

	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 82, Kennwort: „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert Koch-Straße“ wird aus ziviler luftrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Ca. 400 m südlich vom geplanten Wohngebiet befindet sich am Klinikum Bernburg ein Hubschrauberlandeplatz. Es wird auf den Fluglärm bei An- und Abflug von Rettungshubschraubern hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und soll in die Begründung eingearbeitet werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>



Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>schleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Eine städtebauliche Erforderlichkeit der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB gegeben.</p> <p><i>Planunterlage</i> <i>Planteil A Planzeichnung und Planzeichenerklärung</i> Gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV sollen aus den Planunterlagen die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen hervorgehen. Insgesamt ist die Planunterlage in der Darstellung eindeutig von den Festsetzungen abzugrenzen. Es wird empfohlen, in der Planzeichnung die Planunterlage (vorhandene bauliche Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen) durch die Verwendung eines hellen Grautons eindeutig von den farbigen und schwarzen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuheben.</p> <p>Es wird empfohlen, für die Erklärung der Planzeichen die Überschrift „Planzeichenerklärung“ zu verwenden und die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen.</p> <p>Die in der Planzeichnung verwendete farbliche Abstufung des Planzeichens Nr. 1.1 der Anlage der PlanZV für die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ist nicht nachvollziehbar. Hierdurch werden keine unterschiedlichen Zulässigkeitsmaßstäbe hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erwirkt. Die farbliche Abstufung ist somit nicht notwendig und die Baugebiete sind ohne Farbabstufungen darzustellen.</p> <p><i>Planteil B Örtliche Bauvorschriften</i> Die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften sind nicht hinreichend eindeutig. Unter „Einfriedungen“ wird festgelegt, dass diese als „offene und lebende Einfriedungen ...“ zulässig sind. Dies lässt Interpretationsspielraum in jeder Hinsicht zu. Jedenfalls ist das viel zu unbestimmt. Hier sollte angelehnt an die Ausführungen auf S. 24 der Begründung eindeutig ausgeführt werden, was zulässig ist und was nicht.</p>	<p>Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze, die Böschungen, Bäume, Hecken und Zäune sind in einem Grauton dargestellt und eindeutig von den Festsetzungen abgegrenzt. Lediglich die Umrisse der Gebäude wurden in schwarz hervorgehoben. Zur besseren Lesbarkeit sollen die Umrisse denselben Farbton erhalten wie alle Bestandsangaben.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 2 PlanZV können die in der PlanZV enthaltenen Planzeichen ergänzt werden. Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in zwei verschiedene Farbtöne dient ausschließlich der besseren Lesbarkeit des Planes und soll beibehalten werden.</p> <p>Der angesprochene Interpretationsspielraum wird nicht gesehen. Die Bauvorschrift bestimmt eindeutig den Standortbereich für Einfriedungen, die zulässige Höhe, das Gestaltungsziel der Offenheit und die Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen. Materialien oder dgl. sollen nicht vorgegeben werden, um die Individualinteressen nicht zu sehr zu reglementieren.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zudem besteht in der Begründung für diese Bauvorschrift Klärungsbedarf. Auf S. 24 wird unter Pkt. 4 angeführt, dass diese Bauvorschrift dazu beitragen soll, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Stadtstruktur einfügt. Offen ist, ob in der Umgebung dominierend wirklich „offene und lebende Einfriedungen“ vorherrschen.</p> <p>Fragwürdig ist auch, warum als örtliche Bauvorschrift Ausführungen zu Ordnungswidrigkeiten getroffen werden sollen. In der Begründung auf S. 24 steht dann, dass dies als Hinweis aufgenommen wird.