



SITZUNGSVORLAGE
B 2005/610/0648

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung FSD610/BP98	20.10.2005	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	17.11.2005
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2005
Rat	05.12.2005

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- B) Durchführungsvertrag**
- C) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht - in der Zeit von Montag, den 19.09.2005, bis einschließlich Mittwoch, den 19.10.2005, in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) öffentlich ausgelegen.

- A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und abschließende Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

A1) Anregungen der Öffentlichkeit:

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme des Herrn Franz-Josef Gerwin, Westrickweg 17, 59302 Oelde, vom 22.08.2005:

„Hiermit möchte ich mein Anliegen zur Bebauung am Westrickweg kurz beschreiben. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung bringt eine gewisse Geräuschkulisse mit sich. Da wir ökologische Landwirtschaft betreiben, haben unsere Mastbullen ein Anrecht auf einen ganzjährigen Laufhof. Das neue Baugebiet befindet sich direkt in Windrichtung, wodurch der Schall nicht unerheblich ist. Dieser verstärkt sich noch durch das abfallende Gelände sowie die Anordnung der Betriebsgebäude. Die Umstände können dazu beitragen, dass die neuen Wohnungsbesitzer den Eindruck bekommen, die Kühe und Bullen stünden bei ihnen vor dem Fenster. Dieses Problem ist vorhersehbar und daher erbitte ich von Ihnen eine Stellungnahme.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Belang der Nachbarschaft von zukünftiger Wohnnutzung und vorhandenem landwirtschaftlichem Betrieb ist zunächst hinsichtlich des Geruchsimmisionschutzes zu beachten. Hierzu ist die Geruchsimmisionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Aufgrund des Bestandes (40 Kühe, 10 Bullen, 60 Kälber = 110 Viehbestandseinheiten) hat die südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle Gerwin, trotz dort potenziell auftretender Gerüche, keine Auswirkung auf die geplante Wohnbebauung. Der notwendige Abstandsradius von mindestens 160,00 m (gemessen vom Hofmittelpunkt) wird nicht unterschritten (Derzeitige Aktenlage zum Viehbestand, Punkt- und Abstandsbewertung lt. StUA Münster, Januar 2005). Eine weitere Entwicklung des Hofes ist bei entsprechender Ablufführung oder Abluffreinigung möglich. Bei entsprechender Voraussetzung ist sogar eine Aufstockung der Tierzahl möglich. Die Hofstelle wird durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt, als bereits durch die vorhandene östlich gelegene Wohnbebauung.

Nach Rücksprache mit Herrn Gerwin vom 25.08.2005 hat sich die Bestandssituation für die Beurteilung nicht wesentlich verändert bzw. kann sich aufgrund der natürlichen Entwicklung innerhalb des Bestandes verändern (40 Kühe, 20 Bullen, 15 Rinder, 25 Kälber = 110 Viehbestandseinheiten).

Hinsichtlich des vorbeugenden Lärmschutzes im Hinblick auf Tiergeräusche aus landwirtschaftlichen Betrieben gibt es keine Regeln oder normierten Vorschriften, die bei der Bauleitplanung Anwendung finden.

In diesem Zusammenhang wird noch mal darauf hingewiesen, dass östlich des Plangebietes bereits Wohnbebauung vorhanden ist, die als potenzielle Immissionsorte gelten. Das Plangebiet führt somit nicht zu einer Verschärfung der Situation.

Zudem ist mehrfach gerichtlich festgestellt worden, dass ein Grundstückserwerber bei einer offensichtlichen Ortsrandlage bei einer offenen Siedlungsstruktur mit ländlichem Gepräge die vorhandene landwirtschaftliche Situation als ortsüblich hinzunehmen hat. Das bedeutet, dass ortsübliche Tierlaute zu akzeptieren sind.

A2) Abschließende Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Da die abschließende Abwägung über die vorgebrachten Anregungen oder Bedenken dem Rat der Stadt Oelde vorbehalten ist, ist über die Entscheidungen zu den schriftlichen Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch einmal zu beraten und zu beschließen.

