

1.: Eigentümer: "Telgenkamp 5"

Stadt Olfen
Der Bürgermeister
-Bauamt-

27.02.2008

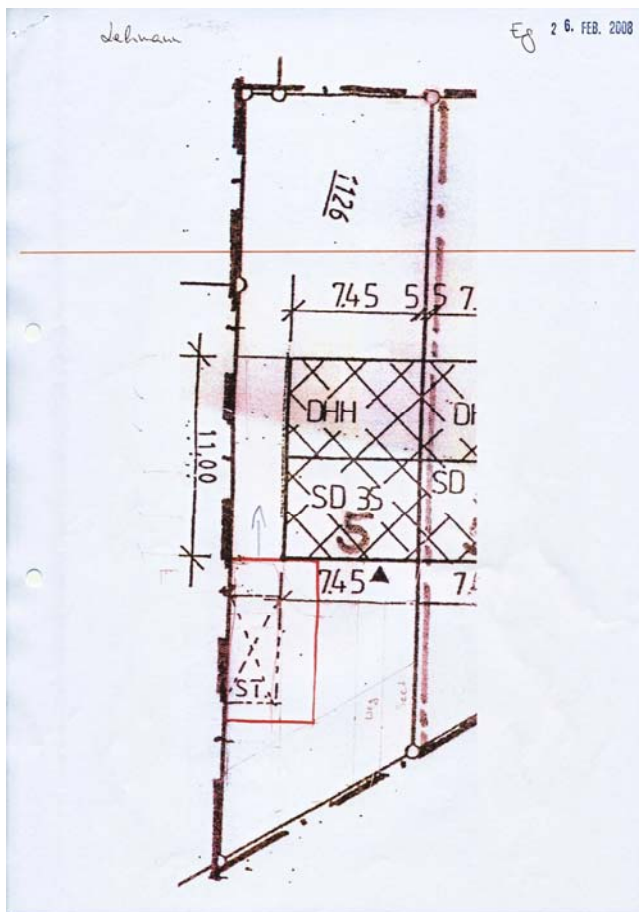
Aktenvermerk:

Am 26.02.2008 erscheint Frau Martina Lehmann, Telgenkamp 5, 59399 Olfen, und überreicht die Kopie eines Ausschnittes aus dem Bebauungsplan „Kreuzstrasse/Telgenkamp“, in der die nach derzeitigem Planstand für die Aufstellung einer Garage vorgesehene Fläche rot umrandet dargestellt ist.

Bezüglich einer möglichen Bebauungsplanänderung äußert sie den Wunsch, den Garagenstandort neben das vorhandene Wohngebäude zu verlegen.

gez.


Gräb



Zu 1: Die Anregung, Garagen auch neben den Wohngebäuden errichten zu können, wird in die Bebauungsplanänderung für die Baugrundstücke entlang der Straße "Telgenkamp" aufgenommen. Die Flächen für Garagen werden vergrößert, indem sie auf eine Tiefe von mindestens sechs Metern neben die überbaubaren Flächen erweitert werden. Damit wird den Grundstückseigentümern die gewünschte größere Flexibilität hinsichtlich der Garagenstandorte eingeräumt, ohne das städtebauliche Ziel, übermäßig lange Garagenzufahrten zu vermeiden und damit in dieser Hinsicht die Wohnruhe der unmittelbaren Nachbarn zu gewährleisten, aufzugeben.

2. Eigentümer: "Telgenkamp 5a"

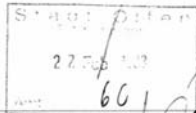
Eg: 27. FEB. 2008

Olfen, den 27. Febr 2008

Eheleute
Andreas u. Petra Winkler
Telgenkamp 5a
59399 Olfen
Tel: 02595/384443

Stadtverwaltung Olfen
- Bauamt -
z.Hd. Fr. Graß
Kirchstr. 5

59399 Olfen



**Betr.: Bedenkenanmeldung bezügl. der Bebauungsplanänderung
des Bebauungsgebietes „Kreuzstraße / Telgenkamp“ in Olfen.**

Sehr geehrte Frau Graß,
hiermit reichen wir fristgerecht unsere Bedenken bezügl. der oben genannten
Bebauungsplanänderung ein. Vorab möchten wir allerdings darauf hinweisen, dass uns
bislang noch keine Änderungspläne vorliegen und wir uns nur über angedeutete Wünsche von
dem Grundstückseigentümer Volksbank äußern können. Konkrete Bedenken lassen sich erst
bei Vorlage eines hypothetischen Bebauungsplanes mit allen Änderungswünschen
formulieren.

