

Protokoll

100. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 426 „Waldsiedlung-Ost“ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Datum : Montag, 28. März 2022
Zeit : 18 Uhr 00 bis 19 Uhr 35
Ort : Ratsgymnasium Wiedenbrück, Aula

Teilnehmer: s. Teilnehmerliste

**Herr Lang (Planungsbüro WoltersPartner),
Herr Brunsiek (Fachbereichsleiter Stadtplanung)
Herr König (Abteilung Städtebauliche Planung)**

Herr Brunsiek begrüßte die Anwesenden, stellte die Beteiligten vor und informierte kurz über Inhalte und Gründe der Versammlung sowie Ziele der Planung und Verfahrensablauf.

Im Anschluss daran hielt Herr Lang den Fachvortrag zur Bauleitplanung. Darin erläuterte er die Unterschiede von vorbereitendem Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und verbindlichem Bauleitplan (Bebauungsplan) sowie die Inhalte des städtebaulichen Entwurfes, der als Vorstufe zum Bebauungsplan anzusehen sei. Auch verwies er auf die übergeordneten Planungsebenen, wie den Regionalplan.

Herr Lang erläuterte die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, warum die Fläche grundsätzlich als Wohnbaufläche geeignet sei sowie die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten.

Hingewiesen wurde zudem auf die immissionsrechtliche Situation in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Einwirkungen des nahegelegenen Hubschrauberlandeplatzes. Auch wurde die unbedenkliche Geruchssituation angesprochen. In dem Zusammenhang erfolgte auch eine nähere Erläuterung der Ergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete würden in Teilbereichen des Plangebiets durch den Verkehrslärm überschritten. Jedoch sei gesundes Wohnen dort gewährleistet, da die Werte für ein Mischgebiet, in dem Wohnen ebenfalls möglich sei, nicht überschritten würden. Zum Teil seien jedoch passive Schallschutzmaßnahmen (Erhöhte Schalldämmmaße der Außenwände, Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer) erforderlich.

Im Anschluss an diesen Vortrag bestand Gelegenheit, Anregungen vorzubringen und Fragen zur Planung zu stellen.

Eine erste Frage betraf die Abschirmung des Lärms; warum denn kein Lärmschutzwall festgesetzt sei?

Dem wurde entgegnet, dass die Anlage eines Walles nur im Bereich des neuen Bebauungsplans möglich sei, jedoch nicht bei den bereits vorhandenen Bestandsgebäuden. Das habe zur Folge, dass es keinen kompletten Schutz gäbe, da der Schall weiterhin seitlich des Walles eindringen und auf die neue Bebauung einwirken könne. Es sei abwägungsgerecht, hier bzgl. des Verkehrslärms Mischgebietswerte zuzulassen und passiven Schallschutz vorzusehen. Zudem rücke man von der Straße „Am Postdamm“ in Richtung Norden ab.

Die Frage danach, was das für die geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Straße „Am Postdamm“ bedeute, wurde damit beantwortet, dass aufgrund der erhöhten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude eine höhere sei und vor allem im Hinblick

auf die Nachtruhe Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer durch den privaten Bauherrn einzubauen seien.

Von Interesse seitens der Bürgerschaft war auch die zu erwartende zeitliche Länge des Planverfahrens.

Dies konnte erfahrungsgemäß aufgrund nicht bekannter Inhalte von zukünftigen Stellungnahmen zur Planung und damit möglicherweise verbundenem höheren Abwägungsaufwand nicht auf den Tag genau beziffert werden. Ziel sei es jedoch, den Satzungsbeschluss im 1. Quartal 2023 herbeizuführen. Danach müsse jedoch der Flächennutzungsplan noch von der Bezirksregierung genehmigt werden (innerhalb von 3 Monaten) und die öffentliche Bekanntmachung der Bauleitpläne bzw. des Satzungsbeschlusses erfolgen.

Weiteres Interesse der Bürger bestand darin, zu erfahren, wie groß und wie teuer die Grundstücke sein würden.

Die Größe der Baugrundstücke könne zwar nicht im Plan festgesetzt werden, jedoch habe man sich in der Darstellung der Grundstücksaufteilung an Größen zwischen 400 m² und 600 m² orientiert.

Grundstückspreise und die denkbaren Vergabemodalitäten würden im zuständigen Fachausschuss beraten und beschlossen. Dazu könne zum jetzigen Zeitpunkt nur vage Auskunft gegeben werden.

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung wurde gefordert, dass es sichergestellt werden solle, dass keine Investoren die Grundstücke vermarkteten.