**Gemeinsame Stellungnahme der
Eheleute Jutta Wilke-Bietenbeck und Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6,
Eheleute Irene und Bernhard Combrink, Salzmannstraße 8,**

**Frau Hilgard Gödde, Salzmannstraße 10,
Eheleute Anneliese und Alfred Rabener, Salzmannstraße 4,
Eheleute Josephine und Leonard Weiner, Salzmannstraße 2
Vom 30. Oktober 2003:**

Betrifft: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Gronowskistraße / Westrickweg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

nachdem wir von unserer Nachbarin Frau Preckel von dem erst im letzten Monat erfolgten Verkauf ihres Grundstücks an die Fa. Probst Bauträger GmbH erfahren haben, ist uns eher zufällig zur Kenntnis gelangt, daß die Fa. Probst bei der Stadt Oelde bereits einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die neu erworbenen Grundstücksflächen gestellt hat. Unsere weiteren Nachforschungen in dieser Angelegenheit haben bei uns die Befürchtung aufkommen lassen, daß bei dem Projekt die Belange der Grundstücksnachbarn seitens der Stadtverwaltung nicht hinreichend berücksichtigt werden. Uns ist bekannt, daß mit der Entscheidung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch keine Genehmigung einer konkreten Planung verbunden und im späteren Planungsgenehmigungsverfahren eine Bürgerbeteiligung vorgesehen ist. Gleichwohl sehen wir uns gezwungen, unsere Einwendungen bereits in diesem Verfahrensstadium vorzubringen, da das bisherige Prozedere zu unerwünschten Festlegungen der Ratsmitglieder auch für das spätere Genehmigungsverfahren führt.

Überrascht hat uns zunächst die Geschwindigkeit der Bearbeitung des Investorenantrages durch die Verwaltung. Der Planentwurf des Investors datiert vom 30.9.2003. Nur 2 Tage später liegt die befürwortende Beschlusvorlage der Verwaltung für die Ausschusssitzung am 15.10.2003 vor.

1

Der vorgelegte Planentwurf ist verwaltungsintern offensichtlich nicht näher überprüft worden. Jedenfalls findet sich kein Hinweis auf die bisherige planungsrechtliche Situation, unter anderem auf die baurechtlichen Beschränkungen die sich für die Nachbargrundstücke aus dem - aus unerfindlichen Gründen nicht rechtskräftig gewordenen - Bebauungsplan Nr. 2 vom 3.2.1964 ergeben. Hiernach sind nur eine zweigeschossige Bauweise, eine Dachneigung bis 30 Grad sowie 0,2 GRZ und 0,2 GFZ vorgesehen. Auf diese vorhandene Bebauung hat das neue Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen. Der Planentwurf des Investors wird dem nicht ansatzweise gerecht. Nach dem Entwurf soll das vorhandene Wohngebäude bestehen bleiben, eine Annahme, die kaum zutreffen dürfte. Das villenartige Haus ist ohne entsprechende Grundstücksflächen - die ja für die Neubebauung benötigt werden - in der bisherigen Form nur schwerlich nutzbar, so daß sich die Vermutung aufdrängt, daß auch hier alsbald eine bauliche Veränderung zu erwarten ist, die sich nachteilig auf die Grundstücksnachbarn auswirkt. Nachfragen der Verwaltung hat es auch insoweit augenscheinlich nicht gegeben, vielmehr ist pauschal eine Beschlussempfehlung ausgesprochen worden, die bei den beteiligten Ratsmitgliedern durchaus den Eindruck erwecken kann, daß die Verwaltung grundsätzlich auch den vom Investor vorgelegten und der Beschlusvorlage beigefügten Planentwurf gutheißt.

2

Hiergegen möchten wir uns einstweilen lediglich mit diesem Brief, der bitte inhaltlich auch den Ratsmitgliedern in der nächsten Ausschusssitzung am 3.11.2003 zur Kenntnis gebracht werden mag, wehren. Zugleich stellen wir hiermit den Antrag, sowohl am Baugenehmigungs- als auch am Planungsverfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss zu 1:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens liegt eine formelle Voraussetzung für ein vorhabenbezogenes Planverfahren vor. Hierdurch wird zwar die Richtung des Vorhabens vorgegeben (hier: Wohnbebauung mit mehreren Gebäuden mit bis zu jeweils vier Wohneinheiten), es liegt aber noch keine abschließende Entscheidung zu der genauen Ausgestaltung der Planung

vor. Dass jedoch mehr Gebäude in dem Plangebiet nach Abschluss des Planverfahrens in dem Plangebiet vorgesehen sind, als dieses heute der Fall mit der Villa Preckel ist, stand bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Satzungsverfahrens fest.

Beschluss zu 2:

Den Bedenken wird gefolgt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist somit für eine Wohnbebauung vorgesehen. Dem Plangeber – der Stadt Oelde – obliegt es im Rahmen ihrer Planungshoheit aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen städtebauliche Konzepte zu entwickeln bzw. entwickeln zu lassen.

Ein Anspruch auf dauerhafte Beibehaltung einer in den 60er Jahren geplanten GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,2 und einer eingeschossigen Bebauung für den Bereich der „Salzmannstraße“ ist daher ebenso wenig gegeben wie die Ableitung eines Anspruches auf eine ebenso geartete Nachbarbebauung. Gemäß Baugesetzbuch ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten, Grundflächenzahlen von 0,2 sind kein Beitrag, diesen Anspruch zu erfüllen.

