



ÖFFENTLICH

DN.: 2016/0094 vom 12.09.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	04.10.2016	vorberatend
Stadtrat	27.10.2016	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Baugebiet Grüner Weg, Goethe-, Weilaut- und Schillerstraße"
hier: Beratung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 03.05.2016 wurde um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a dergestalt gebeten, dass auf dem Flurstück 169, Flur 34, Gemarkung Ochtrup, eine Hinterlandbebauung ermöglicht werden kann. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg.

Da der Bebauungsplan bereits seit 1980 rechtsverbindlich ist, ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, den gesamten Bebauungsplan zu überarbeiten und an die heutigen Verhältnisse anzupassen. Damit wird die Ausnutzung der Grundstücke auch für andere Eigentümer wesentlich verbessert und eine Nachverdichtung des Innenbereiches ermöglicht.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis 02.09.2016 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Schreiben eines Anliegers des Anton-Wegener-Weges vom 23.08.2016

Text der Stellungnahme:

Ich nehme Bezug auf den geänderten Bebauungsplan Nr. 34 a. Ich war schon sehr verwundert, als ich mir den Plan etwas genauer angeschaut habe. Nachvollziehbar für einen leicht veränderten Bebauungsplan war es für mich aber nicht.

1. Warum wurden mit einem Schlag alle Baugrenzen aufgehoben?
2. Warum wurde bei der Flurstücksnummer 546 die Geschosszahl verändert?

Ich erkläre mich mit dieser Änderung nicht einverstanden und erhebe Einspruch gegen diesen Bebauungsplan! Insbesondere zu Punkt 2.

Erwartet hätte ich eine Bürgerversammlung.

Schreiben von Anliegern des Anton-Wegener-Weges und der Schillerstraße vom 29.08.2016

Text der Stellungnahme:

Mit der am 21.11.1989 stattgefundenen Bürgerversammlung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a – eine Kopie der Niederschrift fügen wir bei – wurden unter Berücksichtigung der eingereichten Einwendungen bzw. Widersprüche der betroffenen Grundstückseigentümer an der Weilaut-, Schiller- und Goethestraße eine einvernehmliche Grundlage gelegt.

Der abgeänderte Bebauungsplan enthielt folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl 0,5
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad
- die im städtischen Eigentum befindliche südliche Fläche wird in eine offene Bauweise umgeändert

Die bis zu diesem Zeitpunkt bestehenden Vermarktungsschwierigkeiten der städtischen südlichen Flächen konnten aufgrund dieser Änderungen innerhalb kurzer Zeit behoben werden. Gleichzeitig wurde die gefühlte Enge durch das hohe Maß der bereits bestehenden Verdichtung durch die Öffnung des südlichen Bereichs des Anton-Wegener-Weges in eine offene Bauweise gemildert und optisch aufgelockert.

Der derzeitige veröffentlichte Planungsstand beinhaltet im südlichen Baufeld eine nicht zu vertretende Veränderung der Baugrenzen. Einerseits werden die Baugrenzen im „Außenbereich“ glattgezogen und die bebaubaren Flächen entlang der Schiller-, Goethe- und insbesondere der Weilautstraße vergrößert. Die Baugrenzen im Innenbereich werden aufgehoben.

Dies ist eine nachhaltig eklatante Abweichung vom bisherigen Bebauungsplan und stellt die damalige, auf Vertrauensschutz basierende Kaufentscheidung in Frage.

Eine Ausweitung der Bebauung/Verdichtung ist aufgrund des vorhandenen (relativen Neubau-) Bestandes nur möglich, wenn bestehende Gebäude abgerissen und durch Neubauten, dann allerdings zu Lasten der gemeinschaftlichen Wohnqualität ersetzt werden.

Bei der angestrebten Bebauung durch den Antragsteller ist insgesamt mit einer Zunahme der Emissionsbelastungen zu rechnen. Insbesondere sind hiervon, auch wegen der geplanten Stellplätze/Garagen auf dem Grundstück Weilautstr. 32/34, die Eigentümer und Bewohner des Hauses Anton-Wegener-Weg 21 und Schillerstr. 11/11a, wegen der nach Süden ausgerichteten Wohngrundstücke betroffen.

