

Anlage 10 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 27.01.2015 über die Anregungen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 52 „Grevener Damm Süd“ II. Bauabschnitt (Vorlagen 2015/015 und 2015/016)

Einwender: Einwender C

Stellungnahme vom: 05.01.2015

Anregung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit antworten wir fristgerecht auf Ihr Schreiben bezüglich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Folgende Punkte, Fragen und Anmerkungen bitten wir dementsprechend zu berücksichtigen:

- Wie ist der gesamte Ablauf der Grundstücksvergabe? (Zuteilung; Zeitplan allgemein mit Meilensteinen -> Erschließung bis Baubeginn-> vollständige Fertigstellung; Welche Fristen gibt es beim Erwerb? Werden alle Grundstücke nach dem Sozialplan vergeben?
- Welche Geschwindigkeitsregelung ist in dem neuen Gebiet geplant? Im gleichen Zuge müsste dann sicher auch nochmal über das Thema -> Tempo 30 am Grevener Damm nachgedacht werden!
- Warum werden zumindest keine weiteren „Fußgeh- bzw. Radwege“ an das neue Gebiet angeschlossen? (zumindest als Option freigehalten?) Beispiel: im Bereich der RRB an den neuen Weg -> Nordring im Süd-Osten an bestehendes Pättchen.
- Somit wird das Wegenetz nach „hinten“ raus erweitert! Ansonsten gibt es nur die beiden Hauptzubringer. Hier bitten wir um Umsetzung.
- Wie ist die Beleuchtung der Straße (Kreuzung und Stichstraße -> Ecke Grevener Damm 59) geplant? Welche Straßenseite, welche Stelle bzw. welche Art der Leuchte? (nicht, das unser Grundstück dadurch „voll“ beleuchtet ist)
- Gibt es Fußgehwege? Oder wird die komplette Straße von allen genutzt? (Fußgänger, Radfahrer, Kinder, Autofahrer)
- Bleiben die jetzigen Container bestehen, oder werden diese entfernt? (Grevener Damm)
- Ist die Prüfung der im inneren Ortskern vorhandenen freien Bauflächen ausreichend geprüft worden? Wie ist hier geprüft worden?
- Zu welchem Zeitpunkt wurde das Schallschutzgutachten bzw. die Messung durchgeführt? Welche Auswertung liegt zu Grunde? (Anzahl der LKW, Auto etc.) hier erbitten wir Einsicht!

- Mit welcher Begründung wurde der „Block“ mit den größeren Objekten in dem Bereich zu Knauer/Grevener Damm gelegt? Hier erwarten wir eine Verlegung in den hinteren Bereich! (zwischen RRB; Schutzwall und Krumbeck) Dementsprechend hätten alle bereits bestehenden Parteien die geringsten Probleme! Optisch und lärmtechnisch ist es angebrachter, diese Wohn- Mietsblöcke nach „hinten“ zu verlegen.
- Die Anzahl der geplanten Wohnblöcke mit a 6/4 - Parteien ist sehr hoch. War es nicht geplant, wegen der extrem hohen Nachfrage Einfamiliengrundstücke zu schaffen!? Zudem bringt der Wohnblock sehr wahrscheinlich eine sehr hohe Anzahl an Autos mit sich, für die nicht genügend Stellplätze umgesetzt werden können. Die Anzahl der Mehrfamilienblöcke bitten wir daher nochmal zu überdenken!
- Mit welcher Begründung wird es zugelassen, dass die Bauten völlig frei in der Material- und Farbauswahl ausgelegt werden dürfen? Selbiges gilt bei den Dächern! Lediglich bei Doppelhaushälften gibt es die Einschränkung, dass einheitlich gebaut werden muss! Dementsprechend würde es eine „kunterbunte“ Bauweise wie z.B. im Kohkamp II geben. Optisch eine Schande, welches auch Außenstehende bestätigen! Wir bitten das zu berücksichtigen und erwarten eine Korrektur der Vorgabe.
- Wie, wann und in welcher Art und Höhe werden wir hinsichtlich der Erschließungskosten betroffen sein? Wie wäre der weitere Ablauf bei einer Erschließung des Grevener Damms? Ist die Erschließung des Grevener Damms absehbar?
- Vor einem Jahr wurde uns mündlich mitgeteilt, dass eine Erschließung des Grevener Damms und das jetzige Baugebiet erst in 10-15 Jahren umgesetzt werden! Dementsprechend sind wir in der jetzigen Situation, 6 Monate nach unserem Bauabschluß, nicht in der Lage Erschließungskosten an die Gemeinde zu zahlen. Welchen Lösungsansatz gibt es hier?

Bitte lassen Sie uns hierzu eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits zukommen!

Abwägung:

- Der Ablauf der Grundstücksvergabe ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Insoweit sind Informationen hierzu in den Planunterlagen nicht enthalten. Mit der Erschließung (Straße, Versorgungsleitungen,...) soll im Jahr 2015 begonnen werden. Nach derzeitigem Stand kann mit den privaten Bauvorhaben im Jahr 2016 begonnen werden.
- Die Festlegung der zulässigen Geschwindigkeit erfolgt durch die Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Warendorf in Kenntnis des konkreten Straßenausbaus. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Aktuell hat die Gemeinde Ostbevern keine verfügbaren Flächen, die ein Anbinden von vorhandenen Fuß- und Radwegen sowohl im Süden als auch im Osten ermöglichen. Tatsächlich sind zwei Verbindungen in den östlichen Bereich „frei gehalten“ worden, die ein späteres vernetzen ermöglichen können. Eine Wegeverbindung über die öffentliche Fläche „Spielplatz“ und „Regenrückhaltebecken“ ist zu einem späterem Zeitpunkt ebenfalls möglich.
- Die Festlegung der Beleuchtung und der konkreten Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sondern erfolgen im Rahmen der Straßenplanung. Die Anregung wird vorab jedoch zur Kenntnis genommen.
- Der künftige Standort der Container am Grevener Damm ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, wurden die Möglichkeiten der Innenverdichtung intensiv geprüft. Die Entwicklung weiterer Bauflächen ist jedoch dennoch erforderlich, um dem bestehenden Bedarf gerecht zu werden.
- Die Grundlage für das Schallgutachten bilden die im Rahmen der Planung der Westumgehung ermittelten Prognosewerte. Das Gutachten kann im Bauamt eingesehen werden.
- Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser erfolgte im Nahbereich des Grevener Damms, um die Grundstücke mit der größten Verkehrserzeugung möglichst nahe am Einfahrtsbereich des Baugebiets zu platzieren und somit die Belastung für das baugebietsinterne Straßennetz möglichst gering zu halten. Zumal die Straßenbreite im Gebiet mit 5,5 m gering gehalten wird, um die Erschließungskosten so niedrig wie möglich zu gestalten. Der Anregung ist insoweit nachgekommen worden, als dass die zwei an dem Grevener Damm gelegenen Grundstücke für 4 bzw. 6 Wohneinheiten umgewandelt wurden und drei im östlichen Einfahrtsbereich des Gebietes liegende Grundstücke mit einer entsprechenden Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt wurden.
- Die Aussage, der Anteil der Mehrfamilienhäuser sei sehr hoch ist nicht zutreffend, da diese auf den nordwestlichen Teilbereich bzw. nun auch auf den nordöstlichen Teilbereich beschränkt ist. Die Anzahl ist umgerechnet auf das gesamte Gebiet sehr gering. Die im Bebauungsplanvorentwurf hinterlegte Grundstücksaufteilung ist nachrichtlich und hinsichtlich der Größen noch nicht verbindlich. Eine Aufteilung der Grundstücke wird erst im nächsten Verfahren als Entwurf vorgenommen und aufgrund der Angaben der Grundstücksbewerber hinsichtlich der Größen angepasst.

Im Hinblick auf die befürchtete Parkproblematik ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich die erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen sind. Zudem hat die Gemeinde Ostbevern aufgrund Erfahrungen in den letzten Jahren im gesamten Gebiet eine Vielzahl von Stellplätzen im öffentlichen Bereich geplant.

Die Gemeinde Ostbevern ist seitens des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (Runderlass IV.4 – 250- 1/14) vom 23.01.2014 mit einem hohen Bedarfsniveau im Bereich Mietwohnungsmarkt und mit einem überdurchschnittlichem Bedarfsniveau im Bereich Eigentumsmarkt eingestuft. Mit dem aktuellen Entwurf der Grundstücksplanung wird aus Sicht der Gemeinde Ostbevern beiden Bereichen Rechnung getragen.

- Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an dem in Ostbevern üblichen Maß der letzten rund 15 Jahren, vgl. Baugebiete Vogelpohl, Arenwiese Teilbereich I bis III, Kohkamp II, Brock-Nordwest Teilpläne I und II.

Dabei hat sich über die Jahre herausgestellt, dass sich die Baugebiete trotz der liberalen Gestaltungsfestsetzungen als qualitätvolle Quartiere entwickelt haben. Von daher wird auch für diesen Bebauungsplan kein Erfordernis für weitere einengende Festsetzungen gesehen.

- Die Frage möglicher Erschließungskosten am Grevener Damm sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und werden individuell mit den bisherigen Grundstückseigentümern abgestimmt.

Die Gemeinde Ostbevern hat im vergangenen Jahr rund 40 Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Kohkamp II veräußert. Somit konnte das gesamte Baugebiet Kohkamp II mit rund 90 Grundstücken innerhalb von drei Jahren vermarktet werden. Geplant war, dass die Grundstücksanzahl für Verkäufe in einem Zeitraum von rund 5 Jahren ausreichend ist. Im Anschluss daran war die Entwicklung eines anderen Gebietes mit rund 80 Einheiten geplant. Dieses konnte aus verschiedenen Gründen aktuell nicht entwickelt werden.

Das Baugebiet Grevener Damm Süd ist in der Rahmenplanung für Ostbevern bereits seit über 20 Jahren enthalten, eine Realisierung wurde zunächst nur mittelfristig gesehen.

Aufgrund der bestehenden Vielzahl von Anfragen nach Baugrundstücken wird Handlungsbedarf gesehen.

Somit wurden mögliche Alternativen gesucht und eine Realisierung auch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse aktuell in den kommenden Jahren lediglich im Baugebiet Grevener Damm Süd gesehen.

Aus Sicht der Verwaltung war ein derart zeitnahes Entwickeln dieses Baugebietes nicht erkennbar. Folglich wurde diese Fläche im Regionalplan der Bezirksregierung Münster, der erst seit Mitte des Jahres 2014 rechtskräftig ist, nicht zur Festsetzung / Ausweisung vorgeschlagen. Dies hat zur Folge, dass aktuell parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung auch der Regionalplan bei der Bezirksregierung Münster geändert werden muss.

Den Einwendern wird ein persönliches Gespräch mit den betroffenen Fachabteilungen zu den Fragestellungen, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, angeboten.