Die geplante Bebauung hat sich nach den Grundlagen und Regeln des BauGB und der BauNVO zu richten. Danach wäre eine GRZ von 0,4 (plus Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten) ebenso zulässig wie eine maximale GFZ von 1,2.

Die Ausnutzbarkeit dieser Obergrenzen der BauNVO erlaubt sich, wenn keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbarschaft hinsichtlich der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten sind.

Dieses ist gemeinhin bei der Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO der Fall.

Ein Abwehranspruch der Umgebungsbebauung gegen die Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergäbe sich somit nicht aus der Tatsache, dass für die Einwendergrundstücke geringere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind bzw. tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird für die Planung, abweichend von den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Es ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Bebauung, Stellplätze und Garagen bezogen auf das Vorhaben- / Plangebiet: $0,37 = 0,25$ für die Gebäude + $0,12$ für Stellplätze, Garagen etc.;

Bebauung, Stellplätze und Garagen etc. bezogen auf Nettobauland (Plangebiet ohne private Verkehrsfläche): $0,43 = 0,29$ für die Gebäude + $0,14$ für Stellplätze, Garagen etc..

Die private Verkehrsfläche nimmt innerhalb des Plangebietes 14 % ein. Somit ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine rechnerische Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze, Garagen, Carports sowie die private Verkehrsfläche von maximal 51 %.

Das städtebauliche Konzept sieht nun die Errichtung von sieben Gebäuden mit maximal jeweils vier Wohneinheiten vor. Südlich der Einwendergrundstücke sind drei Gebäude vorgesehen, südlich davon die zur Erschließung des Plangebietes notwendige Fläche sowie daran anschließend weitere vier Gebäude. Die drei Gebäude südlich der Einwendergrundstücke sind mit dem vorgeschriebenen Grenzabstand vorgesehen und berücksichtigen bei einer maximalen Traufhöhe von vier Metern und einer maximalen Firsthöhe von zehn Metern die notwendigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück. Diese sind jeweils in sich deutlich durch eine in der Kubatur berücksichtigte Erschließungszone deutlich in der Mitte gegliedert. Es ergeben sich jeweils zwei einzelne Baukörper (11 m x 10,5 m), die durch eine transparente Erschließungszone miteinander verbunden sind.

Der Eingang der Gebäude wird ebenso wie die Balkone / Freisitze auf die Südseite gelegt, also weg von den Grundstücken an der „Salzmannstraße“. Die Möglichkeit einer Einsehbarkeit wird

reduziert und wäre ohnehin genauso bei einer Einfamilienhaus- / Doppelhausbebauung gegeben (Aussicht aus Dachfenster o.ä.).

Eine bestandssichernde Funktion ergibt sich weder aus dem heute an der „Salzmannstraße“ ausgeübten Maß der baulichen Nutzung, noch aus der Bestandssituation in dem Plangebiet mit der Villa Preckel. Die Belange der Nachbarschaft (hier: die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der „Salzmannstraße“) werden somit berücksichtigt (Nachbarschutz im Rahmen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften) bei gleichzeitigem Verfolgen eines für das Grundstück Preckel / ehem. Villengrundstück veränderter städtebaulicher Zielvorstellung im Sinne einer Ausnutzung nach den Obergrenzen der BauNVO.

Stellungnahme des Herrn Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6, vom 11. Mai 2005 einschließlich Anhang zu der Eingabe - Schreiben an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. Mai 2005 sowie Leserbrief in der Angelegenheit -

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Mit Schreiben vom 30.10.2003 hatte ich mich an Sie gewandt und erste Bedenken gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan erhoben. Die jetzige Entwicklung hat diese Befürchtung leider in vollem Umfang bestätigt und in der betroffenen Anwohnerschaft - aber nicht nur dort, wie Ich aus zahlreichen Gesprächen erfahren mußte - das Vertrauen in die Unabhängigkeit der Verwaltung erschüttert. Die betroffenen Anwohner der Gronowski- und Salzmannstraße sahen sich genötigt, zur Wahrung ihrer Interessen die Mitglieder des Planungsausschusses direkt zu informieren. Eine Ablichtung des Schreibens füge ich zu Ihrer Kenntnisnahme bei. Um überprüfen zu können, ob die in der Anhörung vom 28.04.2005 vorgebrachten Einwendungen vollständig erfaßt bzw. Einwendungen nachzuholen sind, bitte ich auch im Namen der Anwohnerschaft um die Übersendung einer Ablichtung des betreffenden Protokolls.

Gleichzeitig beantrage ich, das Aufstellungsverfahren und die Bürgeranhörung zu wiederholen.

