

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 321.05.00
„Sportplatz Maybachstraße“ im Stadtteil Jägersfreude**

Darlegungs- und Erörterungstermin am 14.07.2016
Uhrzeit: 18:00 – 19:45 Uhr Ort: Bürgerhaus Dudweiler (kl. Saal)

NIEDERSCHRIFT

Teilnehmer:

Herr Lucas,
Herr Eisenhut
Bürgerinnen und Bürger

Stadtplanungsamt
Argus Concept GmbH (Planungsbüro)
gemäß Teilnehmerliste

Herr Lucas eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und begrüßte die Anwesenden BürgerInnen, die Bezirksratsmitglieder und den Bezirksbürgermeister. Anschließend stellte er die Planung in groben Zügen vor.

Im ersten Teil der Veranstaltung wurden seitens der TeilnehmerInnen Fragen zur Bebauung und zu den Inhalten des Bebauungsplanes gestellt, die wie folgt beantwortet wurden:

- Frage: Wie groß ist der erforderliche Waldabstand?
Antwort: 30 m laut Landeswaldgesetz, eine Unterschreitung des Waldabstandes ist nur unter Verzicht auf Schadensersatzansprüche gegenüber dem Forst und Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit möglich.
- Frage: Welche Geschossigkeit ist für die Bebauung vorgesehen?
Antwort: maximal zwei Vollgeschosse sind vorgesehen, zusätzlich sollen die maximale Trauf- und Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Frage: Sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen?
Antwort: Nein. Die Anzahl der Wohneinheiten soll im Bebauungsplan auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. Einen Eindruck, wie die entstehenden Gebäude aussehen könnten, kann man auf der Homepage der Fa. Fingerhaus gewinnen, die möglicherweise mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke aus ihrem Musterhauskatalog vermarkten will. (Allerdings werden dort auch frei geplante Architektenhäuser angeboten).
- Frage: Wie groß sind die Baugrundstücke? Können die Grundstücke verkleinert werden, z.B. durch eine zentrale Erschließungsstraße?
Antwort: Die endgültigen Grundstücksbreiten stehen noch nicht fest. Je nach Breite variiert die Anzahl der Baugrundstücke. Bei einer Breite von 16 - 20 m und einer Grundstückstiefe von ca. 50 - 55 m Tiefe entstehen mindestens 8 Baugrundstücke mit mehr als 900 m² Fläche. Bei einer dichteren (z.B. Doppelhaus-) Bebauung mit Breiten von 10 - 12m könnten dagegen 10 - 12 Doppelhaushälften auf Baugrundstücke von lediglich 550 m² errichtet werden. Eine Reduzierung der Grundstückstiefe ist aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes und der ungünstigen Besonnungsverhältnisse durch den südlich angrenzenden bewaldeten Hang städtebaulich nicht sinnvoll. Die Stadt will die gesamte ehemalige Sportplatzfläche vermarkten und hat keine Nutzungsalternativen für die rückwärtigen Gartenflächen.
- Frage: Was passiert mit den alten Umkleidegebäuden? Könnten diese auch jetzt schon abgerissen werden?
Antwort: Die Umkleidegebäude werden durch den Entwickler des Wohngebietes abgerissen.

Diese Kosten braucht die Stadt nach den vertraglichen Regelungen mit dem Kaufinteressenten nicht zu übernehmen.

6. Frage: Ist ein Bolzplatz im Plangebiet vorgesehen?
Antwort: Nein. Ein Bolzplatz ist aus lärmtechnischer Sicht im Plangebiet nicht möglich. Die Anlegung eines Sportplatzes wird vom Sportamt nicht befürwortet, nachdem diese Fläche ist für eine Sportplatznutzung nicht mehr benötigt wird. Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist in Abhängigkeit vom Bedarf (Grünamt) mit dem Projektentwickler noch zu klären. Der nächste Kinderspielplatz ist 450m Luftlinie entfernt.
7. Frage: Wie werden die rückwärtigen Freiflächen genutzt?
Antwort: Die rückwärtigen Freiflächen gehören zu den Wohnbaugrundstücken. Hier ist eine Nutzung als private Hausgärten (Nutz- und/oder Ziergärten) vorzusehen.
8. Frage: Ist der Baugrund für eine Bebauung geeignet?
Antwort: Hierzu wurde bereits ein Baugrundgutachten seitens der Vorhabenträgers in Auftrag gegeben. Größere Probleme für eine Bebauung wurden dabei nicht festgestellt.
9. Frage: Ist eine Unterkellerung vorgesehen?
Antwort: Wahrscheinlich: Nein. Auf Wunsch kann Fingerhaus aber auch Kellerräume einplanen und bauen.
10. Frage: Wie ist die Entwässerung des Baugebiets vorgesehen? Angeblich sei für die Entwässerung der Sportplatzes ein Drainage-System erforderlich gewesen.
Antwort: Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll zum Kanal in der Maybachstraße abgeleitet werden, der sicher über ausreichende Kapazitäten verfügt. Das Niederschlagswasser soll in entgegengesetzter Richtung in den Bach (Schiedeborn) am nordöstlichen Rand des Plangebiets eingeleitet werden. Alternativ wäre auch eine Einleitung in den Niederschlagswasserkanal in der Maybachstraße denkbar, falls dort größere Kapazitäten vorhanden wären. Diese Details sind jedoch in Abstimmung mit ZKE zu klären.

