur Straße angelegt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Den Anregungen zur Niederschlagswasserentsorgung und zu Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser wird wie dargelegt gefolgt.**

**Abteilung Umwelt - Untere Naturschutzbehörde**

Die in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung definierten artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen werden in dem Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen, diese sind im Zuge der Umsetzung zu beachten (Bauzeitenbeschränkung, Prüfung auf Fledermausvorkommen etc. bei Fällungsmaßnahmen etc.).

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung zu artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen wird gefolgt, diese werden im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen.**

14	<p><u>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 27.11.2019</u></p> <p>Forstbehördliche Belange sind durch die Planänderung/Erweiterung nicht betroffen.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
15	<p><u>Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 07.11.2019</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
16	<p><u>Stadt Dissen aTW, Mail vom 13.11.2019</u></p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Blömkenberg“, 2. Änderung und Erweiterung werden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Seiten der Stadt Dissen aTW keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
17	<p><u>Stadt Melle, Mail vom 01.11.2019</u></p> <p>Aus Sicht der Stadt Melle bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
18	<p><u>Stadt Versmold, Schreiben vom 06.11.2019</u></p> <p>Bezug nehmend auf das Bauleitverfahren teilt die Stadt Versmold mit, dass keine Anregungen vorgetragen werden.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
19	<p><u>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 04.12.2019</u></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>

20	<p><u>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail vom 14.11.2019</u></p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.</b></p>
21	<p><u>Westnetz GmbH, Mail vom 21.11.2019</u></p> <p>Als Anlage zu Ihrem Schreiben vom 30.10.2019 haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der o.g. Änderungen 1-kV, 10KV Kabel und Gasleitungen der „Westnetz GmbH“ befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „Westnetz GmbH“ befindlichen Anlagen der Verteilnetze Strom.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Kabeltrasse wird an die Fachingenieure zur weiteren Beachtung und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt (ohne Hausanschlussleitungen).</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</b></p>