Zur Begründung verweise ich auf folgende Umstände:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BBauG ist auf die unmittelbare und zeitnahe Verwirklichung eines bestimmten Vorhabens gerichtet. Hiermit nicht vereinbar ist es, wenn - wie vorliegend - der Aufstellungsbeschluß im Oktober 2003 gefaßt und erst 1 ½ Jahre später ein Planentwurf vorgelegt wird, der zudem erheblich von den selbsterzeitigen Planungsabsichten abweicht. Für das jetzige Bauvorhaben und Verfahren bietet der Aufstellungsbeschluß vom Oktober 2003 keine geeignete Grundlage mehr. Der Aufstellungsbeschluß ist im Jahre 2003 unter Berücksichtigung der damaligen Verhältnisse gefaßt worden. In der Zwischenzeit hat sich die Situation insbesondere auf dem Wohnungsmarkt erheblich verändert. Neue Baugebiete sind hinzugekommen. Anstelle eines Bedarfs ist ein Überhang von Wohnungen zu verzeichnen. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt dürfte für die Entscheidung, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, von erheblicher Bedeutung sein. Der Investor hat keinen Anspruch auf die Aufstellung eines solchen Planes. Dagegen muß gewährleistet sein, dass die Durchführung des Planungsverfahrens noch von der Entscheidung des Rates gedeckt ist. Hiervon kann nach 1 ½ - jähriger Stillstandszeit, die im übrigen ein Beleg für den fehlenden Wohnungsbedarf ist, nicht mehr ausgegangen werden. Daher ist eine neue Entscheidung des Rates über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herbeizuführen.

Unabhängig davon ist nach Ansicht der Anwohnerschaft auch die Bürgerbeteiligung nachzuholen. Im Termin vom 28.04.2005 ist ein völlig unzulänglicher Planentwurf vorgelegt worden, mit dem sich die Verwaltung nach Einschätzung der Anwohner allenfalls sehr oberflächlich befaßt hat. Eine Erörterung auf dieser Basis wird der Intention des § 3 BBau3 nicht gerecht. Aus diesem Grunde beantragen wir eine Wiederholung der Anhörung, nachdem der Planentwurf nachgebessert worden ist.

Abschließend darf ich anmerken, dass ich von der Bürgeranhörung nur zufällig durch Hinweis eines Nachbarn erfahren habe. In Anbetracht der Tatsache, dass wir Anwohner mit Schreiben vom 30.10.2003 ausdrücklich den Antrag gestellt haben sowohl am Baugenehmigungs- als auch am Planungsverfahren beteiligt zu werden hätte ich mir eine kurze schriftliche Benachrichtigung gewünscht.

Die Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Oelde vertretenen Parteien erhalten eine Abschrift dieses Schreibens.

Hochachtungsvoll

Beschluss:

Der Anregung / dem Antrag wird nicht gefolgt.

Das Planverfahren / Aufstellungsverfahren läuft zurzeit. Die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist durch die erfolgte Bürgerversammlung am 28.04.2005 ebenso wie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt.

Als nächster Verfahrensschritt ist über die Abwägung der im Rahmen dieser Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen zu befinden bzw. über das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung und städtebaulicher Würdigung der Stellungnahmen zu entscheiden.

Die Dauer eines Planverfahrens ist kein Indiz für die Zweckmäßigkeit / Erforderlichkeit einer Planung oder nicht.

In der Bürgerversammlung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert und anhand des Entwurfes mit den entsprechenden Hochbauplänen dargestellt worden.

Die Bekanntmachung der Beteiligungsfristen in Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB erfolgen ortsüblich in der lokalen Presse.

Die Diskussion eines veränderten Planentwurfes erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats nach § 3 (2) BauGB. Hier ist die Gelegenheit für die Öffentlichkeit gegeben, erstens zu prüfen, inwieweit eine Veränderung der Planung stattgefunden hat und zweitens erneut eine Stellungnahme abzugeben.

Anhang zu der Eingabe - Schreiben an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. Mai 2005:

An die

Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr der Stadt Oelde

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.98 „Östlich des Westrickweges“

Sehr geehrte Frau

Sehr geehrter Herr

Sie sind Mitglied des Ausschusses für Planung und Verkehr, der sich in seiner Sitzung vom 19.5.2005 mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ befassen wird. Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hierzu hat am 28.4.2005 stattgefunden und bei den anwesenden Anwohnern heftigen Unmut hervorgerufen. Als Reaktion hierauf ist der in Ablichtung beigefügte Leserbrief verfasst worden, dessen Veröffentlichung in Absprache mit der Lokalredaktion der „Glocke“ zugunsten einer Berichterstattung im redaktionellen Teil der Zeitung zurückgestellt worden ist. Da die vorgesehene Berichterstattung jedoch aus redaktionellen Gründen noch nicht erfolgt ist und die Zeit drängt, sehen wir Anwohner uns genötigt, uns auf diesem Wege direkt an Sie zu wenden mit der Bitte, in der anstehenden Beratung auch unsere Interessen zu berücksichtigen. Zwar ist uns von Seiten der Verwaltung in der Bürgeranhörung zugesichert worden, dass unsere Einwendungen sorgfältig geprüft und ggf. auch aufgegriffen würden. Der bisherige Verfahrensablauf war jedoch aus unserer Sicht nicht gerade vertrauensfördernd.