</p> <p><i>Begründung</i></p> <p>Lediglich redaktionell sind folgende Absätze der Begründung anzumerken: Unter Punkt 3.1 auf S. 11, 3. Absatz: Die hier genannten textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.2 sind nicht korrekt und entsprechend zu berücksichtigen. Unter Punkt 3.7 auf S. 22, 2. Absatz: Die hier genannte textliche Festsetzung 6.6 ist nicht korrekt und entsprechend zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.4.2 auf S. 29 (Boden): Der letzte Satz des Abschnittes ist nicht eindeutig formuliert. Dies ist zu berichtigen.</p> <p><i>Weitere Hinweise</i></p> <p>Bezugnehmend auf die vorangegangene Stellungnahme des Salzlandkreises ist hinsichtlich der Belange des Bergbaus anzumerken, dass das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt beteiligt wurde. Die Hinweise wurden in den 2. Entwurf übernommen (Begründung, S. 33, Pkt. 9). Des Weiteren wurden Hinweise zum Senkungsgeschehen durch den Bergbau und der dadurch erforderlichen Anpassungspflicht gem. § 110 BBergG durch den Bergrechtsinhaber K+S Minerals and Agriculture GmbH gegeben. Diese werden in der Begründung unter Punkt 6 (S. 30) angeführt. Damit sind die Belange des Bergbaus hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Die <b>untere Naturschutzbehörde</b> führt aus, dass im Rahmen der Umsetzung die Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten sind, da im</p>	<p>Die aufgeführte örtliche Bauvorschrift fügt sich mit ihrer Aussage in die vorhandene Stadtstruktur ein. In der näheren Umgebung sind „offene und lebende Einfriedungen“ bis (meist) zu der vorgeschriebenen Höhe vorherrschend.</p> <p>Gemäß § 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den B-Plan aufgenommen. In diesem Zusammenhang werden auch Ausführungen zu Ordnungswidrigkeiten getroffen. Die Begründung soll dahingehend korrigiert werden, dass die Ordnungswidrigkeiten nicht als Hinweis aufgeführt wird.</p> <p>Die redaktionellen Fehler werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und zur Beachtung an den Investor weitergegeben.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zuge der Realisierung Bäume gefällt werden sollen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Fällarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes beachtet werden.</p> <p>Die <b>untere Bauaufsichtsbehörde</b> teilt mit, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Ergänzungen oder Hinweise bestehen. Denkmalrechtlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 3 DSchG LSA Vorhaben, die innerhalb von Gemeinde-, Gebiets-, Verkehrs- und anderen Planungen Kulturdenkmale nach § 2 DSchG LSA berühren, dem Denkmalfachamt zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies bedeutet, dass für die denkmalfachliche Beurteilung der vorliegenden Planänderung das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zuständig ist.</p> <p>Durch den <b>Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst</b> werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die Stadt Bernburg (Saale) als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Bernburg (Saale) ist nach § 2 BrSchG zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.</p> <p>Durch Stadt Bernburg (Saale) ist zu prüfen, ob sich durch Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwilligen Feuerwehr Bernburg (Saale) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese einzu beziehen. Bezüglich der Verkehrsflächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.</p> <p>Der <b>Fachdienst Gesundheit</b> stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA zu. Für die Umsetzung des B-Planes werden folgende Hinweise gegeben: Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV i.V.m. § 37</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde am Verfahren beteiligt (s. Anlage 5)</p> <p>Die Feuerwehr der Stadt Bernburg (Saale) wird regelmäßig an den Bauleitplanverfahren beteiligt. Zum vorliegenden Verfahren gab die Feuerwehr der Stadt Bernburg (Saale) eine Stellungnahme ab, dass seitens der Feuerwehr keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und an den Erschließungsträger weitergegeben zur Beachtung bei der Realisierung.</p>	<p>dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>IfSG einzuhalten.</p> <p>Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.</p> <p>Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.