



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0178

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fach- / Servicedienst Planung und 20.11.2003
Stadtentwicklung
BP70-3-1-4-1

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

| | |
|---|------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr | 04.12.2003 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 15.12.2003 |

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Anlage(n)

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Jahnwiese" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 17.11.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 34 Bürger teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Jahnwiese“ der Stadt Oelde

am Montag, den 17.11.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.15 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

als Gast:

Herr Preckel vom Architekturbüro Pfeiffer, Ellermann, Preckel

34 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Jahnwiese“ der Stadt Oelde Erschienenen. Nach einem kurzen Überblick über die Vorgeschichte dieses Plangebietes erläutert Herr Hochstetter den Geltungsbereich und die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes.

Das Plangebiet liegt im Süden des Oelder Stadtgebietes und ist eine nicht bebaute Lücke in einem Wohngebiet, dessen Bebauung überwiegend aus den Vorkriegsjahren und 50er Jahren stammt. Der Planbereich umfasst insgesamt ca. 1 ha. Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die neu zu erstellende Gebäudegruppe soll als eine bauliche Einheit in einer heterogenen Umgebung von unterschiedlichen aus verschiedenen Zeiten stammenden Wohnhäusern bzw. einem Bürogebäude errichtet werden. Das Anliegen der Neuplanung ist einerseits zwischen den Maßstäben der angrenzenden, vorhandenen Bebauung zu vermitteln und andererseits dem Plangebiet einen klar erkennbaren und identifizierbaren Quartiercharakter zu geben. Aus diesem Grund ist entlang der Kreuzstraße, dem Deipenweg und der Kerkbreite eine dreigeschossige Bebauung mit einem flachgeneigtem Zeltdach mit 22° Dachneigung vorgesehen, bestehend aus sieben „Stadtvillen“ mit hochwertigen Geschosswohnungen. Um zu dem Maßstab der eingeschossigen Bebauung zu vermitteln, wird die Dreigeschossigkeit gegliedert und im 3. Geschoss ein „Staffelgeschoss“ durch einen Materialwechsel angedeutet. Geplant sind je „Stadtvilla“ 6 Wohneinheiten. Am Ende der Straße Brüggenfeld sind drei zweigeschossige Doppelhäuser mit 30° Dachneigung vorgesehen, die den Maßstab dieser Straße übernehmen. Als Resultat soll eine identifizierbare Gebäudegruppe entstehen, die dem vorhandenen unstrukturierten Gebiet eine Mitte bzw. Struktur gibt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, am Ende der Straße Brüggenfeld ist eine Wendeanlage geplant. Notwendige Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorgesehen und werden eingegrünt. Das gesamte Plangebiet wird aufgelockert durch innere Fußwegeverbindungen und viel Grün. Das gesamte Projekt soll zeitnah realisiert werden.

Zum Schluss seines Vortrags weist Herr Hochstetter darauf hin, dass alle der im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

Frage/Anregung: Die geplante dreigeschossige Bebauung passt sich nicht der umgebenden Bebauung an und ist viel zu massiv. Hierdurch entstehen unangemessen viele Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Stellplätze und der damit verbundenen Probleme, wie Abgase und Lärm.

Antwort: Herr Preckel weist darauf hin, dass die in Neubaugebieten überwiegend festgesetzte „1½-geschossige“ Bauweise nicht vernünftig sei, da in der Regel immer das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Hierdurch entstehen unruhige Dachlandschaften mit Erkern, Gauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten, usw. Bei der Neuplanung handelt es sich um eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die in der Innenstadt übliche Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Durch die festgesetzte Dachneigung von 22° und einem durch Materialwechsel angedeuteten

Staffelgeschoss wirken die Mehrfamilienhäuser optisch kleiner als dreigeschossig. Um eine zu dichte Bebauung zu verhindern werden kleine Baufenster mit großzügigem Abstand untereinander festgesetzt. Es wird eine ruhige Dachlandschaft entstehen, da keine Dachgauben o.ä. zugelassen werden.

Herr Hochstetter ergänzt, dass in diesem Bebauungsplan sehr enge und konkrete Festsetzungen bzgl. der Anzahl zulässiger Wohnungen, kein Ausbau des Dachgeschosses, Äußere Gestaltung, etc. getroffen werden, um an dieser Stelle eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und eine „Adresse“ zu schaffen.

Frage/Anregung: Wie groß werden die geplanten Wohnungen?

Antwort: Die für die Mehrfamilienhäuser festgesetzten Baufenster sind 15 * 15 m groß, geplant sind Wohnungsgrößen von 75 - 80 m².

Frage/Anregung: Sind bei den dreigeschossigen Gebäuden Fahrstühle vorgesehen, da diese ja auch für ältere Mitbürger vorgesehen seien?

Antwort: Die Wohnungen können bzw. werden je nach Bedarf altengerecht gebaut, dies schließt auch die Möglichkeit eines Fahrstuhleinbaus ein.

