

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan 16D – An der Wiebecke

am 14.11.2016 von 18:00 Uhr bis ca. 19:30 Uhr

Teilnehmer

Ca. 20 Anwohner

Herr Zurhorst	Sitzungsleiter, Vorsitzender des Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr
Herr Bülte	Dezernent Planen und Bauen
Frau Stolbrink	Abteilungsleiterin Abteilung Stadtplanung/Stadtentwicklung
Frau Klose	Mitarbeiterin Abteilung Stadtplanung/Stadtentwicklung
Frau Sulke-Nettsträter	Mitarbeiterin Abteilung Stadtplanung/Stadtentwicklung, Protokollantin
Herr Bensch	Kommunalbetrieb Werne, Straßen und Verkehr
Herr Erbau-Röschel	Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionschutz
Herr Mertin	Büro Wilczek Immobilien Hamm GmbH & Co. KG
Vertreter der Presse	

Zu Beginn der Veranstaltung stellt Herr Zuhorst die Sitzungsteilnehmer und ihre Funktion in Bezug auf die vorgestellte Planung vor. Er weist darauf hin, dass das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan-Entwurf im Sitzungsraum aushängen. Darüber hinaus stellen die Vortragenden im Folgenden die relevanten Inhalte in einer Präsentation vor.

Herr Mertin erläutert das von Wilczek Immobilien entwickelte städtebauliche Konzept. Vorgesehen sind insgesamt sechs Zeilen in Reihenhausbebauung mit jeweils vier Reihenhäusern und vier Bungalows. Die Reihenhäuser sollen von der Firma Wilczek Immobilien im Bestand behalten, verwaltet und vermietet werden. Es soll preiswerter Wohnraum mit Mietbindung entstehen. Die Kaltmiete wird sich auf ca. 500 € (5,25 €/m²) pro Reihenhaus belaufen. Die Gebäude werden zweieinhalbgeschossig und ohne Keller, in einer Klinker-Putz-Kombination ausgeführt und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Die Gebäude werden so ausgerichtet, dass die Gärten und Terrassen im Westen liegen. Das Konzept sieht insgesamt sechs Parkplätze für jeden Gebäuderiegel vor, die zentral an der Brevingstraße liegen. Pro Wohneinheit werden zwei Abstellräume zur Verfügung gestellt. Die Bungalows werden zum Verkauf angeboten. Sie werden seniorengerecht und barrierefrei ausgeführt und mit drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Abstellraum ca. 100qm groß. Sie werden mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Fußbodenheizung ausgestattet. Jeweils zu einem Bungalow werden eine Garage und ein Abstellraum errichtet.

Ein Anwohner fragt, wie hoch der Preis für die Bungalows sein soll und wo sie vermarktet werden. Herr Mertin antwortet, dass er diese Frage erst mit weiterer Konkretisierung der Planung beantworten kann. Verkaufsangebote würden über die Lokalzeitungen erfolgen.

Danach erläutert Frau Stolbrink die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes und stellt dar, wie die Inhalte des vorgestellten städtebaulichen Konzeptes in das technische Planwerk in Form von definierten Baufeldern für die vorgesehene Art der Nutzung des allgemeinen Wohngebietes eingearbeitet wurden. Für die mögliche Ausnutzung der vorgesehenen Baufelder wird der Bereich in zwei Teile gegliedert, die dem für Reihenhäuser und dem für die Bungalows entsprechen. Für den Bereich der Reihenhäuser werden Hausgruppen und maximal zwei Geschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für

den Bereich der Bungalows wird maximal ein Geschoss bei einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 und Einzelhausbebauung festgesetzt.

Darüber hinaus wird für den Bereich der Brevingstraße die Verkehrsfläche mit acht Meter Breite festgesetzt, die im Osten vor der Schlängelstraße in einer Wendeanlage mündet. Hier soll auch zur Schlängelstraße eine bauliche Trennung erfolgen. Dies wurde in der Bürgerbeteiligung zum damals eingestellten Bebauungsplanverfahren entsprechend angeregt. Der Teilbereich, in dem die Einzelhausbebauung vorgesehen ist, wird über einen Weg in sechs Meter Breite erschlossen.