</p> <p>Hinsichtlich der Prüfung auf <b>Kampfmittelverdachtsflächen</b> im Geltungsbereich der o.g. Planung wird auf die auf die vorangegangene Stellungnahme des Salzlandkreises verwiesen. Die Hinweise wurden in den 2. Entwurf übernommen (Begründung, S. 35, Pkt 9). Damit sind die Belange des Kampfmittelverdachts hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Die <b>untere Abfallbehörde</b>, die <b>untere Wasserbehörde</b>, die <b>untere Bodenschutzbehörde</b> sowie die <b>untere Immissionsschutzbehörde</b> äußern keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der unabhängig von der Bauleitplanung geltenden Bestimmungen beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf erhöhte Verkehrslärmbeeinträchtigung entlang der Olga-Benario-Straße hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits im Entwurf berücksichtigt und war der Grund für die Erarbeitung des 2. Entwurfs.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 11,35 m befahren werden kann.</p> <p>Sollte die Änderung einen Ausbau als Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i. V. m. RAS 06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen einzuplanen (3-achsig, Länge 11,35 m).</p> <p>Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.</p> <p>Begründung: Zum Schutz der öffentlichen Sicherheit, des Wohles der Allgemeinheit und im Sinne der Unfallverhütung sind in Sackgassen Wendehammer entsprechend der oben genannten Richtlinien einzuplanen.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und an den Erschließungsträger weitergegeben zur Beachtung bei der Realisierung.</p> <p>Sackgassen sind nicht vorgesehen. Nur die festgesetzten Straßenverkehrsflächen erhalten durch den Bebauungsplan Baurecht und Legitimation zur Errichtung.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 befindet sich auf dem Hochufer über der Saale. Derartige topographische Lagen sind von Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit bevorzugt als Siedlungsgelände genutzt worden. So ist es nicht verwunderlich, dass sich im Umfeld des Geltungsbereichs immer wieder Spuren menschlicher Siedlungstätigkeit nachweisen ließen. Diese archäologischen Kulturdenkmale datieren mehrheitlich in die Eisenzeit.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind mehrheitlich im Boden verborgen und obertägig nicht erkennbar. Regelmäßig werden sie erst bei Bodeneingriffen entdeckt.</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 konnte bisher keine planmäßige Inaugenscheinnahme von Erdarbeiten hinsichtlich archäologischer Funde und Befunde vorgenommen werden. Möglicherweise ist es auf diesen Umstand zurück zu führen, dass bei gegenwärtigem Wissensstand im Geltungsbereich kein archäologisches Kulturdenkmal bekannt ist. Jedoch bestehen aufgrund der topographischen Lage begründete Anhaltspunkte dafür, dass bei Erdarbeiten im Geltungsbereich archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Die Erdarbeiten bedürfen daher gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits in die Begründung übernommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahmen der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><b>Zur Begründung und dem B-Plan:</b>  <i>Die im B-Plangebiet grundhaft zu errichtenden Verkehrsflächen können im Zuge des B-Planverfahrens gewidmet werden (s. a. den bisherigen Schriftverkehr des TBA zu Widmung im B-Planverfahren). Dies betrifft insbesondere die gesamte neu zu errichtende Planstraße im Erschließungsgebiet, einschließlich die Verlängerung der Robert-Koch-Straße bis zur „Fahrzeugsperre“ (die Straßensperre befindet sich im Bereich vor der Einmündung in die Nitraer Straße), da es sich hier momentan um eine Grünfläche handelt. Ausgenommen davon ist der bereits vorhandene Gehweg (auf dem sog. „Damm“) zwischen O.-Benario-Straße und „Fahrzeugsperre“ (entlang der Robert-Koch-Straße).</i></p> <p>Zwar kann nach § 6 Abs. 4 Satz 1 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) die Widmung bei Straßen, deren Bau im Bebauungsplan geregelt wird, in diesem Verfahren mit der Maßgabe verfügt werden, dass sie mit der Verkehrsübergabe wirksam wird, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 StrG LSA in diesem Zeitpunkt vorliegen. Straßenrechtlich kann somit die Widmung neu errichteter, im B-Plan festgesetzter Straßen im B-Plan verfügt werden.