

Bebauungsplan Nr. 88 „Am Wüllenberg“, Gemeinde Marienheide

Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B1	Anwohnerschaft aus der Hangstraße	24.06.2013	Einer doppelten Erschließung der Wohnbaugrundstücke über die Hangstraße wird widersprochen, da die Hangstraße aufgrund der geringen Breite kein Begegnungsverkehr zulässt. Darüber hinaus wird in der Hangstraße über einen längeren Zeitraum mit erheblichem Baustellenverkehr gerechnet. Schließlich wurde die Hangstraße vor wenigen Jahren zu 90 % von den jeweiligen Grundstückseigentümern finanziert, sodass zukünftig ein möglicher Investor bzw. Bauherr in erheblichem Maße von einer kostenlosen Nutzung der Hangstraße profitieren würde.	Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Wüllenberg“. Eine Verbindung von der Hangstraße zu den geplanten Wohnbaugrundstücken wird nicht ermöglicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
B 2	Erörterungstermin	12.02.2014	Es besteht bei den angrenzenden Wohnhäusern nördlich des Plangebietes kein bauordnungsrechtlich erforderlicher Grenzabstand zum B-Plangebiet. Dieser muss auf den nördlichen Baugrundstücken des Bebauungsplanes ausgewiesen werden. Hier sind Flächen einzutragen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.	Der Anregung wird stattgegeben. In den entsprechenden Flächen des Bebauungsplanes liegen nun Grünflächen vor mit Zweckbestimmung private Hausgärten. In diesen Grünflächen werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zusätzliche Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind, sodass die erforderlichen Abstandsflächen von den angrenzenden Wohnhäusern auf den Grundstücken im Plangebiet gesichert werden können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Planung eingearbeitet.
B3	Nachbar aus dem Bereich Reppinghauser Straße südöstlich des Plangebietes	19.02.2014	1. Von den Wohnhäusern im Südosten des Plangebietes kann unmittelbar in die Gartenfläche des Eingabestellers eingesehen werden. In diesem Zusammenhang wird die	1. Innerhalb von Wohngebieten gibt es keinen Anspruch auf vollkommenen Sichtschutz der Gartenflächen. Eine Einsehbarkeit ist schon bei eingeschossiger Bebauung in ebenem Gelände möglich. Im Mittelgebirge treten naturgemäß noch andere Situationen auf, die	1. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Da kein begründeter städtebaulicher Sachverhalt vorliegt, bleibt die Planung unverändert.

Errichtung des Regenrückhaltebeckens zusätzlich als visuelle Beeinträchtigung empfunden. Ferner werden Geruchsbelästigungen und ein vermehrtes Auftreten von Insekten und Ungeziefer durch die Anlage befürchtet. Insgesamt ist somit eine Gartennutzung unmöglich. Ferner wird das Kosten-/Nutzen-Verhältnis der Regenrückhalteanlage bzw. der Versickerungsanlage für nicht vertretbar erachtet.

entsprechend zu dulden sind. Im konkreten Fall weist die nächstgelegene überbaubare Fläche des Plangebietes zum Garten des Einwenders eine Entfernung von mind. 38 m auf. Vom äußersten Rand der Gartenfläche der geplanten Wohnbaugrundstücke bis zur Gartenfläche der südöstlich angrenzenden Bebauung liegen ca. 33 m. Dazwischen liegt der Bereich des Regenrückhaltebeckens, der gegenüber der angrenzenden Bebauung abermals durch eine 5 m breite öffentliche Grünfläche abgegrenzt wird. Zur visuellen Abschirmung werden hier Sträucher heimischer Herkunft gepflanzt. Das Regenrückhaltebecken ist begrünt. Die Böschungen weisen Höhen von 1,50 m zur Bebauung auf und sind von den Gartenflächen aus nicht einsehbar. Die Anlage fällt regelmäßig trocken, sodass keine Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Ob mit der Anlage ein höheres Potenzial an Stechmücken einhergeht, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Städtebaulich relevant ist dies nicht. Die gesamte Planung, sowohl was die Lage der Bebauung der Gärten als auch die Anlage des Regenrückhaltebeckens anbelangt, beeinträchtigt nicht die Gartennutzung der Anlieger Reppinghauser Straße.

2. Durch den Sturm Xanthia entstandenen Schäden an den Böden. Diese lassen befürchten, dass der Untergrund weder eine ausreichende Wasseraufnahmefähigkeit noch eine Standfestigkeit für die geplante Bebauungsfläche aufweist. Die erstellten geologischen Gutachten sollen mit veröffentlicht werden, da ein Abrutschen des Hanges befürchtet wird. Hier stellt sich auch eine Entschädigungsfrage bei Eintreten eines solchen Schadenfalles.

