

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „ Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde

am Donnerstag, den 28.04.2005, um 18.00, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer
Sitzungssaal – Ratsstiege 1, 50302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.45 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
Frau Söker
Herr Rauch

als Gäste:
Herr Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann · Planer
Herr Zientz, Probst Bauträger GmbH

18 Bürgerinnen / Bürger lt. Anwesenheitsliste

Frau Söker begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde Erschienenen. Nach der Vorstellung des „Podiums“ erläutert Frau Söker den Stand des Planverfahrens und die Stellung der Beteiligung der Öffentlichkeit in dem Bauleitplanverfahren. Sodann erklärt Frau Söker anhand von Luftbild und DGK 5 die Lage des Plangebietes zwischen der „Salzmannstraße“, dem Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ und bittet Herrn Zientz als Vorhabenträger, die Projektplanung vorzustellen.

Herr Zientz stellt das geplante städtebauliche Konzept mit der Erschließung des Plangebietes von der „Gronowskistraße“ und dem „Westrickweg“ vor. Das Ziel ist mittels der beiden Anschlüsse eine Verteilung des projektbezogenen Verkehrs nach zwei Seiten. Eine Fahrverbindung zwischen „Gronowskistraße“ und „Westrickweg“ ist nicht vorgesehen, um Schleichverkehr durch das Plangebiet zu vermeiden. Für jede Wohneinheit wird gemäß den Vorgaben der Stadt Oelde ein Stellplatznachweis im Verhältnis 1 : 1,3 erbracht.

Frau Söker äußert zu dem weiteren Ablauf der Veranstaltung, dass zunächst die Vorstellung der Planung durch das „Podium“ erfolgen solle und dann ausreichend

Zeit für Fragen und Antworten bzw. die Diskussion besteht. Andernfalls würde der Vortrag immer wieder durch Fragen unterbrochen werden müssen.

Herr Zientz führt die Erläuterung des Projektes anhand des Gestaltplanes / Lageplanes weiter aus. Er weist darauf hin, dass in dem Gebiet sieben Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten sowie ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten geplant sind. Die Ausrichtung der Gebäude ist bis auf das Doppelhaus in Ost-West-Richtung vorgesehen, um eine konsequente Ausrichtung der Freisitze, Balkone und Gärten in Richtung Süden zu erreichen.

Herr Zientz setzt seinen Vortrag fort und stellt anhand von Grundriss, Schnitten, Ansichten den Gebäudetyp für die Wohnhäuser mit maximal vier Wohneinheiten vor. Er weist darauf hin, dass die Gebäude unterhalb einer Firsthöhe von 10,00 m bleiben werden und dass die Fassaden der Gebäude hinsichtlich der Materialwahl individuell zu gestalten seien. Zu erwarten sei aber ein roter Verblendstein.

Herr Zientz erläutert die Höhe der Gebäude und stellt einen Schemaschnitt durch das Gelände von der „Salzmannstraße“ bis zum „Mühlenbach“ unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Gebäude, der Villa Preckel und der geplanten Bebauung mit Blick vom „Westrickweg“ vor.

Herr Zientz stellt anhand einer Verschattungssimulation die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die nördlich angrenzenden Grundstücke an der „Salzmannstraße“ für die Tage 21. Juni, 21. September und 21. Dezember für die Tageszeiten 12.00, 14.00, 16.00 Uhr dar und zeigt auf, dass sich durch die geplante Bebauung keine nachteilige Wirkung für die angrenzenden Grundstücke ergibt.

Herr Huesmann stellt anhand der verfahrensfähigen Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der textlichen Festsetzungen die Überführung der Plankonzeption in den Bauleitplan dar. Anhand des Bebauungsplanes wird erläutert, dass die Festsetzungen vorhabenbezogen getroffen sind und dem vorgestellten Planungskonzept entsprechen. Herr Huesmann erläutert die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und stellt die getroffenen Festsetzungen dar.

Frage / Anregung: Welche bauplanungsrechtliche Grundlage bildet die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet, damit die Planung eingeordnet werden kann.