Frage/Anregung: Welche Baumaterialien sind vorgesehen?

Antwort: Die geplanten Gebäude sollen sich durch eine hohe Qualität in der Wahl der Materialien auszeichnen. Geplant ist grundsätzlich eine einheitliche Klinkerverblendung und eine Ziegeleindeckung, im Bereich des angedeuteten Staffelgeschosses soll ein Materialwechsel erfolgen.

Frage/Anregung: Warum wurden bislang in der Straße „Brüggelfeld“ Anträge auf zweigeschossige Bauweise abgelehnt und mit welcher Begründung wird jetzt sogar eine Dreigeschossigkeit festgesetzt?

Antwort: Heute steht weniger Grund und Boden zur Verfügung, es ist auch Aufgabe der Stadtplanung auf heute noch verfügbaren Freiflächen im Innenbereich eine gewisse Nachverdichtung zu betreiben.

Frage/Anregung: Gegenüber dem Gebäude Deipenweg 32 sind nur große Stellplatzanlagen geplant, von diesen wird voraussichtlich eine starke Belastung durch Abgase und Lärm ausgehen, diese Planung wird nicht akzeptiert.

Antwort: Auf diesen Stellplätzen findet nur Anwohnerparken statt, d.h. es wird nicht, wie z.B. bei Stellplatzanlagen von Geschäften, ein dauernder Wechsel stattfinden. Diese Anlagen sind daher, wie in anderen Neubaugebieten auch, hinzunehmen. Zusätzlich sollen die geplanten Stellplätze durch dichte Eingrünungen optisch abgeschirmt werden und sind keine Garagen bzw. Garagenhöfe vorgesehen.

Frage/Anregung: Ist die geplante Nachverdichtung noch städtebaulich angemessen und für die vorhandene Wohnbebauung verträglich, da z. B. mit einem deutlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist?

Antwort: Im Vergleich zu anderen Neubaugebieten mit heute deutlich kleineren Grundstücken ist die geplante Nachverdichtung angemessen, auch das Verkehrsaufkommen wird dem anderer Neubaugebiete entsprechen.

Frage/Anregung: Ist ein Kinderspielplatz vorgesehen?

Antwort: Es wird eine vertragliche Regelung mit den Investoren geben, wie und wo die im Mehrfamilienhausbau erforderlichen Spielmöglichkeiten innerhalb des Planbereichs geschaffen werden.

Frage/Anregung: Ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes hinter den geplanten Stellplätzen und Carports eine Schutzmauer zum Nachbargrundstück vorgesehen?

Antwort: Ja.

Frage/Anregung: Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Areal handelt es sich um eine Fläche, die aufgrund ihrer Lage und ihres Umfeldes etwas besonderes darstellt. Diesem Umstand sollte ursprünglich damit Rechnung getragen werden, dass hier in guter Lage zur städtischen Infrastruktur ein Altenwohnheim entsteht. Ist es jetzt wirklich erforderlich diese Flächen zu verwerten? Auch in Blick auf das gewachsene Umfeld ist die vorgestellte Massivität schwer zu verstehen.

Antwort: Aufgrund geänderter Voraussetzungen im Bereich der Altenpflege waren die Bemühungen an diesem Standort ein Altenwohnheim zu errichten erfolglos, hierfür steht bei Bedarf aber noch der Standort „Moorwiese“ zur Verfügung. Die geplanten Gebäude werden nicht so eng nebeneinander stehen, wie die im Umgebungsbereich vorhandene Bebauung. Auch hat die Stadt Oelde ein Interesse daran, brachliegende Flächen zu vermarkten.

Frage/Anregung: Sind entlang der Kreuzstraße Stellplätze vorgesehen?

Antwort: Nein, die Kreuzstraße ist eine Kreisstraße, es ist lediglich eine Zu- und Abfahrt für die nordöstlich liegende Stellplatzanlage vorgesehen.

Frage/Anregung: Wo werden zukünftig die Mitarbeiter der Fa. S&Z-Verpackung GmbH, deren Autos heute auf der „Jahnwiese“ stehen, parken?

Antwort: Soweit möglich werden noch Stellplätze in Längsaufstellung an der Straße „Deipenweg“ gebaut.

Frage/Anregung: Besteht in Oelde eine Nachfrage nach so vielen Wohnungen in der geplanten Bauweise?

Antwort: Ja, hier besteht eine ähnlich gute Nachfrage, wie nach Einfamilienhausgrundstücken.

Frage/Anregung: Wird der gerade fertiggestellte „Deipenweg“ nicht wieder durch die Baufahrzeuge beschädigt?

Antwort: Der Unterbau ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr ausreichend.

Frage/Anregung: Wird es einen oder mehrere Investoren geben und werden alle Gebäude zeitgleich errichtet?