Die wesentlichen Kritikpunkte an dem uns vorgelegten Planentwurf sind bereits in unserem Leserbrief dargestellt. Ergänzend möchten wir auf folgendes hinweisen:

Für das hier fragliche Baugebiet existierte früher ein - wohl nicht mehr gültiger - Bebauungsplan, nach dessen Festsetzungen sich aber die jetzt vorhandene Bebauung gerichtet hat. Dieser sah für das Villengrundstück eingeschossige Bebauung vor. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 2 vom 3.12.1964. Bitte verlangen Sie, dass dieser Bebauungsplan bei den Beratungen vorliegt.

Klärungsbedürftig ist weiter, was mit dem vorhandenen Baumbestand auf dem Villengrundstück geschieht. Dürfen die Bäume einfach gefällt werden?

Nach dem vorgelegten Entwurf sollen drei Vierfamilienhäuser in einer Höhe von ca. 9.60 m im Abstand von nur 3 m zu den Nachbargrundstücken an der Salzmannstraße errichtet werden. Für die betroffenen Anwohner bedeutet dieses, dass Ihr Grundstück nun völlig einsehbar und Ihm darüber hinaus auch erheblich Licht entzogen wird. Eine derart massive Beeinträchtigung halten wir für nicht vertretbar.

1
2

Die obigen Ausführungen und der Leserbrief stellen unsere Sicht der Dinge dar. Aus zahlreichen Gesprächen mit nicht betroffenen Mitbürgern haben wir allerdings erfahren, dass unsere Kritik geteilt wird. Die Unterzeichner wären Ihnen dankbar, wenn Sie sich durch eine Besichtigung vor Ort eine eigene unabhängige Beurteilungsgrundlage verschaffen würden.

Für Ihre Bemühungen und Ihr Engagement sei Ihnen bereits im voraus ganz herzlich gedankt.

Die betroffenen Anwohner der Gronowskistraße
Die betroffenen Anwohner der Salzmannstraße.

Beschlüsse zu dem Schreiben an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. Mai 2005 (ergänzend zu den bereits o.g. Beschlüssen):

Beschluss zu 1:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Im Rahmen einer Überplanung und Schaffung eines Ausgleichs an anderer Stelle fallen die Bäume nicht unter die Baumschutzsatzung. Im Westen des Plangebietes werden Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt.

Beschluss zu 2:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Es ist eine Verschattungssimulation erstellt worden. Diese stellt 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. Sie zeigt, dass sich durch die geplante Bebauung keine nachteilige Wirkung für die angrenzenden Grundstücke ergibt. Die Verschattungssimulation ist in der Bürgerversammlung am 28.04.2005 vorgestellt worden.

Der Eingang der Gebäude wird ebenso wie die Balkone / Freisitze auf die Südseite gelegt, also weg von den Grundstücken an der „Salzmannstraße“. Die Möglichkeit einer Einsehbarkeit wird reduziert und wäre ohnehin genauso bei einer Einfamilienhaus- / Doppelhausbebauung gegeben (Aussicht aus Dachfenster o.ä.).

Stellungnahme des Herrn Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6, vom 23. Mai 2005:

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

Die Behandlung der o. g. Bauangelegenheit in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.5.2005 hat die anwesenden Anwohner zutiefst empört. Befremdlich war zunächst, dass den Ausschussmitgliedern erst in der Sitzung der Planentwurf präsentiert worden ist und mit der Erläuterung des bis dahin unbekanntes Planes zugleich die Einwendungen der Bürger

abgehandelt, besser gesagt abgetan worden sind. Die Art und Weise, in der dieses geschehen ist, ist schlichtweg nicht hinnehmbar. Die Eingangsbemerkung des Beigeordneten Herrn Hochstetter (sinngemäß) „Das kennen wir. Bei einem neuen Baugebiet gibt es immer einen Aufschrei von Anwohnern“ zeigte nur zu deutlich seine Einstellung zu kritischen Anfragen. Der weitere Verfahrensablauf bestätigte dieses. Die Bürgereinwendungen wurden nur kurz erwähnt und sogleich als belanglos bzw. unberechtigt hingestellt. Bemerkenswert war, dass in seiner Aufzählung der Belange, die es zu berücksichtigen gelte, die benachbarte Anwohnerschaft nicht erwähnt wurde, selbstverständlich aber der Investor und die heimische Wirtschaft. Wir Anwohner hatten zeitweise das Gefühl, nicht ein Vertreter der Verwaltung, sondern der Investor selbst spreche zu uns.