Ein Lärmschutzgutachten ist nach unserer Meinung erforderlich. Weiterhin wurde es unterlassen, zu prüfen, ob noch eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der betroffenen Grundstücke gegeben ist.

Eine Bürgeranhörung hat nicht stattgefunden. Wie aus der beigefügten Niederschrift ersichtlich, wurden in der Vergangenheit Veränderungen des B-Planes durchaus kontrovers diskutiert.

Im Übrigen berücksichtigt die Planung offensichtlich nur die Interessen des Investors.

Aussagen zur beantragten Änderung des Bebauungsplanes durch den Antragsteller „dies ist politischer Wille“ „der Rat wird den Plan schon so beschließen“, halten wir für wenig hilfreich, um eine konstruktive Zusammenarbeit zu erreichen.

Wir beantragen:

- die Veränderung der Festsetzungen von bisher WA I/0,4/0,5/ in WA II/0,4/0,8 aufzuheben
- die Baugrenzen im inneren Bereich des südlichen Baufeldes beizubehalten und unter Berücksichtigung des Altbestandes evtl. vorsichtig auf maximal 25 Meter, gerechnet von der Weilautstraße, zu erhöhen, wobei die Dachneigung 25 Grad nicht übersteigen sollte.

Schreiben eines Eigentümers einer Immobilie an der Weilautstraße vom 30.08.2016

Text der Stellungnahme:

Der derzeitige veröffentlichte Planungsstand beinhaltet im südlichen Baufeld eine nicht zu vertretende Veränderung der Baugrenzen. Daher bitte ich Sie eindringlich von dieser Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 34a Abstand zu nehmen.

Seit ■■■ wohne ich an der Weilautstraße – Schillerstraße, ein Wohngebiet das nicht durch hohe Mietshäuser verschandelt werden darf.

Mit einer Traufhöhe von 4 Meter und einer Dachneigung von 45 Grad bin ich einverstanden. - siehe Mietshaus ■■■ an der Weilautstraße -.

Schreiben eines Eigentümers einer Immobilie am Anton-Wegener-Weg vom 31.08.2016

Text der Stellungnahme:

Gerne nutzen wir die Gelegenheit zur Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung des B-Planes Nr. 34a.

Vorab bitten wir freundlich um Beantwortung der Frage, warum bisher in diesem Verfahren, anders als in der Vergangenheit, keine Bürgerversammlung einberufen wurde. Zumal, wie aus der beigefügten Niederschrift ersichtlich, in der Vergangenheit, bei weniger weitreichenden Veränderungen des B-Planes, durchaus kontrovers diskutiert wurde und sich die damaligen Sichtweisen, bei weitgehend gleichgebliebenen Eigentumsverhältnissen, höchst wahrscheinlich eher verfestigt haben.

Grundsätzlich befürworten wir Verdichtungsprozesse zur Schonung der Umwelt und die Rücknahme von „Geschmacktsfestsetzungen“, bitten aber darum, die vorhandene friedliche gutnachbarschaftliche Atmosphäre innerhalb der, zumeist durch Eigentümer selbstgenutzten Immobilien, durch eine wohlüberlegte Weiterentwicklung des B-Planes, abzusichern. Letztendlich sind die, im B-Plan Gebiet lebenden, Bürger auch Teil der Umwelt, deren Interessen es auch zu beachten gilt.

Nun zur Stellungnahme:

a) zum Bestandsplan

- insgesamt fällt die kluge und ordnende Art der Anlage des Planes auf, gewollt war/ist anscheinend eine Verdichtung ohne ein Gefühl der Enge zu erzeugen, aller Grundstücke verfügen über eine optimale Sonnenausrichtung,
- die klare Vorgabe der Baufelder erzeugen sich ergänzende Grünflächen, die das hohe Maß der Verdichtung gefühlt zurücknehmen und eine hohe Wohnqualität erzeugen
- an problematischen Stellen wurde die Bebauung auf I/0,4/0,5 zurückgenommen um nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu minimieren

