

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 28.09.2010 über die Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Kohkamp II“ (Vorlage 2010/128)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 03.09.2010

Anregung:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schindler, sehr geehrter Herr Nünning,

vielen Dank für die Zusendung des aktuellen Bebauungsplanes Nr.59 „Kohkamp II“.

Da es sich hierbei um einen Teil der Gesamtmaßnahme „Westtangente“, „Kohkamp I und II“ sowie Biogasanlage Borgmann handelt, behalten unsere Eingaben vom 29.11.2006 und 13. September 2007 auch weiterhin Ihre Gültigkeit. Wir begrüßen aber sehr, dass die aktuellen Planungen einige unserer Vorschläge bereits berücksichtigen.

Dennoch möchten wir unseren Standpunkt noch mal kurz zusammenfassen:

- Bei der Auswahl des Grundstückes im Jahr 2003 haben wir insbesondere auf eine Randlage Wert gelegt. Die Zusicherung des Bauamtes, dass nördlich des Nordringes eine Bebauung ausgeschlossen ist („Weitere Bebauung schließt sich südlich des Nordringes an. Nördlich des Nordringes besonders schützenswerte Fläche – Status kurz vor Naturschutzgebiet“) und dass die beiden möglichen Alternativrouten einer Westtangente auf jeden Fall nördlich des Hofes Borgmann verlaufen würden (entsprechende Pläne wurden uns damals im Bauamt gezeigt), hat uns damals – wie auch vielen unserer Nachbarn - das gute Gefühl gegeben, eine sichere Investition zu tätigen.
Sowohl durch eine Westumgehung als auch durch das Baugebiet verliert das Grundstück und unser Haus genau diesen Reiz der Randlage und damit sicherlich auch an Wert.
- Wie schon in den ersten beiden Schreiben dargestellt, akzeptieren wir natürlich, dass Gemeinwohl vor Einzelwohl geht – auch wenn wir es wie viele Ostbeveraner sehr schade finden, dass der Ort durch solche Maßnahmen einfach unwiederbringlich an Charme verliert.

- Die für uns wichtigsten Punkte der aktuellen Planung sind: kein Kreisverkehr an Einmündung Nordring auf Westtangente, Erhalt des Grünstreifens südlich des Nordringes in der heutigen Breite, Bau der Biogasanlage nördlich des Hofes Borgmann sowie die Beschränkung der westlichsten Grundstücke von Kohkamp II auf eine Geschosszahl von I.

Da aus unserer Sicht die Gemeinde aber nicht nur den neuen Bauherren, sondern insbesondere auch den alten und den diesen gemachten Zusagen verpflichtet sein sollte, möchten wir nochmals dafür werben, über eine Rückkehr zum alten Bebauungsplan nachzudenken. Auf jeden Fall gehen wir aber davon aus, dass eine Ausdehnung der Bebauung nördlich des Nordringes nach Westen („Kohkamp III“) ausgeschlossen ist (z.B. bei Nichtrealisierung der Westtangente und/oder Kohkamp I).

Wir bitten Sie, unsere Eingaben auch bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen und hoffen, dass unsere Beweggründe auf Ihr Verständnis treffen.

Für eine Stellungnahme Ihrerseits wären wir sehr dankbar.

Vielen Dank.

Schreiben vom 29.11.2006:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Höffstädt,

zur geplanten Variante 4 der Westumgehung und der Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten östlich hiervon machen wir hiermit eine förmliche Eingabe.

Im Oktober 2004 sind wir berufsbedingt von Dortmund nach Ostbevern gezogen. Auf Empfehlung einiger Arbeitskollegen bei der Fa. CLAAS hatten wir in Ostbevern 2003 kennen gelernt und uns aufgrund der familienfreundlichen Atmosphäre sowie der guten Infrastruktur grundsätzlich für diesen Ort entschieden. Ergebnis der Grundstückssuche war der Erwerb eines Randgrundstückes im Baugebiet Vogelpohl.

Entscheidende Gründe hierfür waren:

- Die Ramlage innerhalb des Baugebietes mit entsprechender Freisicht ohne Bebauung,
- Der großzügige ausgelegte Grünstreifen zum Nordring (Ausgleichsfläche),
- Auf Nachfrage beim Bauamt bestätigte Planungen einer Umgehung deutlich westlich des Grundstückes und keine Bebauungspläne nördlich des Nordringes.