2. Die Standfestigkeit der Anlage oder des Hanges muss vor Bau gewährleistet werden. Die Beckenanlage wird bei Starkregenereignissen eher eine Verbesserung bewirken, da die Anlage rasch ablaufende Oberflächengewässer sammelt. Das hydrologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aller Voraussicht nach der Bau eines Regenrückhaltebeckens realisiert werden kann. Schäden durch Hangrutschungen sollten vor diesem Hintergrund auszuschließen sein. Aus diesem Grund kann auf ein geologisches Gutachten verzichtet werden. Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist notwendig, da die Kapazitäten im Kanalbestand der Gemeinde Marienheide nicht ausreichend sind, um die hier anfallenden Wassermengen ohne Rückhaltung aufzunehmen. Mit Errichten des Rückhaltebeckens kann das gesamte Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Die hier anfallenden Kosten wurden auf das notwendigste Mindestmaß reduziert.

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Notwendigkeit zur Änderung des Entwurfs besteht nicht.

				Die Errichtung der Anlage wird vom Vorhabenträger getragen, was durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.	
T 1	Landesbetrieb Wald & Holz Nordrhein-Westfalen	18.02.2014	Die Inanspruchnahme von Waldflächen durch den Bebauungsplan ist zu kompensieren.	Mit dem Landesbetrieb Wald & Holz wurden mehrere Gespräche geführt und ein Außentermin anberaumt, in denen durch externe Zuordnung von Waldumbaumaßnahmen der erforderliche Ausgleich Forst erbracht wird. Dieser Waldumbau wurde einvernehmlich mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Zurzeit werden diese Flächen auch der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises vorgelegt, da gleichzeitig hierüber auch eine Anrechnung von Punkten gemäß Verfahren Froelich & Sporbeck erfolgen soll. Die Abstimmung Wald sowie Natur und Landschaft wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes einvernehmlich erfolgt sein. Die externen Ausgleichsflächen, sowohl für den Ausgleich Wald als auch für den Ausgleich Natur und Landschaft, werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Auf die Planzeichnung haben diese Absprachen keine Auswirkungen.	Der Entwurf wird auf der Grundlage beschlossen, dass seitens der Vorhabenträger die Erbringung des notwendigen Ausgleichs gewährleistet und durch einen städtebaulichen Vertrag seitens der Gemeinde Marienheide gesichert wird.
T 2	Aggerverband	26.02.2014	Je nach hydrogeologischen Verhältnissen, ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber einer punktuellen Einleitung der Gewässer der Vorrang einzuräumen. Bei Einleitungen von Niederschlagswässern über die Regenwasserkanalisation in Oberflächengewässer sind die einschlägigen wasserrechtlichen Verfahren und Merkblätter zu berücksichtigen. Bezogen auf die Abwasserbehandlung bestehen keine Bedenken, wenn der Bereich in dem aktuell befindlichen Netz als Trennsystem eingearbeitet wird.	Die Anregungen des Aggerverbandes liegen dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan zugrunde. Entsprechende Abstimmungen hat es mit allen relevanten Trägern öffentlicher Belange gegeben.	Auf Basis des abgestimmten Entwässerungsentwurfs wird der B-Planentwurf für die Offenlage beschlossen.

T3	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.02.2014	<p>Die Telekom bittet folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikations-Infrastruktur zur Verfügung stehen.</p>	<p>Diese Anregung wurde bei der Ausgestaltung des Erschließungssystems voll umfänglich berücksichtigt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>
T4	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	04.03.2014	<p>Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen des Natur- und Artenschutzes sollten diese auf ein absolutes Minimum begrenzt werden. Die Maßnahmen sollten nicht auf landwirtschaftlich hochwertigen Flächen umgesetzt werden.</p>	<p>Bei der Zuordnung der avisierten externen Ausgleichsflächen ist dies berücksichtigt worden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>
T5	Oberbergischer Kreis	07.03.2014	<p>Eingabe aus landschaftspflegerischer Sicht:</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken, sofern sie nach der ökologischen Bilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, auf verbindlicher Basis zwischen den unmittelbar an der Planung Beteiligten gesichert sind.</p>	<p>Bezüglich der Zuordnung externer Ausgleichsflächen hat es mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises Außentermine gegeben. Eine Zuordnung und Bilanzierung mit einvernehmlicher Absprache erfolgt im weiteren Planverfahren. Die Ausgleichsflächen werden über einen städtebaulichen Vertrag bis zur Beschlussfassung gesichert.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Ausgleichsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>

			<p>Eingabe aus wasserwirtschaftlicher Sicht: Es ist zu prüfen, ob die Entwässerungsanlagen das anfallende Abwasser aufnehmen können, oder ob hier gegebenenfalls eine Anpassung der Anlagen erfolgen muss.</p>	<p>Die Entwürfe zum Trennsystem sind mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Die Dimensionen reichen aus.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>
--	--	--	---	---	--