Antwort Frau Söker: Das Plangebiet ist wie die Baugebiete östlich des „Westrickweges“ im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Frage / Anregung: Es wird angeregt, die Erschließung des Plangebietes ausschließlich vom „Westrickweg“ aus vorzusehen.

Antwort Herr Zientz: Mit der gewählten Erschließung / Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung soll ein „Splitting“ des Verkehrs erreicht werden.

Frage / Anregung: Wie groß ist die Wohnfläche innerhalb der Gebäude mit den vier Wohneinheiten insgesamt ?

Antwort Herr Zientz: Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 390 qm.

Frage / Anregung: Mit der geplanten Bebauung ist die Aussicht von den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ in Richtung Süden über das Grundstück Preckel in Richtung „Mühlenbach“ eingeschränkt. Es wird die heute vorhandene freie Aussicht genommen.

Antwort Herr Zientz: Die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sowie deren Stellung innerhalb des Plangebietes ist so gewählt, dass möglichst Lücken zwischen den Gebäuden bleiben, die eine Durchsicht / Einsicht in das Plangebiet von den nördlich anliegenden Grundstücken erlauben.

Frage / Anregung: Es wird nach dem Abstand der geplanten Gebäude zu den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ gefragt, verbunden mit der Anregung, die Erschließung des Plangebietes ausschließlich vom „Westrickweg“ aus vorzusehen.

Antwort Herr Zientz: Die Gebäude haben einen Abstand von mindestens 3,00 m (Grenzabstand). Aus seiner Sicht werde der mit der Planung verbundene und hierdurch ggf. entstehende reine Anliegerverkehr überschätzt. Mit der Planung sei eine Teilung des Verkehrs vorgesehen.

Frage / Anregung: Ist die Wohnungsnot in Oelde so groß, dass eine Bebauung wie in der Planung vorgesehen, notwendig ist ?

Antwort Frau Söker: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Die Planung sehe Gebäude mit vier Wohneinheiten und ein Doppelhaus vor.

Frage / Anregung: Was mit der Verschattung am 21. Dezember um 16.00 Uhr sei.

Antwort Plenum: Um die Tageszeit sei es an dem Tag ohnehin fast dunkel, dass eine potenzielle Verschattung gar nicht zum Tragen kommt.

Frage / Anregung: Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird deutlich mehr versiegelt werden, als das im Umfeld des Plangebietes vorhanden ist. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,2 reklamiert. Sieht der Flächennutzungsplan eine Beschränkung der baulichen Ausnutzung für das Plangebiet vor ? Vorwurf, dass ein Abwägungsfehler vorliegt, wenn in der Nachbarschaft zu einem Gebiet mit einer GRZ von 0,2 ein Gebiet mit einer GRZ von 0,4 entwickelt wird.

Antwort Herr Huesmann: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sieht generell keine Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vor. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist die zulässige Obergrenze für Reine und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Überdies sei die städtebauliche Planung durch Rechtsvorgaben gehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und dabei vorrangig mindergenutzte Flächen zu beplanen, anstatt auf „der grünen Wiese“ zu planen. Dieses führe dazu, dass verdichtet gebaut würde im Sinne der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Frage / Anregung: Ist der Planentwurf mit der Stadt abgestimmt ?

Antwort Frau Söker: Bei dem Planentwurf handelt es sich um ein vom Vorhabenträger vorgelegtes Konzept, das mit der Stadtverwaltung diskutiert worden ist.

Frage / Anregung: Wie die Entwässerung für das Plangebiet geregelt werden soll und ob an den Hauptsammler „Mühlenbach“ angeschlossen wird, da bei einem Anschluss an die „Gronowskistraße“ mit einer Überlastung der Kanalisation gerechnet wird, da nun 30 Wohneinheiten statt der vorhandenen einen Wohneinheit auf dem Grundstück geplant sind. Warum soll das gesamte Plangebiet teilweise mittels Leitungsrechten in Richtung „Gronowskistraße“ entwässert werden ?