Da bis auf wenige Grundstücke die Stadt im Eigentum stünde, würden die Grundstücke auch von der Stadt vermarktet. Eine Bauverpflichtung, wie nachgefragt, würde in den Kaufverträgen verankert.

Im Verlauf der Versammlung wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht. Dies betraf altengerechtes Wohnen u.a. in einer Pflege-WG betreut durch Diakonie oder Caritas, die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch 2-geschossige Reihenhäuser sowie CO₂-freies Heizsystem im Zusammenhang mit Geothermie und Solarenergie. Hingewiesen wurde ausdrücklich auch auf ein in der Stadt Warendorf betriebenes kaltes Nahwärmenetz.

Herr Lang verwies auf einen evtl. erforderlichen Anschluss- und Benutzungszwang, der ein solches Nahwärmenetz erst wirtschaftlich betreiben ließe. Die Festsetzung von Reihenhäusern sei denkbar, sofern die Politik dies mittragen würde. Die Anregung, entsprechende Wohnformen für ältere Menschen anzubieten, könne in der südlichen Zone des Baugebietes oder evtl. im nördlichen Bereich realisiert werden.

Herr Brunsiek verwies im Zusammenhang mit den Anregungen zum Klimaschutz auf das derzeit in Erarbeitung befindliche Energiekonzept, das in Bezug auf Klimafreundlichkeit bzw. -neutralität entsprechende fachliche Hinweise unterbreiten werde.

Zur Zielsetzung des Konzeptes wurden weiter keine detaillierteren Angaben gemacht. Es wurde allerdings die Frage in den Raum gestellt, ob aufgrund der Handlungsempfehlungen im Energiekonzept zukünftig keine Gasleitung mehr verlegt würde?

Aus dem Forum wurde der Vorschlag unterbreitet, keine Dachformen oder Firststrichtungen vorzugeben, um eine möglichst hohe Wahlfreiheit bzgl. der Anbringung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Herr Lang verwies darauf, dass versucht wurde, durch die Vorgabe von Firststrichtungen Abwechslung im Straßenraum zu schaffen. Pultdächer seien aufgrund des hohen Firstes zur Nachbarschaft hin, als kritisch zu betrachten. Auch sei es gestalterisch fraglich, hier im Dorfgebiet Flachdächer zuzulassen.

Weitere Anregungen betrafen die Errichtung von Ladesäulen für ein „Dorfauto“ sowie Fuß-, bzw. Radwegeverbindungen in Richtung Norden zur Neuenkirchener Landstraße bzw. nach Osten zum Linteler Dorfkern hin.

Beides könne jedoch nicht Inhalt dieses Bauleitplans sein. Es bestünde aber die Möglichkeit, Ladesäulen im Zuge des Straßenausbaus zu errichten.

Diskussionsgegenstand waren im Weiteren der im Plan zum Außenbereich hin festgesetzte Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebietes, der von Privat anzulegen sei sowie die Zufahrt zur nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche, die über die ausreichend dimensionierten Erschließungswege des neuen Baugebiets erreicht werden könne. Besorgt wurde über die Gefährdung der Bewohner durch landwirtschaftliche Maschinen debattiert, die zwangsläufig durch dieses Baugebiet fahren müssten. Aufgrund der Seltenheit dieser Ereignisse gab es keine weiteren Anregungen dazu.

Besonders wichtig erschien den Anwesenden eine direkte Anbindung des Baugebiets zu der „Am Postdamm“ gelegenen Bushaltestelle, die nach aktuellem Planentwurf nur auf kleinem Umweg über die geplante Baugebietszufahrt erreicht werden könne.

Weitere Fragen zielten auf erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ab. In welcher Form und an welcher Stelle sie geschaffen würden?

Herr Lang führte dazu aus, dass Ökopunkte errechnet worden seien, die auch außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden könnten. Konkrete Maßnahmen wurden dazu noch nicht abgeleitet, würden aber im weiteren Planverfahren konkretisiert. Auch habe es eine artenschutzrechtliche Prüfung gegeben, deren Ergebnisse im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachzulesen seien.

Im weiteren Verlauf der Versammlung wurde noch über die Rückhaltung des Niederschlagswassers des Baugebiets im geplanten Regenrückhaltebecken entlang der Straße „Am Postdamm“ gesprochen und die Frage gestellt, ob das Gelände erhöht würde?

Letzteres konnte verneint werden.

Zum Abschluss der Versammlung gab Herr Brunsiek noch einen Ausblick auf das weitere Planverfahren, bedankte sich für die rege Teilnahme mit zahlreichen Wortbeiträgen und wünschte den Anwesenden einen guten Heimweg.

König