Antwort: Es wird voraussichtlich mehrere Bauträger geben und die Gebäude werden in Abhängigkeit von der Vermarktung entstehen.

Frage/Anregung: Nach dem bisherigen Verlauf der Bürgerbeteiligung besteht der Eindruck, dass die Anwohner von dem Vorhaben nicht sehr begeistert sind. In diesem Zusammenhang wäre es wichtig zu erfahren, wie mit den vorgebrachten Anregungen weiter verfahren wird.

Antwort: Die Ergebnisse aller im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Geplant ist über die zu diesem Planverfahren gemachten Äußerungen in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 04.12.2003 in öffentlicher Sitzung zu beraten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Herr Hochstetter bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Folgende Anregung wurde im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebracht:

1. Es werden grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Bebauung erhoben, da diese nicht dem vorhandenen Strukturen angepasst sei. Gleichzeitig werden Bedenken gegen die geplante Dreigeschossigkeit erhoben.

2. Es werden Bedenken gegen die geplante große Stellplatzanlage am Deipenweg erhoben.

Beschluss:

zu 1. Bei der Neuplanung handelt es sich um eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die in der Innenstadt übliche Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Ziel ist es, an dieser Stelle eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und eine „Adresse“ zu schaffen. Durch die festgesetzte Dachneigung von 22° und einem durch Materialwechsel angedeuteten Staffelgeschoss wirken die Mehrfamilienhäuser optisch kleiner als dreigeschossig. Die maximale Firsthöhe ist auf 11,83 m über OK Gehweg beschränkt, im Vergleich liegt diese Höhenbeschränkung deutlich unter der in anderen Neubaugebieten (z. B. „Weitkamp“) festgesetzten maximalen Firsthöhe von 13,50 m bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise und 40° Dachneigung. Um eine zu dichte Bebauung zu verhindern werden kleine Baufenster mit großzügigem Abstand untereinander festgesetzt. Es werden keine Dachgauben o.ä. zugelassen um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Zur Sicherung dieser Ziele werden in diesem Bebauungsplan sehr enge und konkrete Festsetzungen bzgl. der Anzahl zulässiger Wohnungen, kein Ausbau des Dachgeschosses, Äußere Gestaltung, etc. getroffen.

Dennoch werden die vorgebrachten Argumente nicht verkannt und zur Verhinderung einer zu hohen Nachverdichtung werden daher noch folgende Änderungen bzw. Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Die Größe der Baufenster für die Mehrfamilienhäuser wird auf 14,50 m * 14,50 m reduziert.
- Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl für die Mehrfamilienhäuser werden auf 0,25 bzw. 0,75 reduziert, d. h. von den durchschnittlich 1000 m² großen Grundstücken dürfen maximal 250 m² mit dem Wohnhaus überbaut werden. Diese Werte liegen deutlich unter den in anderen Neubaugebieten festgesetzten Werten.
- Eine Wohnnutzung des Dachgeschosses bleibt ausgeschlossen.
- Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Mehrfamilienhaus wird auf sechs beschränkt.

Die Anregungen werden somit nur teilweise berücksichtigt.

zu 2. Auf den geplanten Stellplatzanlagen findet nur Anwohnerparken statt, d.h. es wird nicht, wie z.B. bei Stellplatzanlagen von Geschäften, ein dauernder Wechsel stattfinden. Diese Anlagen sind daher, wie in anderen Neubaugebieten auch, hinzunehmen. Zusätzlich sollen die geplanten Stellplätze durch dichte Eingrünungen optisch abgeschirmt werden. Aus gestalterischen Gründen sind keine Garagen bzw. Garagenhöfe vorgesehen. Die Bedenken werden nicht geteilt, eine Änderung des Planentwurfs wird nicht vorgenommen.

Folgende Anregungen wurde beim FSD Planung und Stadtentwicklung von Bürgern vorgebracht:

Stellungnahme von Herrn Linnemann, Brüggelfeld 10, Oelde vom 18.11.2003:

Bürgerbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.70 Jahnwiese“ am 17.11.2003 von 18 bis 19:30 im großen Rathaussaal.

Sehr geehrter Herr Rauch,

bezugnehmend auf die o. g .Diskussion möchte ich einige Anmerkungen machen, die meiner Meinung zu kurz bzw. gar nicht angesprochen worden sind. Ich wähle die schriftliche Form, da mir eine Auseinandersetzung während dieses Abends nicht sehr sinnvoll erschien.

Ich bin auch absolut der Meinung , das brachliegende Flächen - zumal in einer so exponierten Lage wie die Jahnwiese- in Zeiten großer finanziellen Engpässe möglichst mit großem Gewinn veräußert werden muß. Dies wurde auch während der Diskussion von Niemanden in Frage gestellt.