Antwort Frau Söker / Herr Zientz: Die Entwässerung soll als Trennkanalisation erfolgen und in der Trennkanalisation der „Gronowskistraße“ eingeleitet werden. Die Kapazitäten der Kanalisation in der „Gronowskistraße“ reichen aus. Das Plangebiet ist im zentralen Abwasserbeseitigungsplan / Generalentwässerungsplan der Stadt Oelde enthalten. Innerhalb des Plangebietes ist eine Staukanalisation geplant, um die Spitzenlast des Niederschlagswassers in dem Plangebiet zurückhalten zu können.

Frage / Anregung: In dem Exposé zu dem vB-Plan wird auf einen hohen Wohnwert des Plangebietes hingewiesen. Es wird eine Minderung des Wohnwertes seitens der Eigentümer der Umgebungsbebauung erwartet. Es wird angeregt, den Anschluss des Plangebietes ausschließlich über den „Westrickweg“ vorzusehen. Die „Gronowskistraße“ sei für die Nutzung durch weiteren Anliegerverkehr zu eng. Es fehle ein Gehweg in der „Gronowskistraße“. Das sei eindeutliches Indiz auf den „Wohnwegcharakter“ dieser Verkehrsfläche. Weiteren fließenden und ruhenden Verkehr kann die Straße nicht verkraften. Sie sei heute schon am Rande ihrer Kapazität durch die vorhandene Anliegernutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der „Gronowskistraße“ kein Gehweg vorhanden ist. Für weitere Fahrzeuge sei im Fahrverkehr auf der „Gronowskistraße“ kein Platz, da diese durch den vorhandenen Parkverkehr / ruhenden Verkehr bereits in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sei, zumal die „Gronowskistraße“ als Sackgasse mit Wohnstraßencharakter anzusehen sei.

Es wird angemerkt, dass mit einer Verwirklichung der Planung der Wohnwert für die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes heruntergesetzt wird. Man lebe heute innerhalb einer Sackgasse und habe nicht davon ausgehen können, dass das Grundstück Preckel in der geplanten Art bebaut werden solle.

Antwort Herr Zientz: Die ausschließliche Anbindung des Plangebietes an den „Westrickweg“ wird im weiteren Verfahren untersucht, das städtebauliche Konzept entsprechend geprüft.

Frage / Anregung: Durch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in dem Plangebiet wird auch mit einer erhöhten Anzahl von gelben Säcken zu rechnen sein, die bei Starkwind durch die „Gronowskistraße“ fliegen und von den Anliegern eingesammelt werden müssten.

Antwort Herr Zientz: Dass ggf. mal gelbe Säcke umkippen und auf der Straße landen, ist kein Merkmal dieser geplanten Bebauung. Dieses ist ein umstand, der auch für alle anderen Gebiete zutreffen kann.

Frage / Anregung: Wie sieht es mit der Zulässigkeit von z.B. Ladenlokalen, Gaststätten etc. in dem Plangebiet aus ?

Antwort Herr Huesmann: Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kichliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen oder Teile davon ist im weiteren Verfahren ggf. noch zu erörtern.

Frage / Anregung: Wie sieht es mit den Fristen / Zeiten für die Realisierung des Projektes aus ? Es wird eine ewige Baustelle befürchtet.

Antwort Frau Söker: Die Durchführungsfrist des Projektes wird in dem zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

Frage / Anregung: Sind nur Eigentumswohnungen oder auch Mietwohnungen geplant und wie werden die Vermarktungschancen gesehen ?

Antwort Herr Zientz: Das Projekt ist auf Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen ausgelegt. Aufgrund der guten Wohnlage wird ein zügiger Verkauf erwartet.

Frage / Anregung: Ob die vorgesehene / festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich der Stellplätze und der privaten Verkehrsfläche zu verstehen ist.

Antwort Herr Huesmann: Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses sei die für Wohngebiete übliche und nach Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl kann durch Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Frage / Anregung: Wo soll die notwendige Kompensation für den Eingriff stattfinden ? Es wird ein intaktes Ökosystem durch die Verwirklichung der Planung zerstört.