Im westlichen Teil des Plangebietes soll ein Parkplatz entstehen. Gegenüber der Parkplatzfläche befindet sich der Verband der islamischen Kulturzentren e.V. Dieser wird die Fläche erwerben, um insbesondere den Parkdruck zu Stoßzeiten abzufedern. Östlich und westlich an den Parkplatz angrenzend sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zwischen Parkplatzfläche und Wohngebiet wird eine acht Meter breite Zuwegung zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche gesichert.

Ein Anwohner fragt, wo der Ausgleich für den Eingriff erfolgen soll. Frau Stolbrink antwortet, dass derzeit geplant ist, den Ausgleich über ein Punktekonto und über eine Ausgleichspflanzung zu sichern.

Anschließend erläutert Herr Erbau-Röschel einige Grundlagen zur Erarbeitung von Immissionschutzgutachten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und fasst die Ergebnisse des Lärmgutachtens in Bezug auf mögliche Lärmarten zusammen. Gewerbelärm ist aufgrund der Lage der Fläche kein relevantes Thema für die Planung. Aber auch das nächstgelegene Gewerbegebiet Brede wird durch die Ergänzung der Wohnnutzung in seinem Betrieb nicht eingeschränkt. Für das Thema Verkehrslärm wird von ca. 200 zusätzlichen Fahrten am Tag ausgegangen. Die Berechnungen für verschiedene Immissionsorte liegen weit unter dem in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung festgelegten Immissionsgrenzwert von 55 db(A) und stellen demnach kein unzulässiges Maß dar. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Sportzentrums Dahl gelten die Immissionsgrenzwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung. Auch diese werden weit unterschritten.

Relevant für die Lärmsituation im Plangebiet ist die Anlage des geplanten privaten Parkplatzes. Hierfür ist sowohl östlich als auch westlich die Anlage von Lärmschutzeinrichtungen notwendig. Für den östlichen Teilbereich ist dies rechnerisch ein Lärmschutzwall von 1,50m Höhe und für den westlichen Teilbereich eine Lärmschutzwand von 1,80m.

Nach den Vorträgen bittet Herr Zurhorst um Rückfragen, Anmerkungen, kritische Kommentare und Anregungen zur Planung.

Eine Anwohnerin fragt, welches Klientel die Reihenhausbauung ansprechen soll. Herr Mertin erläutert, dass insbesondere Familien mit Wohnberechtigungsschein angesprochen werden. Zugangsberechtigung ist damit ein Jahreseinkommen von brutto ca. 50.000 Euro. Herr Zurhorst ergänzt, dass im Baugebiet Hustebecke ein vergleichbares Baukonzept erprobt wurde und damit sehr gute Erfahrungen gemacht wurden.

Die Anwohnerin weist darauf hin, dass zu gewissen Zeiten im Bereich der Brevingstraße Parkdruck besteht und auch Müllfahrzeuge nicht gut durch die Straße kommen. Herr Bülte antwortet, dass aus diesem Grund auch ein Teil der geplanten Fläche nicht als Wohngebiet, sondern als Parkplatz entwickelt wird.

Ein Anwohner stellt sich als Vorsitzender der Siedlergemeinschaft vor und betont, dass die Zufahrt zum Baugebiet aufgrund der Breite der Zufahrtsstraßen und der Eigentumsituation schwierig ist. Insofern wird auch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen problematisch eingeschätzt. Frau

Stolbrink antwortet, dass die Brevingstraße im Bereich des neuen Baugebietes zukünftig in acht Meter Breite ausgebaut werden soll.

Ein Anwohner fragt, wie hoch die geplanten Gebäude sein sollen. Herr Mertin erläutert, dass sie bei zweieinhalb Geschossen ca. 9,50m hoch sein werden. Der Anwohner fragt weiter, wann der Baubeginn sein soll und mit welcher Bauzeit gerechnet werden muss. Herr Bülte erläutert, dass voraussichtlich mit Beendigung des Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2017 Baurecht bestehen wird. Herr Mertin ergänzt, dass die Bauzeit ca. 18 Monate betragen wird.

Ein Anwohner fragt, ob ausschließlich ein Parkplatz entstehen soll, oder ob die Fläche auch als Bolzplatz genutzt werden kann. Dies entspräche nämlich der derzeitigen Nutzung der Fläche. Eine Anwohnerin ergänzt, dass die Fläche insbesondere in den Mittagsstunden zum Fußballspielen genutzt würde. Sie hat außerdem Bedenken, dass die Fläche häufig für (kulturelle) Feste genutzt werden wird. Herr Bülte ergänzt, dass auf der Parkplatzfläche etwa 2-3 mal im Jahr auch Veranstaltungen stattfinden können. Die Anwohnerin regt an, dass solche Feste von Jahr zu Jahr den Standort wechseln sollten. Herr Erbau-Röschel erklärt, dass die Freizeitlärmrichtlinie von 18 Veranstaltungen im Jahr ausgeht und, dass daher drei Veranstaltungen eher sehr wenige sind.