Andererseits hat die Verwaltung aber auch die Verpflichtung die Wohnqualität und Werterhaltung eines gewachsenen Wohnviertels bei Neuplanungen nachhaltig zu berücksichtigen. Es darf nicht sein, dass man aus einer - wenn auch nicht selbst verschuldeten Finanznot heraus - eine derartige, für meiner Meinung nach für dieses Wohngebiet a-typische Bebauung plant mit einer solchen massenhaft Zentrierung bestimmter Personengruppen. Das Argument, dass durch das "Stiens"-Gebäude bereits eine dreistöckige Bebauung vorhanden ist, kann wirklich nicht als Argument für einer Wiederholung dieser Bausünde dienen. Bausünden dieser Art gibt es ja leider auch in Oelde. Wenn ich als Beispiel das "KOMKaufhaus" nennen darf, dass seinerzeit als 'städtebauliches Glanzlicht der Innenstadt von Oelde" gefeiert wurde. Heute muß wahrscheinlich viel Geld in die Hand genommen werden um dies zumindest ansatzweise zu "renaturieren"

Ein weiterer für mich sehr wichtiger Punkt ist, dass von Herrn Hochstetter richtigerweise die Notwendigkeit hervorgehoben wurde, jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit zu geben, auch stadtnahe und damit schulnahen Flächen zu Verfügung zu stellen. Dies wird bei der jetzt vorliegenden Planung nur in einer Alibifunktion bei den 3 Doppelhaushälften berücksichtigt

Dass das beauftragte Architekturbüro Entwürfe ausarbeitet die den Interessen möglicher vieler Investoren bzw. Bauträger weit entgegenkommt ist verständlich, da nur so gewährleistet ist, dass die Planung schnell umgesetzt wird und somit sich auch rasch der wirtschaftliche Erfolg einstellt.

Ich glaube weiterhin nicht, dass diese 7 quaderförmigen - wenig fantasievollen und ideenreichen - Wohnsilos, deren Bewohner hauptsächlich ältere Menschen sein sollen, eine städtebaulich sinnvolle und gelungene Lösung darstellt, da sie nämlich die älteren Mitbürger gettoisiert und weitgehend ausgrenzt. Moderner und sinnvoller ist sicherlich eine gesunde und familiengerechte Durchmischung von jungen und älteren Bewohnern. Nicht nur ältere Menschen haben ein Anrecht auf möglichst stadtnahe Wohnungen, auch Kinder haben durch den gleichen Anspruch auf ein Wohnen in der Nähe von Schulen und Kindergärten und damit einen möglichst gefahrlosen Schulweg. Eine Ballung von jungen Familien in Randgebieten ist sicherlich aus fehlenden stadtnahen Flächen nicht zu vermeiden. Wenn aber Flächen wie die Jahnwiese und auch die Moorwiese zu Verfügung stehen, sollte man die Gelegenheit nicht völlig außer acht lassen.

Ich möchte Sie daher bitten bei der weiteren Planung dieser Bebauung die Interessen aller Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen und auch die städtebauliche bewährte Struktur eines ganzen Wohnviertel nicht nur aus den derzeitigen finanziellen Zwängen zu beurteilen und zu planen. Ich bin davon überzeugt, dass eine andere als die vorgeschlagene Mischbebauung möglich ist, die nicht nur der Finanznot der Stadt Oelde sondern auch seinen Bürgern gerecht wird.

Abschließend möchte ich Sie bitten, d. o. gesagte nicht nur als Kritik zu werten, sondern als Versuch zur Werterhaltung gewachsener Strukturen und die Berücksichtigung berechtigter Sorgen der Anwohner. Ich bin zwar als Anwohner des Brüggenfeldes nicht unmittelbar davon betroffen, kann aber die Betroffenen des Deipenweges sehr gut verstehen. Mir ist aber auch klar, daß selbstverständlich es nicht möglich und wünschenswert ist, alle Interessen Einzelner oder kleiner Gruppen unter allen Umständen Rechnung zu tragen. Hier gilt Allgemeinwohl vor Einzelinteressen.

Was aber sicherlich im Interesse der Allgemeinheit und ich nehme an auch im Interesse der Verwaltung ist, wäre mein Wunsch ein gesundes Miteinander von jungen und älteren Bewohnern der Stadt Oelde, damit Oelde und auch das Viertel um die Jahnwiese auch weiterhin so lebenswert bleibt.

In diesem Sinne bedanke ich mich im voraus für Ihre Mühen und verbleibe
Mit freundlichen Grüßen
Hans Linnemann

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Neuplanung handelt es sich um eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die in der Innenstadt übliche Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Ziel ist es, an dieser Stelle eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und eine „Adresse“ zu schaffen. Hierzu wurde bewusst eine andere Bauform als heute im Umgebungsbereich üblich gewählt. Durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, wie z.B. die ausschließliche Verwendung von ortsüblichen Materialien, wie Klinkern und Dachziegeln wird der befürchteten Entwicklung von „Bausünden“ entgegengesteuert.