- der südliche Bereich des Anton-Wegener Weges wurde von II/g in II im DG/o wegen Vermarktungsschwierigkeiten des damaligen Eigentümers (Stadt Ochtrup) und **Einwendungen der Anlieger der Weilautstraße** zurückgenommen (siehe Niederschrift)

b) zur Planung

- im nordöstlichen Baufeld werden sowohl in den „g“-, als auch in den „o“ Bereichen, durch Verlegung der Baugrenzen, die überbaubaren Flächen vergrößert, dies allerdings unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4. Im Bestand ist faktisch keine Ausweitung der Bebauung und damit Verdichtung ggü. dem Bestandplan möglich. Lediglich Abriss und andersorientierter Neubau scheint opportun, dann zu Lasten der gemeinschaftlichen Wohnqualität. Aus welchem Grunde und mit welchem Ziel erfolgt hier die Baugrenzenverlegung?
- Im östlichen Teil des nordwestlichen Baufeldes werden die Baugrenzen geringfügig geändert, allerdings wird der nachbarschaftliche Konsens (siehe Niederschrift) aufgehoben und die realisierte eingeschossige Bauweise [REDACTED] in zweigeschossige Bauweise geändert. Aus welchem Grunde erfolgt hier ein Eingriff in einen ohnehin schon sehr sensibel verdichteten Bereich?
- Im westlichen Teil des nordwestlichen Baufeldes werden die Baugrenzen erheblich verändert. Auf dem Grundstück der aufgegebenen Gärtnerei ist nun an beliebiger Stelle zweigeschossige Bauweise möglich. Welches städtebauliche Ziel wird hier verfolgt? Ist die einseitige Abweichung von der ansonsten straffen Baufeldvorgabe in diesem Gebiet mit allen Nachbarn abgestimmt (siehe Niederschrift)?
- Im südlichen Baufeld sind die größten Veränderungen geplant. Einerseits werden die Baugrenzen im Außenbereich des Baufeldes „glattgezogen“, die bebaubare Fläche wird dadurch aber entlang der Schiller-, Goethe- und insbesondere der Weilautstraße vergrößert, **und ganz besonders andererseits entfällt sie nach innen ganz**, dies unter Beibehaltung der grundflächenzahl von 0,4. Dies stellt ganz nachhaltig eine eklatante Abweichung vom restlichen Bebauungsplan (-entwurf) dar, eine ordnende und verträgliche Führung des beabsichtigten Verdichtungsprozesses ist in diesem Bereich nicht erkennbar. Ebenso werden die des südlichen Anton-Wegener-Weges (Niederschrift) nach ca. 16 Jahren vor vollends andere Tatsachen gestellt und die damalige Erwerbsentscheidung ad absurdum geführt. Ist dieser erhebliche Eingriff in das Eigentum der betroffenen Anlieger mit diesen abgestimmt worden, wenn ja, mit wem?
- Pflanzgebote in der Mittelinsel sind sämtlich entfernt. Welche Absicht steckt dahinter?

c) wir bitten darum,

- die geplante Veränderung des WAI/0,4/0,5 in WAI/0,4/0,8 nicht vorzunehmen, ansonsten unterstützen wir die Änderungen in WAI.
- die geplante Entwicklung der Liegenschaft [REDACTED] analog der anderen nördlichen Baufelder im nachbarschaftlichen Interesse durch engere Baugrenzen stärker ordnend zu führen.
- die derzeitigen Baugrenzen im inneren Bereich des südlichen Baufeldes beizubehalten oder
 - i. ggf. die Baugrenze im Inneren des südlichen Teils des südlichen Baufeldes (entlang der Weilautstraße) ggf. vorsichtig, d.h. max. 25 m gerechnet von der Weilautstraße, unter Sicherung des vorhandenen Altgebäudebestandes, zu ziehen.
 - ii. es in den nördlichen (Anton-Wegener-Weg), westlichen (Schillerstraße) und östlichen (Goethestraße) Teilbereichen des südlichen Baufeldes bei den alten, rechtskräftigen Baugrenzen zu belassen.
 - iii. ggf. im Bereich Weilautstraße 30/32 die Festsetzung von „o“ in „g“ zu ändern, um hier den Verdichtungsprozess besonders zu optimieren und zu fördern, die Baugrenze könnte dann hier auf das Maß von 17 m ab Weilautstraße zurückgenommen werden
- den Grundriss des nördlichen Gebäudeteiles Weilautstraße 26 jenseits der 25-m-Linie auf die vorhandene 1geschossige Bauweise festzuschreiben, quasi als Bestandssicherung
- den Bereich der 1geschossigen Bauweise der ehemaligen Kegelbahn Weilautstraße 32 zurückzunehmen (bis Ende der 90er Jahre gehörten Schillerstr. 11a, Weilautstr. 32 und Weilautstr. 30 dem gleichen Eigentümer), da durch Abriss der Kegelbahn der Bestand nicht mehr gesichert werden muss.