Die vorgenommenen Planungsänderungen sind im wesentlichen reine Kosmetik. Statt der zwei Doppelhäuser sollen jetzt 14 zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Insoweit bestehen unsere bereits vorgebrachten Bedenken fort. In meinem an Sie gerichteten Schreiben vom 11.5.2005 hatte ich 2 Anträge gestellt. Darüber hinaus hatte ich auf die baurechtliche Situation bei Errichtung der Nachbarhäuser - Bebauungsplan Nr. 2 vom 3.12.1964 - aufmerksam gemacht. Dass diese Anträge und Hinweise in der Ausschusssitzung vom 19.5.2005 mit keinem Wort erwähnt worden sind, verwundert.

Angesichts des bisherigen Verfahrensablaufs in dieser Sache habe ich mich entschieden, einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung meiner Interessen zu beauftragen. Dieser wird sich demnächst für mich melden.

Unabhängig davon erbitte ich eine Antwort auf mein Schreiben vom 11.5.2005.

Hochachtungsvoll

Beschluss:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr ist ein Sachstandsbericht zum Planverfahren gegeben worden. Dem Einwender ist mitgeteilt worden, dass seine Schreiben vom 30.10.2003, 11.05.2005 (und vom 23.05.2005) im Rahmen der Abwägung zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss behandelt werden. Diese Behandlung hat nicht am 19.05.2005 stattgefunden. Daher sind die Eingaben auch nicht Gegenstand der Diskussion im Ausschuss gewesen. Es ist ferner dem Ausschuss dargestellt worden, welche Änderungen der Planung denkbar sind (Anzahl Stellplätze, Wegfall eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten zugunsten eines Doppelhauses etc.).

Stellungnahme des Herrn Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6, vom 13. Juni 2005

Betr.: Bebauungsplan „Östlich des Westrickweges“

Bezug: Gemeinsame Unterredung vom 6.6.2005

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie in dem Gespräch vom 6.6.2005 zugesichert, werden hiermit die vorrangigen Anliegen bzw. Forderungen der Anwohnerschaft noch einmal verdeutlicht:

Angesichts der Fahrbahnenenge, der fehlenden Bürgersteige sowie der ohnehin schon dort zum Parken abgestellten Fahrzeuge halten wir eine verkehrsmäßige Erschließung des neuen Baugebietes über die Gronowskistraße für nicht vertretbar. Auch der Baustellenverkehr - sowohl für die Neubauten als auch für den Abriss der Villa - kann aus den oben dargelegten Gründen nicht über die Gronowskistraße abgewickelt werden. Aus Sicht der Anwohnerschaft könnte die verkehrsmäßige Erschließung des neuen Baugebietes problemlos vollständig über den Westrickweg erfolgen.

Die Bebauungsdichte ist erheblich zu hoch. Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser passen nicht zur vorhandenen Bebauung. Die überbaute Fläche incl. Stellplätze beträgt mehr als 50% des Areals mit der Folge, dass im Baugebiet selbst keinerlei Spielflächen für Kinder vorhanden wären.

Die im Mindestabstand von 3 Metern geplanten ca. 10 Meter hohen Vierfamilienhäuser stellen eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn dar, deren

1

2

3

4

Grundstücke nunmehr voll einsehbar und massiv beschattet sein würden. Absolute Mindestforderung der Nachbarschaft in diesem Punkte ist der Ersatz der zur Salzmannstraße hin geplanten Vierfamilienhäuser durch Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften mit neben den Häusern angelegten Garagen/Carports. In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal auf den früheren Bebauungsplan hinweisen, der für das jetzige Baugebiet eingeschossige Bauweise vorsah. Selbst wenn dieser Bebauungsplan nie wirksam geworden sein sollte - was uns bislang nicht dargelegt worden ist - war er doch die verbindliche Grundlage für die Nachbarbebauung und hat einen gewissen Vertrauensschutz erzeugt, den es bei der erforderlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt.

Bei dem jetzt vom Investor vorgelegten Entwurf können wir uns nicht vorstellen, dass sich ausreichend Interessenten hierfür finden werden, so dass ein Abschluss der Baumaßnahme innerhalb des angedachten Zeitraumes von 5 Jahren von vornherein völlig illusorisch sein dürfte. Wir Anlieger legen Wert darauf, nicht eine Dauerbaustelle in unmittelbarer Nachbarschaft zu haben und bitten daher darum, dass durch entsprechende Vertragsgestaltung eine zügige Bebauung sichergestellt wird.