Geplant sind je Mehrfamilienhaus maximal sechs Wohnungen auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 1000 m². Die mit einer durchschnittlichen Größe von 75 – 80 m² geplanten Wohnungen sind in ihren Grundrisslösungen variabel, so dass diese durchaus von jungen Familien mit oder ohne Kinder genutzt werden können und auch nachgefragt werden. Das Angebot wird durch die Anlage eines kleinen privaten gemeinsamen Spielplatzes in der Mitte des Plangebietes ergänzt. Hierdurch bleiben die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sowohl für junge Familien als auch für ältere Mitbürger - auf Grund einer seniorengerechten Ausführung - interessant und eine „Gettoisierung“ ist daher nicht zu befürchten.

Die vorgebrachten Bedenken werden somit nicht geteilt und den Anregungen wird nicht nachgekommen.

Stellungnahme von Herrn Werner Köchling, Kerkbrede 4, 59302 Oelde vom 20.11.2003:

Herr Köchling regt an, im nordwestlichen Planbereich die vorgesehene Zufahrt mit der Stellplatzanlage so anzulegen, dass die vorgesehenen Stellplätze und Carports direkt an sein Grundstück grenzen – bisher liegt hier die Zufahrt - , um so die Lärm- und Abgasbelastung seines Grundstücks zu reduzieren. Hierbei sollte der erste Stellplatz so angelegt werden, dass zwischen diesem und der Straße Kerkbreite eine Grünfläche von 10 m Breite verbleibt. Gleichzeitig sollte dann, wie im nordöstlichen Bereich hinter den Stellplätzen bzw. Carports entlang der Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung die Zufahrt und die Stellplätze in der vorgeschlagenen Form zu verlegen wird gefolgt. Ebenso wird der Anregung gefolgt hinter den Stellplätzen bzw. Carports eine Lärmschutzwand festzusetzen. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.

Stellungnahme von Frau Bussiewike, Von-Nagel-Straße 23, 59302 Oelde vom 19.11.2003:

Frau Bussiewike regt an, im Kreuzungsbereich Kreuzstraße/Deipenweg/Joseph-Cardijn-Straße in der Kreuzstraße eine Mittelinsel anzulegen, um ein Überqueren der starkbefahrenen Kreuzstraße zu erleichtern.

Begründung:

Der Weg über die Kreuzstraße wird einerseits von Schulkindern aus dem Baugebieten östlich der Kreuzstraße genutzt und andererseits liegt in dem neuen Baugebiet ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz, der wiederum interessant ist für Familien mit Kindern, die auf der Westseite der Kreuzstraße wohnen bzw. zukünftig wohnen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung eine Querungshilfe in der Kreuzstraße vorzusehen soll im Zuge der Planungen des Straßenendausbaus im Baugebiet an der Joseph-Cardijn-Straße geprüft werden. Eine Berücksichtigung im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Stellungnahme von Herrn Niederée, Brüggelfeld 16, 59302 Oelde vom 20.11.2003:

Sehr geehrter Herr Hochstetter,

ich möchte noch einmal Bezug nehmen, auf die o.g. Diskussion, in der viele Dinge angesprochen wurden, aber nicht näher erläutert bzw. besprochen wurden!

Es ist meiner Meinung nach, städteplanerisch nicht gerade sehr sinnvoll, so ein Bauvorhaben, wie es auf der Jahnwiese geplant ist, zu verwirklichen, da das Angebot durch die Massivität der Wohneinheiten, in diesem Fall 42 +6, die Nachfrage durch die Klientel für diese Wohnungen, um ein Vielfaches überschreitet. Als Beispiel möchte ich hier nur die Mehrfamilienhäuser in den Neubaugebieten „Ruthenfeld“ und „Benningloh“, wo viele Wohnungen lange leer gestanden haben, erwähnen!

Des Weiteren habe ich Bedenken, dass die angesprochene Klientel, hauptsächlich ältere Menschen, sich dort wohlfühlen werden, wo man sie dort so sehr konzentriert. Ich denke ein ausgewogenes Verhältnis zwischen jung und alt hätte für alle ein wesentlich höheren Wohnwert als diese Gettoisierung!

Auch der von Ihnen erwähnten Veralterung der Innenstädte wird mit diesem Bauvorhaben nicht entgegengewirkt! Im Gegenteil, junge Menschen werden weiterhin an den Randbezirken der Stadt angesiedelt. Warum gibt man nicht auch den jungen Familien die Möglichkeit stadtnah zu bauen? Die 3 Doppelhaushälften dürften dieser Thematik wohl kaum Rechnung tragen.