Durch diese Anträge wird der Absicht einer geforderten Verdichtung ausreichend Rechnung getragen. Zusätzlich wird, entgegen dem Planentwurf, der nachbarschaftliche Frieden gewahrt bleiben und durch Beibehaltung und Absicherung der vorhandenen, zusammenhängenden Grünflächen dem Umweltschutz im besonderen Maße Rechnung getragen.

Wir bitten um Stellungnahme und fordern Sie auf, die Planung hinsichtlich der o.g. Punkte abzuändern.

Schreiben eines Anliegers der Weilautstraße vom 31.08.2016

Text der Stellungnahme:

Gegen die im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a vorgesehenen Änderungen erhebe ich hiermit Einspruch.
Meine Begründung wird nachgereicht.

Schreiben eines Anliegers des Anton-Wegener-Weges vom 31.08.2016

Text der Stellungnahme

Zur beabsichtigen Änderung des B-Planes Nr. 34 a nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Eingangsbegründung zur Änderung des Planes wird zunächst allein die Dauer der Rechtsverbindlichkeit des B-Planes als Argument für die Sinnhaftigkeit der Änderung des Planes benannt. Dieses ist so nicht nachvollziehbar, da es sich um ein in sich geschlossenes vollends bebautes Wohngebiet mit seinerzeit intensiv abgewogenen Interessen aller Bewohner und Eigentümer handelt. Ein konkreter an den Interessen aller Betroffenen ausgerichteter Änderungsbedarf ist nicht feststellbar. Zeitablauf allein reicht allein als Begründung nicht aus.

Die dann unter „insbesondere“ angeführte Zielstellung einer Verdichtung ist hingegen als sachliches Argument für die Änderung nachvollziehbar. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die **sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen** auch in **Verantwortung gegenüber künftigen Generationen** miteinander in Einklang bringt, und eine dem **Wohl der Allgemeinheit** dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Verdichtung der Bauweise soll dazu dienen, der bekannten täglichen Versiegelung von Flächen in einer Größenordnung von noch rd. 70 ha Deutschland auch in Ochtrup entgegenzuwirken. Diese Zielstellung ist aus ökologischen Gründen absolut begrüßenswert und im Sinne einer nachhaltigen Planung und Bewirtschaftung. Der Aspekt der Nachhaltigkeit beinhaltet jedoch neben den ökologischen ebenso die sozialen und wirtschaftlichen Belange. Eine Ausgewogenheit dieser drei Säulen der Nachhaltigkeit ist bislang nicht feststellbar.

Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass der Rat vor Jahren den Beschluss gefasst hat, seine Entscheidungen an den Prinzipien der Nachhaltigkeit auszurichten.

Konkret soll teilweise (z.B. im südöstlichen Bereich) eine zusätzliche Bebaubarkeit und damit Flächenversiegelung stattfinden; die Möglichkeit im Bestand zu verdichten (Zielstellung) wird hier nicht verfolgt und nicht zugelassen.

Die vorgenommene Verschiebung von Baumgrenzen wurde vielfach linear durchgeführt, Hierdurch werden Überlegungen, die seinerzeit zu entsprechenden Abgrenzungen geführt haben obsolet. Alte, ursprüngliche gelöste Fragen der Beeinträchtigung unter Nachbarn werden erneut gestellt werden. Bekanntlich tragen derartige Dinge nicht einer gedeihlichen Nachbarschaft – wie sie gegenwärtig gegeben ist – bei. Die hinreichende Berücksichtigung des sozialen Aspektes kann daher nicht festgestellt werden.