Es folgte eine lebhafte Diskussion zu Verkehrsproblemen und zur Erschließung des Baugebietes, insbesondere während der Bauphase für Straße und Häuser des neuen Wohngebietes. Hier wurden seitens der Anwohner große Probleme gesehen, die sich u.a. wie folgt begründen:

- Die einzige vorhandene Zufahrt zur Maybachstraße über Brefeldstraße und Kirchweg sei in einem sehr schlechten baulichen Zustand, der durch schwere Baufahrzeuge noch erheblich verschlechtert werden könne.
- Auch Schäden an den Wohngebäuden durch schwerlastbedingte Vibrationen werden befürchtet.
- Befürchtet wurde zudem, dass im Falle einer späteren Sanierung der Straße die Anlieger an den Kosten beteiligt werden könnten.
- Aufgrund des in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Kindergartens treten jetzt schon zu bestimmten Zeiten Verkehrsbehinderungen auf. Diese resultierten aus der geringen Straßenbreite der angesprochenen Straßen, in denen ein Begegnungsfall PKW – LKW kaum möglich sei.

Abschließende Lösungen für all diese Probleme konnten natürlich noch nicht präsentiert werden, sie sind im Zuge der weiteren Planung zu prüfen. Herr Lucas sicherte eine intensive Diskussion mit den zuständigen Fachämtern sowie dem Investor zu, um eine weitgehende Berücksichtigung der Bedenken zu ermöglichen und angemessene Lösungsvorschläge zu finden.

Einige Zustimmung fand der Vorschlag, die Einbahnregelung für den motorisierten Verkehr in der Maybachstraße für den Zeitraum der Bauphase aufzuheben, um den Baustellenverkehr mit schweren Baufahrzeugen weitgehend aus der Brefeldstraße und dem Kirchweg herauszuhalten.

Eine Kostenbeteiligung der Anlieger an Straßeninstandsetzungsmaßnahmen unter Anwendung der Straßenausbaubeitragssatzung kommt nur bei einem kompletten Umbau der Straße in Betracht und ist hier nicht vorgesehen. Ob und wann Instandsetzungsmaßnahmen hier überhaupt geplant sind, ist zu klären.

Dies gilt auch für eine eventuelle fußläufige Verbindung zwischen der neuen Anliegerstraße und dem Wohnweg im Bereich des Anwesens Maßbachstraße 15.

Der Vorschlag einer direkten Verlängerung der Maybachstraße in nordwestlicher Richtung auf die Hauptstraße wurde dagegen eher skeptisch beurteilt – aus Gründen der Topografie, des vorhandenen Baumbestandes und eines fehlenden Einsparpotenzials, da die Straße auch in ihrer bisherigen Lage als Erschließungsstraße erforderlich bleibt.

11. Frage: Wie ist die weitere Zeitachse des Projektes?
Antwort: Der Entwurf des Bebauungsplans wird allen Interessierten im Rahmen der Offenlage, als zweiter Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, vorgestellt. Diese wird ebenfalls im Wochenspiegel (Ausgabe Sulzbachtal) bekanntgemacht.
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist in der ersten Jahreshälfte 2017 zu erwarten.
Die Behandlung im Bezirksrat und die Entscheidungen des Stadtrats über die Offenlage und den Satzungsbeschluss finden in öffentlicher Sitzung statt. Auch die Tagesordnung dieser Sitzungen ist dem Wochenspiegel zu entnehmen.

Gegen 19:45 Uhr beendete Herr Lucas die Versammlung.

aufgestellt von

Thomas Eisenhut, Argus Concept GmbH

überarbeitet: Lucas

Gerhard Lucas, 61.3

21.07.2016