5

Die übrigen Einwendungen, die wir bereits aktenkundig vorgebracht haben, sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden. Sie werden von uns in vollem Umfang aufrecht erhalten. Dieses gilt auch hinsichtlich der Bedenken bezüglich der geplanten Entwässerung. Die hierzu im Termin vom 6.6. 2005 gemachte Aussage des Baudezernenten Herrn Hochstetter, er habe mit unserem verstorbenen Nachbarn Herrn Götde für eine großzügige Auslegung des Kanalsystems gesorgt, trifft in dieser Form jedenfalls nicht zu. An der Planung des hier in Frage stehenden Kanalsystems war Herr Hochstetter nachweisbar nicht beteiligt.

6

Hochachtungsvoll

Beschluss zu 1:

Den Bedenken wird gefolgt.

Nach der Überarbeitung werden von der „Gronowskistraße“ nur noch die Stellplätze für 1 Gebäude mit 4 Wohneinheiten erschlossen, dies sind insgesamt 8 Stellplätze. Somit wird der Anliegerverkehr gegenüber der Ursprungsplanung deutlich verringert, da ursprünglich 14 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Stellplätzen über die Gronowskistraße erschlossen werden sollten. Die Erschließung der übrigen Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes soll ausschließlich über einen Anschluss an den „Westrickweg“ erfolgen (6 Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten = 24 Wohneinheiten).

Beschluss zu 2:

Den Bedenken wird gefolgt.

Bei einer Änderung der Planung im Sinne einer überwiegenden Erschließung vom „Westrickweg“ lässt sich der Baustellenverkehr über die „Gronowskistraße“ reduzieren.

Beschluss zu 3:

Den Bedenken / der Anregung wird gefolgt.

Die Planung wird im Rahmen der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Gemäß Baugesetzbuch ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten, Grundflächenzahlen von 0,2 sind kein Beitrag, diesen Anspruch zu erfüllen..

Die geplante Bebauung hat sich nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO zu richten. Danach wäre eine GRZ von 0,4 (plus Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten) ebenso zulässig wie eine maximale GFZ von 1,2.

Die Ausnutzbarkeit dieser Obergrenzen der BauNVO erlaubt sich, wenn keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbarschaft hinsichtlich der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten sind. Dieses ist gemeinhin bei der Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO der Fall. Ein Abwehranspruch der Umgebungsbebauung gegen die Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergäbe sich somit nicht aus der Tatsache, dass für die Einwendergrundstücke geringere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind bzw. tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebietsstrukturen wird für die Planung, abweichend von den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Es ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Bebauung, Stellplätze und Garagen bezogen auf das Vorhaben- / Plangebiet: $0,37 = 0,25$ für die Gebäude + $0,12$ für Stellplätze, Garagen etc.;

Bebauung, Stellplätze und Garagen etc. bezogen auf Nettobauland (Plangebiet ohne private Verkehrsfläche): $0,43 = 0,29$ für die Gebäude + $0,14$ für Stellplätze, Garagen etc..

Die private Verkehrsfläche nimmt innerhalb des Plangebietes 14 % ein. Somit ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine rechnerische Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze, Garagen, Carports sowie die private Verkehrsfläche von maximal 51%.

Spielflächen sind, wie bei den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ und der „Gronowskistraße“ auf den privaten Grundstücksflächen möglich, ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich an der Salzmannstraße.

Beschluss zu 4:

Den Bedenken / der Anregung wird nicht gefolgt.

Der notwendige Mindestgrenzabstand beträgt 3,00 m. Entsprechend wird die Baugrenze zum Nachbargrundstück festgesetzt. Die notwendige Abstandsfläche beträgt 3,20 m bei der Traufhöhe von 4,00 m.

Die Kubatur der vorgesehenen Bebauung (drei Gebäude zu der Südgrenze der Grundstücke an der „Salzmannstraße“) ist mit einem Fassadenvollgeschoss und einer Gebäude- / Firsthöhe von 10,00 m einem Einfamilienhaus / Doppelhaus vergleichbar. Der Eingang der Gebäude wird ebenso wie die Balkone / Freisitze auf die Südseite gelegt, also weg von den Grundstücken an der „Salzmannstraße“. Die Möglichkeit einer Einsehbarkeit wird reduziert und wäre ohnehin genauso bei einer Einfamilienhaus- / Doppelhausbebauung gegeben (Aussicht aus Dachfenster o.ä.).

Im Norden des Plangebietes zu den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ sind drei Gebäude vorgesehen. Diese sind jeweils in sich deutlich durch eine in der Kubatur berücksichtigte Erschließungszone deutlich in der Mitte gegliedert. Es ergeben sich jeweils zwei einzelne Baukörper (11 m x 10,5 m), die durch eine transparente Erschließungszone miteinander verbunden sind.