Noch ein Letztes, die vom beauftragten Architekturbüro dargebrachte „Wohnwertanhebung“ des vorhandenen Wohnviertels halte ich für eine Farce sondergleichen, die nur dem Selbstzwecke dient, möglichst schnell, möglichst viele Investoren zu finden, um das Projekt zu verkaufen! Die Wohnqualität eines alten und gewachsenen Wohnviertels und dessen Werterhaltung sollte doch bei Neuplanungen mit berücksichtigt werden, was wohl in diesem Fall offensichtlich nicht geschehen ist.

Ich kann verstehen dass die Stadt ein so attraktives Bauland mit möglichst großem Gewinn veräußern möchte, aber man sollte sich doch durch solche Wohnblocks nicht, wie leider schon des Öfteren in Oelde passiert, bauplanerisch vergaloppieren!

Diese Anführungen möchte ich nicht nur als Kritik verstanden wissen, sondern möchte sie als Denkanstoss nutzen, um vielleicht noch einmal darüber nachzudenken, ob so ein Bauvorhaben wirklich die richtige Lösung für unsere schöne Stadt ist!

Im voraus recht herzlichen Dank für Ihre Bemühungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Neuplanung handelt es sich um eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die in der Innenstadt übliche Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Ziel ist es, an dieser Stelle eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und eine „Adresse“ zu schaffen. Hierzu wurde bewusst eine andere Bauform als heute im Umgebungsbereich üblich gewählt. Durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, wie z.B. die ausschließliche Verwendung von ortsüblichen Materialien, wie Klinkern und Dachziegeln wird der befürchteten Entwicklung von „Wohnblocks“ entgegengesteuert.

Geplant sind je Mehrfamilienhaus maximal sechs Wohnungen auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 1000 m². Die mit einer durchschnittlichen Größe von 75 – 80 m² geplanten Wohnungen sind in ihren Grundrisslösungen variabel, so dass diese durchaus von jungen Familien mit oder ohne Kinder genutzt werden können und auch nachgefragt werden. Das Angebot wird durch die Anlage eines kleinen privaten gemeinsamen Spielplatzes in der Mitte des Plangebietes ergänzt. Hierdurch bleiben die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sowohl für junge Familien als auch für ältere Mitbürger - auf Grund einer seniorenerechten Ausführung - interessant und eine „Gettoisierung“ ist daher nicht zu befürchten.

Die vorgebrachten Bedenken werden somit nicht geteilt und den Anregungen wird nicht nachgekommen.

Stellungnahme von Frau und Herrn Fuchtmann, Deipenweg 20, 59302 Oelde vom 20.11.2003:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, des Rates der Stadt Oelde, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Jahnwiese“ der Stadt Oelde.

In der Glocke vom 07.11.2003 haben Sie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jahnwiese“ bekannt gemacht, die Bürgerversammlung fand am 17.11.2003 statt.

Nicht nur wir, sondern auch zahlreiche Anlieger des Deipenweges und der Kerkbreite sind entsetzt über die Planung, die Grundstücke u. a. mit 7, in Worten sieben, 3-geschossigen Wohnhäusern a' 6 Wohnungen zu bebauen. Nach unserer Auffassung widerspricht diese Planung eindeutig dem Charakter des Brüggenfeldes, insbesondere der Anliegerstraßen, in denen 1- und 2- Familienhäuser

vorherrschend sind. Soll unser schönes Brüggenfeld, eine bevorzugte Wohnlage in Oelde, durch eine Fehlplanung derart verschandelt werden?

Sie selbst und Ihre Mitarbeiter sprechen von einem "Filetstück" der Stadt das nun mit "Stadtvillen" bebaut werden soll.

Soll dieses etwa ein Witz sein, sieben gleichförmige Häuser, gebaut auf relativ engen Grundstücksverhältnissen ohne Grünanlagen, als "Villen" zu bezeichnen? Unsere, etwas überspitzte Gegendarstellung wäre es, wenn wir von 42 Wohnungen in kasernenähnlichen Wohnhäusern sprechen würden.

Nun noch einige Worte zur Schließung der Brüggenfeldstraße. In Ihrer Bekanntmachung vom 07.11.2003 wird diese Straße bis zum Deipenweg weitergeführt. Welche Gründe sprechen eigentlich für die beabsichtigte Schließung? Sollte die neueste Planung Wirklichkeit werden, müssten in erster Linie der Deipenweg und die Kerkbreite den Verkehr des Neubaugebietes voll aufnehmen. Was würden Sie wohl sagen, wenn die Anlieger des Deipenweges und der Kerkbreite ebenfalls die einseitige Schließung ihrer Straßen beantragen würden. Wir erwarten hierauf von Ihnen keine Stellungnahme, bitten Sie jedoch, den Artikel 1 des Grundgesetzes über die Gleichbehandlung aller Bürger, zu bedenken. Abschließend unterbreiten wir Ihnen einen Vorschlag, wie eine alternative Planung aussehen könnte, die sich dem gegebenen Umfeld nach unserer Auffassung besser anpasst:

- in Anlehnung an das bereits bestehende 3-geschossige Wohn- und Geschäfts Haus Kreuzstr. / Ecke Deipenweg könnten ebenfalls an der Kreuzstr. zwei 3-geschossige Wohnhäuser mit je 6 Wohnungen erstellt werden. In Anbetracht der bereits anderweitig geplanten Bauvorhaben, ist es mehr als fraglich, ob selbst diese verminderte Wohnungszahl vermarktet werden kann.