Antwort Frau Söker / Herr Huesmann: Der Ausgleich soll innerhalb des Öko-Pools / Öko-Kontos der Stadt Oelde stattfinden.

Frage / Anregung: Warum unterstützt die Stadt Oelde die Bebauungsabsicht auf dem Grundstück Preckel ?

Antwort Frau Söker: Die Bebauung ist hinsichtlich der Höhe / Kubatur in ihrer offenen Bauweise wie eine Einfamilienhausbebauung zu sehen, die an diesem Standort für die untergenutzte Fläche im Bestand in Frage kommt. Lediglich die Zahl der Wohneinheiten weist auf eine höhere Ausnutzung des Grundstückes hin.

Frage / Anregung: Wie werden die hier gemachten Anregungen / Bedenken berücksichtigt ?

Antwort Frau Söker: Die Anregungen / Bedenken werden geprüft und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Frage / Anregung: Wo sollen die potenziellen Kinder in dem Plangebiet spielen ?

Antwort Frau Söker: Die Grundstücke sehen Gartenflächen vor, die gebäudebezogen oder im Zusammenschluss einen Gartenbereich vorsehen, der auch dem Spielen dienen kann.

Frage / Anregung: Warum ist die Einmündung der privaten Verkehrsfläche in die „Gronowskistraße“ so geschwungen ? und Hinweis, dass der dort im Gestaltplan dargestellte Baum nicht zu erhalten sei.

Antwort Herr Huesmann: Der Verlauf der privaten Verkehrsfläche ergibt sich zum einen durch die geplanten Baugrundstückszuschnitte, zum anderen ist auf einen „Durchschuss“ / eine gerade Verkehrsflächenführung verzichtet worden zugunsten einer geschwungenen Straßenführung. Der Baum / Busch ist im Gestaltplan eingetragen als ggf. neu zu pflanzen. In der verfahrensfähigen Darstellung ist die Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Platz wird ohnehin für das Aufstellen von Müllge-

fäßen am Abfuhrtag gebraucht, so dass eine Baumpflanzung, wie im Gestaltplan ursprünglich vorgesehen, hier ausscheidet.

Frage / Anregung: Es wird der Vorwurf an die Stadt erhoben, dass auf Kosten der heutigen Anwohner ein Investorengewinn optimiert werden soll.

Antwort Frau Söker: Bei dem Grundstück handelt es sich um Wohnbaufläche. Aus diesem Grund ist es legitim, über eine andere als die vorhandene Bebauung nachzudenken. Dieses hat der Vorhabenträger / Investor getan. Die vorgeschlagene Bebauung des Grundstückes Preckel bewegt sich in dem zulässigen Rahmen der Bau-nutzungsverordnung.

Frage / Anregung: Wie breit ist die private Verkehrsfläche in dem Plangebiet ?

Antwort Herr Zientz: Die Breite ist zwischen 4,00 m bis 5,50 m konzipiert.

Frage / Anregung: Wie soll die Erschließung des Plangebietes von der „Gronowskistraße“ aus erfolgen, wenn heute schon keine zwei Fahrzeuge aneinander vorbei passen ? Hier entsteht eine Gefahrenstelle nicht zuletzt für Kinder in dem Straßenraum, da an der „Gronowskistraße“ kein separater Gehweg sei. Der Wendeplatz, der kein richtiger sei, wird nach Vollzug der Planung durch den Besucherverkehr zugeparkt sein.

Antwort Frau Söker / Herr Zientz: Die Befahrbarkeit der „Gronowskistraße“ bleibt erhalten, ebenso der Wendeplatz am Ende der „Gronowskistraße“. Es wäre ggf. die verkehrlichen Verhältnisse in der „Gronowskistraße“ in ihrer heutigen Belastung noch einmal zu betrachten. Eine Prüfung einer ausschließlichen Erschließung des Plangebietes vom „Westrickweg“ aus wird zugesagt.

Frage / Anregung: Ist ein Gehweg in der „Gronowskistraße“ bei Verwirklichung der Planung vorgesehen ? Ist dafür eine Enteignung von privater Grundstücksfläche notwendig ?