</p> <p>Im Baugesetzbuch (Bundesrecht) fehlt es jedoch an einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Aufnahme einer Widmungsverfügung in ein B-Planverfahren. Auch ein Rückgriff auf § 9 Abs. 4 BauGB scheidet hinsichtlich der straßenrechtlichen Widmung durch einen B-Plan aus. Mit diesem Absatz werden ausschließlich landesrechtliche Regelungen angesprochen, die für die bauliche und sonstige Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke rechtliche Bedeutung haben. Dabei muss es sich im Hinblick auf den Normencharakter des B-Planes um solche landesrechtlichen Regelungen handeln, die gleichfalls Rechtssatzcharakter haben. Regelungen mit Verwaltungsaktcharakter kommen dabei nicht in Betracht. Gerade die Widmung stellt aber eine Allgemeinverfügung (Verwaltungsakt) dar. Falls durch einen solchen Verwaltungsakt geschützte Rechtspositionen verletzt werden, sind Widerspruch und Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht zulässig. Die Widmungsverfügung kann damit letztendlich nicht Bestandteil des B-Planes werden.</p> <p>Die neu geschaffenen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes sollen nach ihrer Fertigstellung durch eigenständige Widmungsverfügung für den öffentlichen Verkehr übergeben werden.</p> <p><i>Laut Begründung für (die) Änderung des B-Plan Nr. 82 unter Pkt. 3.4 - Verkehrsflächen ermöglicht die Straßenbreite die Herstellung der Anlage eines bisher nicht vorhandenen Gehwegs auf der östlichen Seite der O.-Benario-Straße. Der zu errichtende Gehweg wird somit Straßenbestandteil der O.-Benario-Straße. Gem. § 6 Abs. 5 StrG LSA handelt es sich hierbei um eine unwesentliche Änderung, sodass eine Widmung nicht erforderlich ist. Allerdings ist der Gehweg in das Straßenbestandsverzeichnis aufzunehmen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Am südlichen Rand der Bruno-Hinz-Str. wird die Straßenverkehrsfläche um 2,50 m erweitert, um dort einen Gehweg anzulegen. Auch hier handelt es sich gem. § 6 Abs. 5 StrG LSA um eine unwesentliche Änderung, sodass eine Widmung nicht erforderlich ist. Allerdings ist der Gehweg ergänzend in das Straßenbestandsverzeichnis aufzunehmen</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahmen der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Auch für die Aktivierung des Anlagevermögens für jede öffentliche Erschließungsanlage bedarf es einer Neuvermessung und Zuordnung der Herstellungskosten getrennt nach den einzelnen Erschließungsanlagen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erschließungsträger wird das gesamte Wohngebiet planen, bauen und vermarkten. Selbstverständlich wird dies in enger Absprache mit der Stadtverwaltung, insbesondere dem Tiefbauamt, erfolgen. Der noch abzuschließende Erschließungsvertrag wird hinsichtlich Kosten, Vermessung und vielem mehr näheres regeln.</p> <p><i>Das Tiefbauamt erinnert in diesem Zusammenhang dennoch daran, dass straßenrechtliche Widmungen im Zuge eines B – Planverfahrens erfolgen können (s. a. den bisherigen Schriftverkehr des TBA zu Widmung im B – Planverfahren). Hier wird um die entsprechende Aufnahme, ansonsten um einen gemeinsamen Abstimmungstermin gebeten.</i></p> <p>Der wiederholte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme zum ersten Punkt verwiesen.</p> <p><b>Zu den tiefbautechnischen Belangen:</b></p> <p><i>Grundsätzlich geht das TBA davon aus, dass die geplanten Verkehrsflächen (einschließlich Straßen, Zufahrten, Parkplätze, Gehwege usw.) gemäß den jeweiligen Regelwerken zur Herstellung von Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum ausgeführt werden (RStO 12 und RSt 06).</i></p> <p>Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Der noch abzuschließende Erschließungsvertrag wird diesbezüglich näheres regeln.</p> <p><b>Darüber hinaus wird empfohlen, folgendes zu beachten:</b></p> <p><i>Unter Pkt. 2.4 – Baugrund - (Begründung zur Änderung des B-Plan Nr.82) wird bereits mitgeteilt, dass aufgrund von Baugrundgutachten 31.03.2014 festgestellt wurde, dass die Tragfähigkeit des vorhandenen Bodens für eine Bebauung nicht gegeben ist bzw. ausreicht, durch weitere Detailerkundung im Jahr 2014 vorgenommen. Diese ergaben, dass im Prinzip über das gesamte Bebauungsgebiet umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit im Vorfeld, wie Bodenaustausch und Herstellung ausreichend frostsicherer Planumsflächen, ausgeführt werden müssen.</i></p> <p><i>Im Ergebnis wird dargelegt, dass sich ein Abtrag des Bodens bis zu 1,30 m erforderlich macht bzw. an einzelnen Stellen ein frostsicheres Gründungspolster mit einer Stärke von <math>\geq 1,50</math> m hergestellt werden muss. Außerdem wurden Bodenverunreinigung bei der Entnahme von Bodenproben festgestellt und diese dem Wert Z 1 zugeordnet.