- Auch unser schönes Oelde muss sich, bei dem derzeitigen geringeren Wachstum, verbunden mit einem Rückgang der Einwohnerzahl, den neuen Problemen stellen. Wir nennen hier eine nicht unerhebliche Zahl leer stehender Wohnungen.

- Das restliche Grundstück der Jahnwiese sollte unter Weiterführung der Brüggenfeldstr. bis zum Deipenweg mit 1- bzw. 2-Familienhäusern oder auch Reihenhäusern bebaut werden. Der Autoverkehr könnte zweifellos besser verteilt werden.

- Familien mit Kindern sollten bei der Vergabe der Grundstücke vorrangig berücksichtigt werden. Kinder, die unsere Gesellschaft dringend benötigt, sind schließlich unsere Zukunft.

- Ein gemischtes Wohngebiet mit Kindern, Eltern, Senioren und auch Alleinstehenden ist doch erstrebenswerter als ein Gebiet mit vornehmlich älteren Personen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir bitten Sie ganz herzlich, zu veranlassen, dass als Alternative ein weiterer Plan im vorstehenden Sinne erstellt wird, damit sich die Fehlplanungen und Bausünden der 50er und 60er Jahre nicht wiederholen. Wir sind fest überzeugt, dass sich auch der Rat unseren Argumenten nicht verschließen wird.

Über eine positive Nachricht würden wir uns sehr freuen. Es wäre für uns das schönste Weihnachtsgeschenk.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Neuplanung handelt es sich um eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die in der Innenstadt übliche Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Ziel ist es, an dieser Stelle eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und eine „Adresse“ zu schaffen. Hierzu wurde bewusst eine andere Bauform als heute im Umgebungsbereich üblich gewählt. Durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, wie z.B. die ausschließliche Verwendung von ortsüblichen Materialien, wie Klinkern und Dachziegeln wird der befürchteten Entwicklung von „kasernenähnlichen Wohnhäusern“ entgegengesteuert.

Geplant sind je Mehrfamilienhaus maximal sechs Wohnungen auf einem Baufeld von maximal 14,50 * 14,50 m bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 1000 m². Unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück anzulegenden notwendigen Stellplätze und Wege verbleiben für die Gartengestaltung mindestens 50 % des gesamten Grundstücks, eine gute Eingrünung ist somit gegeben.

Die mit einer durchschnittlichen Größe von 75 – 80 m² geplanten Wohnungen sind in ihren Grundrisslösungen variabel, so dass diese durchaus von jungen Familien mit oder ohne Kinder genutzt werden können und auch nachgefragt werden. Das Angebot wird durch die Anlage eines kleinen privaten gemeinsamen Spielplatzes in der Mitte des Plangebietes ergänzt. Hierdurch bleiben die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sowohl für junge Familien als auch für ältere Mitbürger - auf Grund einer seniorengerechten Ausführung - interessant und die von Ihnen angeregte Durchmischung wird erreicht.

Der in der Bekanntmachung vom 07.12.2003 dargestellte Geltungsbereich basiert auf der Deutschen Grundkarte, die unter anderem auch eine alte vorhandene Parzellierung berücksichtigt. Die Bekanntmachung des Geltungsbereichs beinhaltet nicht eine geplante Grundstücksaufteilung. Von einer Verlängerung der Straße „Brüggensfeld“ bis zum Deipenweg wurde Abstand genommen, da hierdurch keine bessere Erschließung der Grundstücke gegeben ist und die entsprechenden Flächen nicht versiegelt werden müssen.

Die vorgebrachten Bedenken werden somit nicht geteilt und den Anregungen wird nicht nachgekommen.

B) Entscheidung über Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Jahnwiese“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe von Anregungen vorgelegt worden.

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen sind eingegangen:

Stellungnahme des Kreises Warendorfes vom 13.11.2003:

Anregungen:

Zu den Verkehrsgeräuschmissionen im Plangebiet durch die Kreuzstraße und ggf. den Deipenweg rege ich an, eine Abschätzung der Lärmbelastung nach DIN 18005, Teil 1 vorzunehmen und diese in der Begründung kurz darzustellen. Dies dient dazu, eine Lärmbelastung der geplanten Bebauung mit Hilfe einer Gegenüberstellung der ermittelten Werte mit den Richtwerten nach DIN 18005 Beiblatt 1 konkret ausschließen zu können oder ggf. entsprechende erforderliche Schallschutzmaßnahmen in der Planung festhalten zu können.

