

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“

am 09.04.2014

in der Grundschule Lösenbach, Pausenhalle/Betreuung, Schubertstr. 9, Lüdenscheid

Anwesend:

Seitens der Verwaltung:

Herr Bursian
Herr Weidemann
Frau Kaluza als Protokollführerin

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.15 Uhr

Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 14 am 02.04.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. An der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses wurde der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht sowie darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen am 08.04.2014 und 09.04.2014 im Fachdienst Stadtplanung und Verkehr während der Dienstzeit vorab eingesehen werden können. Ferner wurde die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der örtlichen Tageszeitung öffentlich bekannt gemacht.

Herr Bursian begrüßt die Anwesenden. Nach Vorstellung der Beteiligten stellt Herr Weidemann dar, dass die Bürgeranhörung frühzeitig zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt habe am 08.05.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“ gefasst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei die Bürgerschaft frühzeitig zu beteiligen, um ggf. Anregungen in den Planentwurf aufnehmen zu können. Nach Kenntnisnahme durch die Politik erfolge in einem späteren Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung, in der die Bürgerschaft die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme habe.

Herr Weidemann stellt das geplante Vorhaben mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Er geht auf die Darstellung im Flächennutzungsplan ein und erläutert, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Ortsarrondierung handelt. Grundsätzlich soll sich die Art der Nutzung auf das reine Wohnen beschränken. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie Anlagen für soziale Zwecke. Diese Art der Nutzung muss jedoch gebietsverträglich sein.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes werde zunächst immer ein größeres Gebiet der vorhandenen Umgebungsbebauung angeschaut. Es sollen ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser gebaut werden. Die maximale Größe der Häuser ist im Bebauungsplan festgelegt. 40 Prozent der Grundstücksfläche darf mit dem Hauptgebäude bebaut werden. Für Müllcontainer ist eine Fläche für Nebenanlagen vorgesehen. In der Planung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 530 m² festgesetzt, damit tatsächlich nur 6 Häuser gebaut werden und dort keine unerwünschte städtebauliche Dichte entsteht. Es bestehe eine große Nachfrage nach so großzügig bemessenen Baugrundstücken. Weiter sind als Gestaltungsvorschriften für die neuen Häuser unter anderem Satteldächer mit ortsüblicher Dachneigung von 35 bis 48 Grad sowie weißer Außenputz festgesetzt.

Anhand des Bebauungsplanentwurfes zeigt Herr Weidemann die geplante Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße, um welche sich die neuen Häuser gruppieren. Die Planung sehe vor, dass der Anliegerverkehr so weit als möglich nicht an den aufgrund einer günstigen Besonnung süd-/westlich ausgerichteten Gärten vorbei führe. Die Gärten lägen zwar teilweise zur Straße hin, dies sei jedoch aufgrund der Größe der Grundstücke vertretbar. Die neue Erschließungsstraße ende mit einer Wendeanlage. Dort seien einige wenige Besucherparkplätze vorgesehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werde ein Umweltbericht verfasst. Im Ergebnis wird es einen Ausgleich und keine Defizite (Soll/Ist sind ausgeglichen) im Grün-/Umweltbereich geben. Bei diesem Verfahren wird ein Ausgleichswert festgestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gerade untersucht. Speziell zur Begrünungsfestsetzung erklärt Herr Weidemann, dass als landschaftliche Ausgleichsmaßnahme u. a. durch den neuen Ortsrand die Neuanpflanzung zur Fortsetzung der vorhandenen Buchenhecke vorgesehen ist. Die vorhandene Grünfläche links des Mühlenweges werde durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Eine zweite, rückwärtige Erschließung über den Mühlenweg ist nicht vorgesehen. Für die Gartenbewirtschaftung gebe es dort aber eine 2 Meter breite Zugangsmöglichkeit.

Zu Beginn der Diskussion wird seitens eines Anwesenden darauf hingewiesen, dass Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Eigentümer der Flächen erfolgen. Die Entwicklung kleiner Bebauungsplangebiete entspreche der Marktentwicklung der letzten Jahre. Es gebe einen Markt für Neubauvorhaben.

Ein Bürger stellt die Frage, warum eine neue, zusätzliche Straße gebaut werde, obwohl der Mühlenweg schon vorhanden sei. Eine doppelte Erschließung sei nicht erforderlich. Die vorhandene, gefährliche Kurve in ca. 15 m Entfernung von der neuen Erschließungsstraße verschärfe diese Situation. Durch die vorgestellte Planung werden Unfälle sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet. Die Frage nach einer Fußgängersicherung auch wegen zu schnellem Fahren an dieser Stelle/im Kurvenbereich beantwortet Herr Bursian dahingehend, dass das vorhandene Verkehrsaufkommen sowohl am Schierey als auch im Othlinghauser Weg für Verkehrssicherungsmaßnahmen zu gering und nicht relevant sei. Dies ändere sich auch nicht durch 6 zusätzliche neue Häuser. Er sagt jedoch eine Prüfung sowohl der Erschließung über den Mühlenweg und dem Weglassen der Stichstraße als auch eine Prüfung der Verkehrsbedeutung sowie der Geschwindigkeit zu.