Daraufhin haben wir ein entsprechendes offenes und der Lage angepasstes Wohnhaus mit hauptsächlich ortsansässigen Handwerkern/Architekt errichtet, in dem wir uns erwartungsgemäß wohl fühlen.

Die geplante Verkehrsführung in der nun favorisierten Planungsvariante 4, schwerpunktmäßig die Position des Kreisverkehrs, sowie die Ausweisung der neuen Baugebiete Quartier I und II stellen erhebliche Änderungen der bisherigen Verkehrs- und Bebauungsplanung dar. Aufgrund unserer Nähe zum Kreisel sowie zu den neuen Baugebieten ergibt sich damit eine deutliche Einschränkung der Wohnqualität und ein deutlicher Wertverlust unseres Wohnhauses.

Wir sehen sicherlich ein, dass Gemeinwohl – im Sinne der deutlichen Verkehrsentslastung – vor Einzelwohl geht; die Umsetzung der Planung stellt für uns jedoch eine Verletzung des Vertrauensschutzes dar, da wir seinerzeit sicher von deutlich anderen Rahmenbedingungen ausgehen konnten.

Wir bitten daher darum, den Kreisverkehr etwas weiter nach Westen zu verlegen. Ausgehend vom Vertrauensschutz sehen wir es aber erforderlich an, dass der Grünstreifen zum Nordring als Abgrenzung, speziell zum Kreisverkehr, auf jeden Fall erhalten bleibt und gegebenenfalls verstärkt wird. Die Ergänzung von abgestorbenen Pflanzen würden wir auch gerne auf eigene Rechnung vornehmen, wenn keine Einwände bestehen.

Insbesondere bitten wir darum, auf eine Ausweisung von Industrie- und Handelsflächen in den neu auszuweisenden Baugebieten bzw. in unmittelbarer Nähe zu verzichten. Diese waren bei Erwerb des Grundstückes – auch auf Nachfrage beim Bauamt – nicht zu erwarten. Der durch gewerbliche Bebauung entstehende Wertverlust unseres Wohneigentums würde sich dadurch verstärken.

Aus aktuellen Berichten, z. B. Westfälischen Nachrichten v. 11.11.2006 „Bewegung bei den Discountern“ ist zu entnehmen, dass beispielsweise die Fa. LIDL Standorte in Ostbevern sucht. Eine derartige Ansiedlung würde unter Berücksichtigung möglicher Ladenöffnungszeiten von 0 bis 24 Uhr, eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastigung durch verstärkten Fahrzeugstrom zu den Geschäften sowie lfd. Betriebsgeräusche bedeuten. Aufwändige Leuchtschriften, Gebäudeausleuchten ziehen eine lichttechnische Belästigung für die Nacht nach sich. Hier würden wir auch aus Gründen der Lastverteilung darum bitten, in der Nähe des Kreisels nicht auch noch eine Handelsfläche auszuweisen.

Wir bitten Sie, unsere Eingabe mit konkreten Einwänden, bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen und hoffen, dass unsere Beweggründe für diese Eingabe auf Ihr Verständnis treffen.

Für eine Stellungnahme Ihrerseits wären wir sehr dankbar.

Vielen Dank.

Schreiben vom 13.09.2007:

Vielen Dank zunächst nochmal für Ihre direkte Reaktion auf unsere Eingabe vom 29. November 2006 zur geplanten Routenführung der Westumgehung sowie für die Gelegenheit zur Beteiligung am Planungsverfahren „Westliche Entlastungsstraße“ und den Baugebieten „Kohkamp“.

Wir haben in der Zwischenzeit alle öffentlichen Sitzungen zu dem Thema verfolgt und im direkten Gespräch mit Hr. Nünning die Hintergründe und Alternativen diskutiert. Auch wenn die Sache an sich natürlich nicht so richtig erfreulich ist, fühlen wir uns doch sehr gut informiert und berücksichtigt.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 50 berücksichtigt unsere Eingabe in großen Teilen. Die Einmündung des Nordringes auf die westliche Entlastungsstraße ist für uns weitaus angenehmer, als der zunächst in dem gleichen Bereich geplante Kreisverkehr. Auch der zum Teil noch verstärkte Grünstreifen stellt eine deutliche Verbesserung dar.