Antwort Frau Söker: Die Anlage eines Gehweges sei weder im Zusammenhang mit der Planung noch unabhängig davon geplant, so dass auch keine privaten Flächen beansprucht werden müssen.

Frage / Anregung: Hinweis, dass sich in der „Gronowskistraße“ kein Gehweg befindet.

Antwort Frau Söker: Es sei in der Tat so, dass sich zwischen dem Gehweg, der die Gronowskistraße“ und die „Salzmannstraße“ verbindet bis zur Einmündung der „Gronowskistraße“ in die „Salzmannstraße“ es keinen Gehweg gibt. Der Gehweg beginne erst an der „Salzmannstraße“.

Frage / Anregung: Die geplante Bebauung sollte ausgedünnt werden, da das Maß unverhältnismäßig ist zur Bebauung in der Nachbarschaft. Da zeige auch die große Wohnfläche innerhalb der Gebäude. Zudem reichten die Stellplätze auf den Grundstücken nicht aus, um auch Besuchern Parkraum zu ermöglichen.

Antwort Frau Söker: Die Bebauung ist mit einem Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit belegt.

Frage / Anregung: Da die geplante Bebauung bis auf 3,00 m an die Grenzen der Grundstücke an der „Salzmannstraße“ rückt, wird auf dort gelagerte „Misthaufen“ hingewiesen, die man bereit sei zu erhöhen. Zudem sei die potenzielle Einsehbarkeit der Grundstücke aus der potenziellen Neubebauung nicht zu akzeptieren.

Antwort Frau Söker: Die Gebäude sind so ausgerichtet das nach Norden zu den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ ausschließlich die Küche und die Gebäudeerschließung ausgerichtet seien.

Frage / Anregung: Besteht die Möglichkeit, ein Protokoll der Versammlung zu bekommen und wie wird über die weitere Beratung informiert ?

Antwort Frau Söker: Das Protokoll wird in öffentlicher Sitzung als Teil der Sitzungsvorlage im politischen Raum diskutiert. Die Termine für die weitere Beratung werden ebenso wie es für die Bürgerversammlung erfolgt ist, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Das Protokoll der Bürgerversammlung kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Frage / Anregung: Innerhalb des Plangebietes sollen sämtliche Bäume bis auf einen Grünstreifen am „Mühlenbach“ fallen. Wie steht das im Verhältnis zur Baumschutzsatzung.

Antwort Frau Söker: Im Rahmen einer Überplanung und Schaffung eines Ausgleichs an anderer Stelle fallen die Bäume nicht unter die Baumschutzsatzung.

Frage / Anregung: Wie sieht das weitere Verfahren aus ?

Antwort Frau Söker: Am 19. Mai ist die Sitzung des Fachausschusses, in der über die Bedenken und Anregungen beraten werden soll. Anschließend ist im Haupt- und Finanzausschuss über den Entwurf zur öffentlichen Auslegung zu entscheiden. Dann erfolgt die öffentliche Auslegung in der Dauer von einem Monat. Hier ist die Möglichkeit gegeben beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Anregungen auch zur Niederschrift vorzubringen.

Frage / Anregung: Ist der Baustellenverkehr auch über die „Gronowskistraße“ vorgesehen ?

Antwort Herr Zientz: Die Entwicklung des Gebietes wird von innen nach außen erfolgen. Der Baustellenverkehr ist auch über die „Gronowskistraße“ für die von dort zu erschließenden Gebäude vorgesehen.

Antwort Frau Söker: Vom Vorhabenträger verursachte Schäden an Straßen während der Bauphase / durch den Baustellenverkehr sind von diesem zu beheben.

Frage / Anregung: Ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan bei der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden muss ?

Antwort Frau Söker: Der Plan muss nicht genehmigt werden, da er aus dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) entwickelt ist.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich Frau Söker bei den Anwesenden und beendet die Bürgerversammlung.

Jens-Peter Huesmann
Schriftführer