Herr Weidemann antwortet auf den Einwand, er kenne die Situation vor Ort nicht, dass er oft dort war und die Örtlichkeit gut kenne. Unter anderem seien im Rahmen der Vorplanung u. a. die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auf ein neues Vermessungsergebnis gestützt worden, da die alten Höhenangaben zum Teil fehlerhaft waren. Auf eine weitere Frage zur Planung antwortet Herr Weidemann, dass das Vorhaben mit einem Bauträger realisiert werde. Die Grundstücke werden einzeln durch diesen Bauträger verkauft. Herr Bursian ergänzt zur Klarstellung, dass die Verwaltung bei diesem Vorhaben „nur“ Planungsrecht schaffe. Der Investor entwickle das Vorhaben weiter. Anfragen/Kontakte zum Kauf eines der neuen Grundstücke leite die Verwaltung an den Investor weiter. Die Frage, nach welchen Kriterien vermarktet werde, beantwortet Herr Bursian, dass dies Sache des Investors sei und die Verwaltung keinen Einfluss darauf habe, da sie die Grundstücke nicht selbst vermarkte. Auch die Frage, ob die Grundstücke schon verkauft bzw. vergeben seien, könne er aus den genannten Gründen nicht beantworten.

Zur Frage, ob dieses Vorhaben jetzt eine endgültige Planung sei, oder später Stück für Stück dazu komme, erwidert Herr Bursian, dass nach dem neuen Flächennutzungsplan nur dieses Stück zur Bebauung ausgewiesen sei. Dies sei jedoch kein „Versprechen für alle Zeit“.

Herr Bursian führt zur Frage, warum dieses Gebiet zersiedelt werde, aus, dass lediglich in dem Bereich des Bebauungsplanentwurfes der Außenbereich überplant bzw. verschoben worden sei. Dies sei eine Abwägung, um Bauland zu schaffen. Weiter wird seitens der Anwesenden kritisiert,

dass es im Planbereich durch die Neubauten zu viele Häuser gebe und das Dorf „zerschlagen“ werde. Herr Bursian erwidert, dass es nötig und auch gewollt sei, Bauland zu schaffen. Dies erfolge jedoch in deutlich kleinerem Maß als in den letzten 30 Jahren. Durch die großen Grundstücke werde im Übrigen der Dorfcharakter zumindest zum Teil erhalten. Zur Frage, warum die Abgrenzung des Bereiches gerade dort vorgenommen wurde, erklärt Herr Bursian, dass bisher kein Bedarf gesehen wurde, weitere Grundstücke in den Bebauungsplan einzubeziehen. Darüber hinaus stelle die vorgenommene Arrondierung eine Verkürzung der Grenze zwischen freier Landschaft und dem Siedlungsbereich dar.

Eine Bürgerin möchte wissen, was die direkten Anwohner zum geplanten Vorhaben sagen. Ein betroffener Anwohner antwortet, dass man die Planung als gegeben hinnehme. Man könne an der Situation/Planung nichts ändern. Herr Bursian erklärt, dass es noch keine endgültige Entscheidung über das Vorhaben gebe, da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch laufe. Zum weiteren Ablauf führt er weiter aus, dass die Verwaltung die Planung den politischen Gremien zum Beschluss zur Auslegung vorlege. Während der öffentlichen Auslegung habe jeder Bürger die Möglichkeit zur Äußerung. Im Satzungsbeschluss durch den Rat am Ende des Verfahrens sind die erhobenen Einwendungen berücksichtigt und der Rat beschließt auch darüber. Derzeit werde das Vorhaben seitens der Politik befürwortet.

Zur Frage, was es konkret für Möglichkeiten gebe, das Vorhaben zu verhindern antwortet Herr Weidemann, dass der politische Raum, d. h. die von den Bürgern gewählten Ratsleute angesprochen werden können. Auch Anregungen und Bedenken können auf verschiedene Art, z. B. im Protokoll dieser Bürgeranhörung, schriftlich per Brief, persönlich oder während der öffentlichen Auslegung vorgetragen werden. Die Auslegung werde öffentlich bekannt gemacht. Auch die verschiedenen Träger öffentlicher Belange würden bei der Auslegung beteiligt. Alle Einwände, sowohl von den Trägern öffentlicher Belange als auch von den Bürgern würden berücksichtigt. Die Verwaltung wäge dann diese Einwände ab und schlage dem Rat dies vor. Dieser entscheide dann über den Vorschlag der Verwaltung (einschließlich der eingegangenen, abgewogenen Einwendungen.)

Zum Zeitplan des Bauleitplanverfahrens erklärt Herr Weidemann, dieses werde in diesem Jahr durchgeführt. Die Bebauung könne dann nächstes Jahr erfolgen.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger äußern Bedenken gegenüber den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“. Herr Bursian weist darauf hin, dass während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes jeder Bürger erneut die Möglichkeit habe, die Planung im Rathaus einzusehen und nochmals Anregungen vorzubringen.

Mit einem Dank an die Anwesenden beendet Herr Bursian die Öffentlichkeitsbeteiligung.

gez. Kaluza
Protokollführerin

gesehen:
gez. Bursian