Dem Plangeber / der Stadt Oelde ist es unbenommen, ihre planerischen Vorstellungen für das Plangebiet gegenüber den Entwicklungsvorstellungen aus 1964 zu verändern. Einen dauerhaften Anspruch auf Unveränderbarkeit des Plangebietes / des Nachbargrundstückes ist durch den Einwender nicht zu reklamieren. Der Vertrauensschutz wird ebenfalls nicht berührt. Die Möglichkeiten der planungsrechtlich gesicherten Ausnutzbarkeit des Einwendergrundstückes verändern sich durch die Planung auf dem Nachbargrundstück nicht. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei dem Einwendergrundstück Maßnahmen im Vertrauen auf eine Unveränderbarkeit des Plangebietes durchgeführt worden sind, welche in Kenntnis der nunmehr vorliegenden Planung nicht durchgeführt worden wären.

Beschluss zu 5:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Eine zügige Bebauung liegt im Interesse des Vorhabenträgers und der Stadt Oelde. Dass sich keine Nachfrage für die geplante Bebauung einstellt ist Spekulation. Verzögerungen in der Baubabwicklung können sich auch bei Einfamilien- / Doppelhäusern einstellen und liegen nicht in der Natur der hier geplanten Vier-Einheiten-Gebäude.

Bei einer Änderung der Planung im Sinne einer überwiegenden Erschließung vom „Westrickweg“ lässt sich der Baustellenverkehr über die „Gronowskistraße“ reduzieren.

Beschluss zu 6:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Entwässerung soll als Trennkanalisation erfolgen und in die 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.

A3) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -	18.10.2005
Staatl. Umweltamt Münster	23.09.2005
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	22.09.2005
Amt für Agrarordnung	21.09.2005
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	22.09.2005
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	04.10.2005
Industrie- und Handelskammer	19.10.2005
Regionalverkehr Münsterland GmbH - Betriebsleitung Kreis Warendorf	21.10.2005
Wasserversorgung Beckum GmbH	20.09.2005
Deutsche Telekom AG	13.10.2005
Fachbereich 4/ Tiefbau und Umwelt	15.09.2005

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 04.10.2005:

Hinweis, dass die Abrüstung des vorhandenen Stromanschlusses rechtzeitig bei der EVO in Auftrag gegeben werden sollte.

Hinweis auf Notwendigkeit, die Verlegung der Versorgungsleitungen innerhalb der privaten Flächen als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich abzusichern.

Der Versorgung mit Strom und Gas ist aus netztechnischer Sicht gesichert.

Beschluss:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die grundbuchrechtliche Sicherung wird durch die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten innerhalb der privaten Flächen vorbereitet.

Stellungnahme des Kreises Warendorf – Bauamt vom 17.10.2005:

Keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis, den mit einem Pflanzgebot versehenen 5,00 m breiten Uferrandstreifen in das Eigentum der Stadt Oelde zu überführen.

Beschluss:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Der Pflanzstreifen / Uferrandstreifen ist den privaten Grundstücksflächen (Wohnbaugrundstücken) zugeordnet. Es ist nicht vorgesehen, den Pflanzstreifen in das Eigentum der Stadt Oelde zu übernehmen.

Stellungnahme der Stadt Oelde – Bauverwaltung - vom 16.09.2005:

Keine Anregungen.

Hinweis, dass der Vertragstext zum städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kostenbeiträge durch den

Vorhabenträger mit dem Amt abzustimmen ist.

Beschluss:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde – Brandschutzdienststelle - vom 15.09.2005:

Keine Bedenken soweit ausschließlich Gebäude geringer Höhe und die Befahrbarkeit der Flächen mit entsprechenden Fahrrechten beibehalten wird (wie im vB-Plan festgesetzt).

Keine Bedenken gegen die Sperrung der Durchfahrt mittels „Feuerwehrrpfosten / Sperrpfosten“.

Beschluss:

Die von der Brandschutzdienststelle genannten Voraussetzungen sind durch den Bebauungsplan gegeben.

B) Durchführungsvertrag

Der erforderliche Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ mit dem Vorhabenträger ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am 2005 abgeschlossen worden. Der Vertrag wird in der Anlage zur Kenntnisnahme des Rates der Stadt Oelde beigelegt.

(Hinweis: der Vertrag wird zur Zeit abgestimmt, er wird vor Ratsbeschluss unterzeichnet und in der späteren Anlage zur Beratung des Rates über den Satzungsbeschluss beigelegt)

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ [siehe Anlage 2] zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet liegt im Westen von Oelde zwischen dem Westrickweg und der Gronowskistraße und umfasst rund 0,7 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:

[siehe Anlage 1]

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ zu billigen.

Anlage(n)

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98

Anlage 3: Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98