Die weiteren hier nicht in allen Einzelheiten anzusprechenden für die Betroffenen weitreichenden Eingriffe in den B-Plan sind bislang nicht in einer Bürgerversammlung vorgestellt worden. Die Anwohner haben bislang teilweise die beabsichtigte Änderung nicht mitbekommen. Wenn eine derartige mit ökologischen Aspekten begründete Änderung auf Akzeptanz stoßen soll, ist die offene Information der Bürger erforderlich. Es kann ansonsten nicht erwartet werden, dass sinnvolle ökologische Belange vom Bürger mitgetragen werden. Eine derartige Einbeziehung der Betroffene wäre auch im Sinne einer bürgernahen Verwaltung.

Weiterhin bedarf es auch eines Gesamtkonzeptes für alle B-Pläne (Umweltschutz geht alle an). Nur so wird deutlich, dass die ökologischen Notwendigkeiten der Bauverdichtung alle Baugebiete betreffen. Wenn Eckpunkte für eine derartige Überarbeitung in einem Gesamtkonzept, dass für alle B-Pläne Geltung hat, festgelegt werden, kann einzelfall- und anlassbezogenen Spekulationen vorgebeugt werden. Die ökologischen „Lasten“ werden dann von uns allen getragen.

Es wird angeregt, die geplante einzelne Änderung des B-Planes 34 a zurückzustellen und zunächst ein Gesamtkonzept mit den Grundlagen für eine ökologische Überarbeitung der B-Pläne zu erarbeiten. Nur so ist gewährleistet, dass alle Baugebiete gleichmäßig ihren Beitrag zu den ökologischen Notwendigkeiten leisten und eine Akzeptanz in der Bevölkerung erreicht wird.

Schreiben eines Eigentümers eines Grundstückes am Anton-Wegener Weg vom 31.08.2016

Text der Stellungnahme:

Gegen die geplante Bebauungsänderung Nr. 34a der Stadt Ochtrup erheben wir – Eigentümer der Immobile Anton-Wegener-Weg ■ – bedenken. Diese Bedenken begründen sich im Einzelnen wie folgt:

- Auf Grund der fehlenden Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen, sollte kein Drempel Oberhalb der letzten Vollgeschossdecke zulässig sein.
- Die Errichtung eines sogenannten „Staffelgeschosses“ sollte ausgeschlossen werden.
- Die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück sollte auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt werden, im Hinblick auf die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes.

Vorgenannte Bedenken und Anregungen resultieren aus Gründen der Erhaltung der Werthaltigkeit der Grundstücke und Gebäude in Verbindung mit der Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität.

Wir bitten um Kenntnisnahme, Überarbeitung der o.g. B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung der Bedenken.

Schreiben eines Anliegers der Goethestraße vom 31.08.2016

Text der Stellungnahme:

Zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a nehmen wir wie folgt Stellung und bringen auf diesem Weg unseren Einwand dar.

Bei Gesprächen in unserer Nachbarschaft sind wir uns erst einmal darüber klar geworden, was diese Änderung des Bebauungsplanes in unserem Wohngebiet, nicht nur für unsere Nachbarn, sondern auch für uns, in Zukunft bedeuten könnte.

Wir schließen uns deshalb an die Ihnen schon vorliegenden Stellungnahmen einiger Nachbarn an und beantragen ebenfalls eine Zurückstellung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a und die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Überarbeitung aller B-Pläne der Stadt Ochtrup.

Des Weiteren ist es mit Sicherheit im Sinne aller betroffenen Haushalte und Familien in unserem Bezirk/ Wohnviertel zu dieser geplanten Änderung des Planes eine öffentliche Anhörung durchzuführen, wozu schriftlich eingeladen werden sollte.

Schreiben eines Eigentümers einer Immobilie am Anton-Wegener-Weg vom 31.08.2016

Text der Stellungnahme:

Wie ich im Internet erfahren konnte, beabsichtigen Sie die Änderung des oben angegebenen Bebauungsplanes.

Ich wohne seit ■ Jahren am Anton-Wegener-Weg. Die damalige Planung dieses Wohngebietes empfinde ich als sehr angenehm und lebenswert. Dies, verbunden mit einer interessanten Wertentwicklung, hat mich zu der Kaufentscheidung bewogen, die ich – bis heute – nie bereut habe.