Das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten enthält zur Zeit keine Eintragungen für das Plangebiet. Im Jahr 1998 wurden bei Bodenuntersuchungen keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen und Beeinträchtigungen von Nutzungen ermittelt. Es wird angeregt, die zugehörige „Gutachterliche Stellungnahme“ des Büros AWO vom 28.05.1998 in der Begründung zu berücksichtigen.

Die Sichtdreiecke der östlichen Stichstraße zur Kreuzstraße sind

a) im B-Plan nachzutragen

b) bei der Umsetzung gern. § 27 Abs. 1 und § 30 Abs. 2 des StrWG NW von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine überschlägige Abschätzung der Lärmbelastung wird durchgeführt und in der Begründung dargestellt. Die ggf. notwendigen Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs werden vorgenommen.

Die Begründung wird um eine Aussage zur durchgeführten Bodenuntersuchung ergänzt.

Die notwendigen Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Den Anregungen wird somit nachgekommen.

Stellungnahme des Westf. Museums für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege vom 13.11.2003:

Sehr geehrte Damen und Herren, in den sich nördlich und östlich an die Jahnwiese anschließenden Grundstücke konnten in der Vergangenheit durch Ausgrabungen des WMfA Grabanlagen der Bronzezeit und der älteren Eisenzeit nachgewiesen werden. Nach aller archäologischer Erfahrung ist davon auszugehen, daß sich diese Gräberfelder ursprünglich auch bis auf das Gelände der Jahnwiese erstreckt haben. Nach einer Ortsbesichtigung und den Ergebnissen des Bodengutachtens der Fa. Angewandte Geologie Rummel & Knüffermann ist aber davon auszugehen, daß im Bereich der Jahnwiesen in jüngerer Zeit ein Bodenabtrag von mindestens 1 bis 2 m stattgefunden haben muß. Dadurch dürften alle archäologischen Spuren bis auf einzelne tiefreichende Befunde vernichtet worden sein.

Das WMfA ist daher bereit, seine Bedenken gegen die Planung hintanzustellen, wenn in die Baugenehmigung folgende Auflagen mit aufgenommen und beachtet werden:

1) Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Westf. Museum für Archäologie, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252 2 Wochen zuvor anzuzeigen.

2) Für archäologische Beobachtungen und Untersuchungen ist den Mitarbeitern des Westf. Museums für Archäologie und ihren Beauftragten das Betreten der Baustelle zu gestatten.

3) Sollte kein Mitarbeiter oder Beauftragter des Westf. Museums für Archäologie zugegen sein, sind alle bei Bodeneingriffen aufgedeckten Befunde (z.B. Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und Funde (Keramikscherven, Feuersteingegenstände) der Stadt Oelde oder dem Westf. Museum für Archäologie, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zur Freigabe durch das Westf. Museum für Archäologie unverändert zu erhalten. Alle aufgedeckten Befunde müssen archäologisch untersucht und dokumentiert werden. Eventuelle Bauverzögerungen aus diesem Anlass sind entschädigungslos hinzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gewünschten Auflagen werden zum gegebenen Zeitpunkt in die Baugenehmigungen aufgenommen. Der Anregung wird somit nachgekommen.

Stellungnahme der Wasserversorgung vom 31.10.2003:

Aufgrund der Aufteilung ist uns die Erschließung in DN 80/50 von der Kerkbreite und

Kreuzstraße mit einer Verbindung zum Brüggenfeld möglich.

Bitte beachten Sie auch, dass die Grundstückerschließungen gleichfalls von der im beigefügten Plan dargestellten Leitung erfolgen sollten. Bitte vermeiden Sie, die Anschlüsse vom Deipenweg zu holen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Wünsche betreffen die Bauausführung, Änderungen am Bebauungsplanentwurf oder an der Begründung sind somit nicht erforderlich.

Hinweis: Von den anderen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht bzw. liegen noch keine Stellungnahmen vor. Ggf. wird diese Vorlage durch eine Tischvorlage ergänzt.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 70 "Jahnwiese" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen.

Der Planbereich liegt im Südosten des Oelder Stadtgebietes, von dem Bebauungsplan Nr. 70 werden folgende Flurstücke erfasst:

| | |
|--------|--|
| Flur 9 | Flurstücke 107, 106, 364, 136, 137, 146 tlw., 336, 139, 138, 344, 167, 169, 168. |
|--------|--|

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

| | |
|------------|---|
| im Norden: | Flur 9, Flurstücke 108, 363, 333, 335, 334, 165, 343; |
| im Osten: | Flur 9, Flurstück 557 (Kreuzstraße); |
| im Süden: | Flur 9, Flurstück 562 (Deipenweg); |
| im Westen: | Flur 9, Flurstück 113 (Kerkbreite). |