Ein Anwohner nimmt Bezug darauf, dass keine direkte Anbindung der Garagen im Bereich Schlängelstraße 4a über die Schlängelstraße möglich ist, wenn eine bauliche Trennung zwischen der geplanten Wendeanlage in der Brevingstraße und der Schlängelstraße erfolgt. Er sei Mieter der Garagen und frage sich, wie die Zufahrtssituation genau geregelt werden soll. Herr Bensch bietet an, die Details in einem weiteren Gespräch zu klären. Beispielsweise könnte die Zuwegung über die private Parzelle erfolgen. Der Wendehammer und damit auch die bauliche Trennung werde ausschließlich auf städtischem Grundstück angelegt. Herr Bülte ergänzt, dass diese Detailplanung nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist.

Ein Anwohner regt an, einen Spielplatz für das neue Wohngebiet mit zu planen. Frau Stolbrink erläutert, dass Vorab mit dem Bereich Jugend und Familie Abstimmungen erfolgt sind. Es bestünde jedoch kein Bedarf. Herr Zurhorst ergänzt, dass Spielplätze in Bereichen mit Einfamilienhäusern häufig nicht benötigt würden, da die Gärten genug Raum zum Spielen böten.

Ein Anwohner bittet um Auskunft, wo die Baufahrzeuge lang fahren werden. Herr Bensch antwortet, dass eine Anfahrt über Brevingstraße/Ostring vorgesehen ist. Die Schlängelstraße, die Straße Köttersberg und die Königsberger Straße sollen für den LKW-Verkehr gesperrt werden. Die Straßen sind vom Aufbau her nicht geeignet, Baustellenverkehr aufzunehmen. Ein Parkverbot soll auch zum Wohl der Anwohner zunächst vermieden werden.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt und keine Anregungen mehr vorgetragen werden, stellt Herr Bülte den Zeitplan einschließlich einer Grobskizze zum Ablauf des Planverfahrens dar. Er weist darauf hin, dass auch noch innerhalb der nächsten zwei Wochen die Möglichkeit besteht, Stellungnahmen zum Planverfahren abzugeben. Die Planunterlagen werden dafür auch im Internet zur Verfügung gestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden soll kurzfristig eingeleitet werden. Danach werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und auf der Grundlage die Planung ggf. überarbeitet. Im Frühjahr 2017 soll der zweite Beteiligungsschritt (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) erfolgen. Über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage der Planunterlagen wird im Amtsblatt und in der Presse informiert. Abschließend soll voraussichtlich Anfang Juli 2017 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Vor Beendigung der Sitzung fragt eine Anwohnerin, ob die Grundstücke derzeit der Stadt Werne gehören. Herr Bülte antwortet, dass die Fläche derzeit in städtischem Besitz ist, aber in Gänze an die Firma Wilczek Immobilien verkauft werden soll.

Ein Anwohner weist auf die südlich der Planfläche liegende größere Freifläche und fragt, ob diese zukünftig auch bebaut werden soll. Eine Anwohnerin ergänzt, dass es sich hierbei um Bauerwartungsland handele. Herr Zurhorst erläutert, dass es sich in diesem Fall nicht um eine Fläche handelt, für die unmittelbar Baurecht besteht.

Ein Anwohner fragt, in welcher Optik die Schallschutzwände ausgeführt werden sollen. Herr Bensch antwortet, dass eine konkrete Ausführung noch nicht geplant ist, dass aber für die westliche Schallschutzmaßnahme zur bestehenden Wohnbebauung eine Wall-Wand-Kombination in 1,50m Höhe vorgesehen ist. Der Anwohner regt an, die Maßnahme insgesamt höher auszuführen. Außerdem wäre es wünschenswert, wenn eine Wand direkt an die Grundstücksgrenze platziert würde, damit keine ungepflegten Bereiche hinter den privaten Gärten entstehen.

Nachdem kein Diskussionsbedarf mehr besteht, schließt Herr Zurhorst die Sitzung.

09.12.2016

Rebecca Sulke-Nettsträter