Grundsätzlich teile ich Ihre Ansicht, dass die Innenstadt verdichtet werden soll. Jedoch bin ich der Meinung, dass dies mit den betroffenen Anwohnern abgestimmt werden muss. Bei Durchsicht der beabsichtigten Änderungen bin ich verwundert, dass die Stadt Ochtrup nicht das Gespräch mit den Anwohnern gesucht hat, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Ich empfinde die Änderung als erheblichen Eingriff in die Lebensqualität der Anwohner. Insbesondere frage ich mich ob die damalige Kaufentscheidung und damit die Entscheidung für Ochtrup unter diesen – nicht vorhersehbaren – Umständen richtig war.

Sollten die geplanten Änderungen rechtskräftig werden, sehe ich eine erhebliche Wertminderung, insbesondere für die Grundstücke des südlichen Anton-Wegener-Weges. Wer wird den Anwohnern den Schaden ersetzen? Oder kann man hier von einer Enteignung sprechen?

Deshalb möchte ich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Ich beantrage die Baugrenze im südlichen Teil des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung des Altbestandes beizubehalten.
- Ich beantrage die geplante Änderung in WAI/0,4/0,8 abzulehnen.
- Weiterhin beantrage ich die 1 geschossige Bauweise des Gebäudes Weilautstr. 26 festzuschreiben.

Gerne bin ich bereit mit Ihnen, in einer Bürgerversammlung, einen Kompromiss zu diskutieren.

Schreiben einiger Anlieger der Weilautstraße vom 01.09.2016

Text der Stellungnahme:

Hiermit tragen wir unsere Einwände gegen die vereinfachte Änderung des oben genannten Bebauungsplanes und der beabsichtigten Nachverdichtung vor.

Die massiven und kompakten Baukörper sind nicht mit dem Ortsbild der Nachbarschaftsbauung vereinbar. Bei der angestrebten Bebauung durch den Antragsteller ist mit einer Zunahme der Emissionsbelastungen zu rechnen. Durch die geplante Nachverdichtung sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie eine Verschlechterung der Parksituation auf der Weilautstraße zu erwarten. Beim Schneeräumen im Winter führt ein erhöhtes Parkaufkommen zu Problemen, so dass die reibungslose Zufahrt zur Lambertischule nicht gewährleistet werden kann. Die Weilaut- und Schillerstraße stellen hier die Hauptzufahrtsstraßen zur Grundschule dar.

Da die Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Weilautstraße bereits jetzt um ein vielfaches überschritten werden, ist durch die geplante Nachverdichtung eine Verschärfung der Situation zu sehen, die in diesem Bereich insbesondere Kinder gefährdet. Des Weiteren führt eine Nachver-

ichtung zur Verschlechterung der ohnehin schon diskussionswürdigen Qualität des Straßenbelages.

Die vorgeschlagene Anpassung des seit 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widerspricht unserer Ansicht nach dem Charakter des Wohngebietes. Darüber hinaus führt die Nachverdichtung zu einer sinkenden Attraktivität bestehender Grundstücke und folglich zu einem Wertverlust. Ganz offensichtlich berücksichtigt die Planung ausschließlich die Interessen des Investors und geht zu Lasten der gemeinschaftlichen Wohnqualität.

Wir bitten darum, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 nicht geändert wird.

Schreiben eines Eigentümers einer Immobilie am Anton-Wegener-Weg vom 02.09.2016

Text der Stellungnahme:

Zu den textlichen Festsetzungen 2.0:

Die abschließende Aufzählung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist unnötiger Weise abschließend formuliert.

So fehlen z.B. Weide oder Budleia mit Blick auf Bienenweide und Schmetterlingsweide. Die genannte Liguster sollte entfallen, da die Beeren für Kinder sehr giftig sind. Das gleiche gilt für die Eibe. Insofern sollte die Liste der zu pflanzenden Arten offen gehalten werden.

Zum Bereich Begründung 1.0:

1.0 Es ist nicht einzusehen, warum aus Interesse eines Antragstellers für den südlichen Teil das gesamte Baugebiet geändert werden soll.

Zum Punkt 4.0:

Der Bebauungsplan ist auch nach 1980 zweimal grundlegend geändert worden. Um 1990 herum ist die geschlossene Bebauung für den südlichen Bereich aufgegeben worden und in den 2000er Jahren in dem westlichen Bereich die hintere Bebauungsgrenze erheblich erweitern worden.