Wie bereits im November geschrieben ist uns klar, dass Gemeinwohl vor Einzelinteressen steht, so dass wir die Errichtung der Entlastungsstraße sowie der Baugebiete auch gar nicht ablehnen wollen.

Aufgrund unserer doch sehr offenen Bauweise, die sich aufgrund der ursprünglichen Bebauungsplanung und der mit dem Grundstück verbundenen Freisicht ergab, möchten wir aber doch noch einen Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplanes machen und hoffen, dass dieser noch berücksichtigt werden kann.

Demnach könnte die Route der Entlastungsstraße wie geplant bleiben, lediglich die Einmündung des alten Nordringes sollte etwas weiter (10 -20m) nach Nord-Osten gezogen werden. Dadurch würde sicherlich etwas bebaubare Fläche entfallen – jedoch müssten damit aus unserer Sicht die Lärmbelastung für uns und unsere Nachbarn abnehmen sowie aufgrund des weiter nach oben rückenden Lärmschutzwalles für Kohkamp II würde noch etwas von der „alten“ Freisicht bleiben.

Gerne würden wir diesen Vorschlag mit Ihnen, Herrn Nünning oder Frau Hoffmann diskutieren.

Auf einen Punkt möchten wir aber insbesondere nochmal zurückkommen. Um das Thema „Lidl“ ist es zumindest in der Presse ruhig geworden und Sie hatten ja auch in Ihrer E-Mail angedeutet, dass es für einen solchen Lebensmittelmarkt bessere Standorte gibt. Da bisher nur die Bebauungsplanung für das erste Baugebiet Kohkamp (Nr. 49) vorliegt, möchten wir unsere Bedenken hierzu aber nochmal anbringen und eben aus Gründen der Lastverteilung darum bitten, in der Nähe der Kreuzung Entlastungsstraße West und Nordring nicht auch noch eine Handelsfläche auszuweisen.

Wir bedanken uns nochmal, dass Sie unsere Eingabe bei Ihren Planungen berücksichtigt haben. Vielleicht lässt der jetzige Planungsstand ja noch eine Berücksichtigung unseres heutigen Vorschlages zu.

Über eine Beteiligung an der weiteren Planung würden wir uns freuen.

Abwägung:

Zusagen aus der Verwaltung auf eine „Randlage“:

Der Hinweis auf Zusagen aus der Verwaltung in Bezug auf eine „Randlage“ des Grundstückes des Eingebers wird wie folgt beantwortet:

In den Schreiben vom 29.11.2006 und 13.09.2007 wurden die angesprochenen Fehlinformationen nicht näher durch die Einwender thematisiert. Es ist festzuhalten, dass die nun erstmals erwähnten Vorhaltungen jeder Grundlage entbehren. Sie sind auch unter Zugrundelegung der nachfolgenden Gesichtspunkte nicht nachvollziehbar.

So wurden Im Jahre 2003 nach Fertigstellung des Verkehrsentwicklungskonzeptes in einer Suchraumkarte Varianten der möglichen Trassenführung für die Westumgehung ausgewiesen. In diesem, für einen Scoopingtermin mit den Behörden erstellten, Plan wurden drei Varianten (zwei davon nördlich des Hofes Borgmann) aufgeführt. Die dritte Trassenvariante umfasst nahezu den derzeitigen Verlauf der Westumgehung. Somit musste zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung auch mit dieser südöstlichen des Hofes verlaufenden Straßenführung gerechnet werden.

Die Aussage, dass die „Flächen nördlich des Nordringes ... einen Status kurz vor Naturschutzgebiet“ haben, kann sich nur auf den Bereich nordwestlich der Hofstelle Borgmann bezogen haben, da dieser im Rahmen des Vertragsnaturschutzes gesichert waren. Flächen nördlich des Nordringes (und südöstlich der Hofstelle Borgmann) standen in diesem Zusammenhang nie zur Debatte.