</i></p> <p><i>Bevor eine Bebauung der Flächen durch private Bauherren erfolgt, soll gemäß B-Plan ein Bodenaustausch über die gesamte Bebauungsfläche erfolgen.</i></p> <p><i>Deshalb sollten seitens des Erschließungsträgers nochmals Bodenproben entnommen werden, um vorsorglich festzustellen, ob der Erdaushub in der Klasse Z1 oder ggf. Z2 zu berücksichtigen ist.</i></p> <p><i>Darüber hinaus sollte vorsorglich geprüft werden, ob allein mit einem Bodenaustausch eine solide Tragfähigkeit erreicht wird oder ob weitere Maßnahmen wie der Einbau von Bodenstabilisierungen (HGT) erfolgen müssen.</i></p>	

Stellungnahmen der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Dem Investor liegen neben dem genannten Baugrundgutachten auch die weiteren Gutachten vor, die alle Bestandteil des Ursprungsplanes sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Investor weiter gegeben.</p> <p><i>Unter Pkt. 3.3 - Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen - sollen durch die Ausweisung von 2 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum für die Belange des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden. Dies scheint für das gesamte Wohngebiet nicht ausreichend zu sein, zumal unter Pkt. 3.1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - Einrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. In diesem Fall ist mit mehr Besucherverkehr zu rechnen. Die Anzahl für markierte Parkflächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs wurde nicht benannt. Dies sollte an dieser Stelle nochmals geprüft werden, welche Möglichkeiten hier bestehen, um noch Parkflächen zuzulassen. Wenn man solche Einrichtungen zulässt, sollte evtl. die Anzahl solcher Einrichtungen im Vorfeld festgelegt werden, da dieses Gebiet nur für 26 Wohneinheiten geplant ist und dadurch sehr klein ist.</i></p> <p>Unter Pkt. 3.3 (Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen) sind die Festsetzungen zu den öffentlichen und den Stellplätzen durch Garagen und Stellflächen auf den privaten Grundstücken erläutert. Die Anzahl der so entstehenden Stellflächen ist für die Größe des Wohngebietes durchaus ausreichend. Einrichtungen wie Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 4 BauNVO <u>nur zulässig</u>, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit solcher Anlagen regelt § 15 BauNVO, nachdem die genannten Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Eigenart des Baugebiets wird geprägt durch die Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche). Die durch die Festsetzung zulässigen Anlagen lassen keinen übermäßig hohen Besucherverkehr erwarten.</p> <p>Die Markierung von Parkflächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs wurde bisher nicht benannt, soll aber in der noch nicht vorliegenden Erschließungsplanung Eingang finden. Die Erschließungsplanung wird selbstverständlich frühzeitig mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Dies ist zwar selbstverständlich, soll aber in der Begründung noch ergänzt werden.</p> <p><i>Die Herstellung der Gehwege in der Olga-Benario-Straße und in der Bruno-Hinz-Straße wird begrüßt. Die Maßkette in der O.-Benario-Straße ist im B-Plan einzupflegen, insbesondere, da zur Gehwegbreite keine Angaben enthalten sind. Die Einhaltung der aktuellen geltenden Regeln und Richtlinien sind zu berücksichtigen. Entsprechend den vorhandenen Höhenunterschieden in der Bruno-Hinz-Straße sollten Maßnahmen zur Abstützung des neuen Gehweges in den B-Plan aufgenommen werden (z.B. Errichtung von Stützwänden entlang des Gehweges).</i></p> <p>Eine Maßkette entlang der Olga-Benario-Straße soll nicht eingepflegt werden, da eine Erschließungsplanung noch nicht vorliegt. Diese wird mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Die Hinweise zur Herstellung der Gehwege an der Olga-Benario-Straße und in der Bruno-Hinz-Straße werden an den Investor weiter gegeben und können nach gemeinsamer Abstimmung bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahmen der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken werden über die neu auszubauende „Planstraße“, gesichert. Dabei bindet die „Planstraße“ gem. B-Plan an die Olga-Benario-Straße und an die Robert-Koch-Straße an.