Auf die Festsetzung von Dachneigungen wird meines Erachtens ohne Grund verzichtet, da dies zu einem „Wildwuchs“ von ortsuntypischen z.B. Steildächern führen kann. Daher wäre eine Begrenzung auf 45 oder 50 Grad sinnvoller.

Schreiben eines Eigentümers einer Immobilie an der Weilautstraße vom 06.09.2016

Text der Stellungnahme:

Begründung zu meinem Einspruch vom 31.08.2016.

Die von Ihnen erarbeitete „vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a“ bedeutet einen beachtlichen Eingriff in den privaten Bereich aller dort wohnenden Anlieger. Die aktuelle Planung beinhaltet eine gravierende Änderung des augenblicklichen Gebietscharakters im rückwärtigen Bereich.

Eine Festschreibung der jetzigen Planung verursacht eine deutliche Beeinträchtigung der aktuellen Wohnqualität aller Anlieger!

Es scheint uns fraglich, ob die in diesem Gebiet vorgesehene Bauplanung eines Investors eine Rechtfertigung für einen solch gravierenden Eingriff in die Privatsphäre der dort angrenzenden Nachbarn begründet.

Was ist mit dem Schutz der dort bisher vorhandenen Privatsphäre?

Die südlich vom Anton-Wegener-Weg gelegenen Grundstücke wurden erst nach der Bürgerversammlung am 21.11.1989 auf Basis der in der Folge geänderten Bauleitplanung bebaut.

Was ist mit dem Vertrauensschutz bezüglich der zukünftigen Wohnqualität zur Südausrichtung?

Die neue Bauleitplanung nimmt auf diese Aspekte eindeutig keine Rücksicht.

Der neue Plan ermöglicht eine Bebauung bis an die angrenzenden Nachbargrundstücke bei Einhaltung des gesetzlichen 3 Meter Bauabstands.

Somit incl. Garagen bis direkt an die nachbarlichen Grundstücke.

Die neue Planung ermöglicht:

Ein im 1,50 Meter erhöhtes Kellergeschoss.

Eine 2-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

oder alternativ auf dem Zweigeschoss zusätzlich ein Penthaus mit Satteldach.

Das Penthaus mit einem umlaufenden einen Meter breiter Balkon.

Die sich dann ergebende mögliche Bauhöhe liegt dann bei 12 bis 14 Meter.

Der aktuell gültige Bebauungsplan ermöglicht im hinteren Bereich nur eine eingeschossige Bauhöhe.

Wir beantragen die Beibehaltung der bisherigen Abstandsgrenzen und die Fortschreibung der bisherigen Dachneigung.

Unser Einwand soll nicht die Planung des aktuellen Investors zerstören.

Wir beantragen hiermit die Einberufung einer Bürgerversammlung.

Bei diesem Termin wird sich dann sicherlich eine für beide Seiten tragbare Lösung finden.

Bitte beachten Sie die Interessen aller Anlieger!

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 30.08.2016

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

Es wird angeregt, die Artenliste unter Punkt 2.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wie folgt anzupassen:

Stieleiche, Rotbuche, Gemeine Esche, Feldahorn, Haselnuss, Gewöhnliche Traubenkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Gewöhnlicher Liguster, Himbeere, Brombeere, Hainbuche, Winterlinde, Holunder, Rote Heckenkirsche, Schneeball, Europäische Eibe.

Ergebnis der Prüfung aller Stellungnahmen:

Aufgrund der Vielzahl von grundsätzlich ablehnenden Stellungnahmen und der mehrfachen Bitte nach Einberufung einer Bürgerversammlung, sollte dieser entsprochen werden, um eine einvernehmliche Lösung für alle Beteiligten zu finden.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel zur Überarbeitung des Bebauungsplanes stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 Sachkosten der Bauleitplanung zur Verfügung

Generationengerechtigkeit:

Die Nachverdichtung des Innenbereiches kommt allen Generationen zu Gute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen, hier: Bauleitplan und Begründung, sind der Vorlage im Internet beigelegt und sind während der Sitzung einsehbar.

Im Auftrage:

Korten