Das seinerzeit gültige „Strukturkonzept West“ sah eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Nordringes (z.B. Arenwiese) und südlich des Grevenener Dammes vor. Möglicherweise ist hieraus im Umkehrschluss durch die Einwender abgeleitet worden, dass eine Bebauung außerhalb des Nordringes nicht kommen wird. Eine Zusicherung des Bauamtes, dass nördlich des Nordringes keine Wohnansiedlung stattfinden wird, ist nachvollziehbar nicht gemacht worden.

Bereits in dem ersten Entwurf des „Rahmenplanes Nord“ aus dem Jahre 2005 wurden eine mögliche Wohnbauentwicklung nördlich des Nordringes (Quartier I bis III) und die drei Varianten der Westumgehung ausgewiesen.

Im Laufe des Jahres 2006 wurde die derzeitige Trasse der Westumgehung aufgrund verschiedener Aspekte herausgebildet und der „Rahmenplan Nord“ mit den Quartieren Kohkamp I und II (ohne Quartier III einschließlich der Hofstelle Borgmann) dahingehend angepasst.

Zu den weiteren Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Kein Kreisverkehr an Einmündung Nordring auf Westtangente:

Die Ausbauplanung sieht keinen Kreisverkehr vor.

Erhalt des Grünstreifens südlich des Nordringes mit der heutigen Breite:

Die Anregung ist nicht im Zusammenhang mit der Planung Kohkamp II zu sehen. Es besteht derzeit keine Veranlassung, den Grünstreifen südlich des Nordringes in seiner heutigen Breite zu verändern. Prognosen für die weitere Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten können jetzt nicht abgegeben und entsprechende Zusagen gemacht werden.

Bau der Biogasanlage nördlich des Hofes Borgmann:

Die Biogasanlage wird, wie bereits persönlich erläutert, nördlich der Hofstelle Borgmann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sondergebiet Borgmann“ errichtet.

Beschränkung der westlichen Grundstücke von Kohkamp II auf eine Eingeschossigkeit:

Im südwestlichen Teil sieht der Bebauungsplanentwurf (Stand 15.09.2010) Grünfläche (Wiese) vor. Inwieweit zukünftig diese Fläche bebaut wird, analog Bebauungsplanvorwurf, kann derzeit noch nicht zugesagt werden.

Der Bebauungsplan sieht im südlichen Teil eine Zweigeschossigkeit aus bauordnungsrechtlicher Sicht vor. Die Firsthöhe wird auf 9,50 m beschränkt. Jedoch ermöglicht eine erhöhte Traufhöhe eine größere Ausnutzung des Dachgeschosses. Insgesamt wird die Höhenentwicklung mit 9,50 m – wie bereits erwähnt – eingehalten.

Die gleiche Firsthöhenbeschränkung erfolgt auch für die maximal eingeschossige Bebauung im nördlichen Teil. Hier wird jedoch die Traufhöhe niedriger festgesetzt.

Aus optischer Sicht hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung der neuen Bebauung ist also kein Unterschied zu erkennen, ob es sich um eine zweigeschossige oder eingeschossige Bauweise aus bauordnungsrechtlicher Sicht handelt. Hier geht es lediglich um eine andere Ausnutzung in der zweiten Ebene – ohne dass sich die optischen Höhen unterscheiden.

Anregung zum alten Bebauungsplan „Kohkamp I“ zurückzukehren

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da hier die Grundstücke vorläufig noch nicht zur Verfügung stehen und die Gemeinde andererseits verpflichtet ist, neues Bauland für den anstehenden Bedarf zu erschließen. Der Rahmenplan Nord hat bereits eine Baulandentwicklung auch für Kohkamp II vorgesehen.

Realisierung Kohkamp III

Es ist aus landesplanerischer und kommunaler Sicht ist derzeit nicht zu erwarten, dass es ein Gebiet „Kohkamp III“ geben wird, wenn die Westtangente nicht realisiert werden sollte. Die Realisierung der Westtangente baut auf den Realisierungen der Wohngebiete „Kohkamp I“ und „Kohkamp II“ auf.

Prognosen für die weitere Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten können jetzt nicht abgegeben und entsprechende Zusagen gemacht werden.