</i></p> <p><i>Der B-Plan sieht vor, dass die „Planstraße“ als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischverkehrsfläche) eingestuft wird. Somit sollte die Erschließungsstraße aus Sicht des TBA als Sammelstraße der Straßenkategorie ES IV in die Belastungsklasse Bk 1,8 eingeordnet (nach Tab. 2 RStO 12) und in Asphaltbauweise hergestellt werden. Die Gesamtaufbaustärke beträgt 65cm.</i></p> <p>Die Hinweise werden an den Investor übergeben und bei der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt.</p> <p><i>Die genannte Erschließungsstraße soll gem. B-Plan mit einer Breite von 6,00 m ausgebaut und für den Fahrzeug- und Rad-/ Fußgängerverkehr genutzt werden. Die Fahrbahnbegrenzungen entlang der Grundstücke sollten mit dem Einbau von Tief- und Rundborden und mittels dahinterliegender Pflasterläufersteinreihe realisiert werden.</i></p> <p>Die Hinweise werden an den Investor übergeben und bei der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt.</p> <p><i>Ggf. reichen, wie schon erwähnt, 2 öffentliche Stellflächen im Erschließungsgebiet nicht aus. Der Ausbau der Robert-Koch-Straße sollte analog wie der Ausbau der „Planstraße erfolgen“.</i></p> <p>Wie in der Begründung Kap. 3.3 erwähnt ist auf jedem Grundstück ein Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich können über die Erschließungsplanung im verkehrsberuhigten Bereich weitere Stellflächen markiert werden.</p> <p><i>Zu berücksichtigen sind die Flurstücke Nr. 1028 und Nr. 1029. Hier sind die Zufahrtsmöglichkeiten auf diese Grundstücke (s. S. 14 zur Begründung) zwischen den Grünflächen noch zu kennzeichnen.</i></p> <p>Kennzeichnungen im Sinne der Bauleitplanung sind Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten (z.B. Bodenbelastungen, Bergbau), die zu beachten sind und in diesem Fall keine Anwendung findet. Vielmehr bezieht sich die textliche Festsetzung 5 (Grünflächen) auf die angesprochenen Zufahrtsmöglichkeiten der genannten Grundstücke.</p> <p><i>Das Technische Ausbauprogramm wird auf Grundlage der Entwurfsplanung des Erschließungsträgers erstellt und als Beschlussvorlage (BVL) seitens des Tiefbauamtes in den politischen Gremien zur Bestätigung vorgelegt.</i></p> <p><i>Dazu sind die Abstimmungsgespräche mit jeden einzelnen Versorgungsträger (GAS, Elektro, Telekom, Fernwärme, Wasser, Abwasser) erforderlich, auf Basis der Festlegungen des B-Planes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und Trinkwasserversorgung gem. Vorgabe WVS</i></li> <li>- <i>den grundhaften Ausbau der öffentliche Straßen, Wege und Plätze einschließlich</i></li> <li>- <i>Fahrbahnen: Die Bordeinfassung der Planstraßen sollte so erfolgen, dass sich die Rückenstütze der Borde vollständig im öffentlichen Verkehrsraum befindet. Diese 10cm zw. Bord und Grundstücksgrenze werden mit einem Läuferstein befestigt. Im Zuge der Bautätigkeit durch die Bauwilligen ist die Erschließung mittels Zwischenausbau, z. B. mit Schotter zu gewährleisten. Der</i></li> </ul>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahmen der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Endausbau ist erst bei überwiegender privater Bebauung gem. Erschließungsplanung/Ausführungsplanung durzuführen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Parkflächen: Die Standorte der 2 markierten Parkflächen im Wohngebiet sind abhängig von den künftigen Grundstückszufahrten.</i></li><li>- <i>Straßenentwässerung: Das auf den Privatgrundstücken niedergehende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zur Versickerung zu bringen oder auch an den Hauptkanal des WVS anzubinden.</i></li><li>- <i>die Herstellung von Straßenbeleuchtung (Art, Typ, Anzahl, Standorte usw.)</i></li><li>- <i>die Herstellung von Verkehrsbeschilderung</i></li><li>- <i>die Herstellung von Straßenbenennungsschilder</i></li><li>- <i>die Herstellung von Wertstoffcontainerplatz</i></li><li>- <i>die Anbindung bzw. Anpassung an die vorhandenen Straßen</i></li><li>- <i>die Löschwassersicherung</i></li><li>- <i>evtl. vorgesehene Neupflanzungen und Anlegung von Grünflächen sind mit dem Grünflächenamt abzustimmen</i></li></ul> <p>Die Hinweise werden an den Investor übergeben und bei der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt. Da wie eingangs erwähnt, das Tiefbauamt das Technische Ausbauprogramm in die politischen Gremien einbringen wird, ist die Mitbestimmung durch das Tiefbauamt gewährleistet.</p>	