Folgende Bedenken, die sich aus dem Gespräch vom 22.01.08 für uns ergeben:

1. Wertminderung unserer Immobilie
2. Zunahme der Anwohnerzahl
3. Zunahme von Lärm
4. nähere Bebauung
 - ° reduzierte Privatsphäre durch erhöhte Nähe in kleineren Gärten und im nahen Wohnraum
 - ° reduzierte Privatsphäre und mehr Lärm durch evtl. Balkonplanungen
 - ° vermehrte Schattenbereiche
5. erhöhte Zunahme parkender Autos
 - ° fehlende Parkmöglichkeiten
 - ° eingeschränkte Feuerwehruzufahrt zur benachbarten Schule
 - ° eingeschränkte Schulbusdurchfahrt
6. erhöhtes Verkehrsaufkommen
 - ° vermehrt An- und Abfahrten
 - ° erhöhter Verkehrslärm
7. ungeklärte Immobiliennutzung
 - ° Eigentumswohnungen / Mietwohnungen ???
 - vermehrt wechselnde Nachbarn und Nachbarschaftsbeziehungen
 - vermehrte Ein- und Auszüge incl. Renovierungen
8. Zunahme von Mülltonnen
 - ° erhöhte Geruchsbelästigung durch Standortnähe
 - ° eingeschränkt Parkmöglichkeiten durch Abfuhr der Tonnen

Zum Abschluss möchten wir erwähnen, dass wir dieses Grundstück nach dem ersten
bestehenden Bebauungsplan gekauft haben und gezielt unser Grundstück an den
geplanten Stadtviellen wählten. Der Bebauungsplan war bewusst von der Volksbank
engmaschig geplant worden und gewollt! Bestehendes Recht kann nicht ständig und
willkürlich von der Volksbank geändert werden! Somit lehnen wir die Planung von
weiteren Doppelhaushälften hiermit schriftlich ab!

Mit freundlichen Grüßen


(Andreas Winkler)


(Petra Winkler)

Zu 2: Die vorgetragenen Bedenken beziehen sich vor allem auf eine angenommene Verdichtung der Wohnbebauung mit den daraus resultierenden Folgewirkungen: Lärm, reduzierte Privatsphäre, Verschattung, erhöhter Parkdruck, etc. Den befürchteten negativen Folgewirkungen wird durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten begegnet, die das bisherige Maß nicht überschreitet. Die Gartenbereiche werden mit der vorgesehenen Änderung der überbaubaren Flächen entlang der Straße "Milchpfad" und im Eckbereich "Kreuzstraße/Telgenkamp" für diese Grundstücke zwar geringfügig verkleinert, jedoch führt dies aufgrund der Position der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu einer reduzierten Privatsphäre oder erheblich stärkeren Verschattung im Bereich der übrigen Grundstücke. Grundsätzlich erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes nicht durch und für die "Volksbank", sondern unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten, wobei die Ziele der ursprünglichen Planung – so unter anderem die Schaffung einer aufgelockerten, villenartigen Bebauung – weiterhin Priorität haben.

3. Eigentümer: "Kreuzstraße 39"

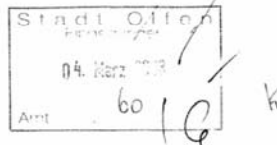
Eg: 28. FEB. 2008

Bebauungsplanänderung von den Vertretern der Volksbank gewünscht.

- Anwohner bzw. Grundstückseigentümer sind dies Herr Berges und Herr Kaltwasser?
- Oder die Immobiliengesellschaft der Volksbank?
- Herr Himmelmann bat die Vertreter der Volksbank um Einreichung von Plänen zur Änderung der Bebauung bis Ende Februar 2008. Erst danach wird unsererseits Stellung genommen.
- Wie viele Grundstücke sollen mit Doppelhäusern bebaut werden?
- Wie viele Wohneinheiten pro Doppelhaus?
- Wie ist die Garagenbebauung vorgesehen?
- Zufahrt für das innen liegende Grundstück.
- Wie sieht die Bebauung Telgenkamp aus? (Middelmann, Tappe)
- Zufahrt vollständig gepflastert für das innen liegende Grundstück?
- Falls die Bebauung Telgenkamp nicht erfolgt, dann Grundstückseinzäunung und Sauberhaltung der Eigentümer Middelmann und Tappe. Z. Zt. sind diese Grundstücke Hundekot- und Müllplatz.
- Wie viele Änderungen der Bebauungspläne liegen z. Zt. vor? Und welche?
- Wie erfolgt die Information einer Änderung von Bebauungsplänen?
- Information an die Eigentümer Erdmann?
- Bei mehreren Doppelhäusern zuzüglich mehrerer Wohneinheiten bedeutet Wohnwertminderung und Qualitätseinbuße

Wünschenswert: Möglichkeit zur Errichtung von Dachgauben in Nord- und Ostausrichtung und eines Carports.

Bäcker, Olfen den 28.02.2008



Zu 3:

Zu den einzelnen Stichworten:

- Wie aus der Stellungnahme der Volksbank (siehe lfd. Nr. 4) zu ersehen ist, strebt diese an, am "Milchpfad" zwei Doppelhäuser (statt zwei Einzelhäuser) errichten zu können. Um eine unerwünschte Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, wird in die Bebauungsplanänderung die Festsetzung aufgenommen, dass bei einer Bebauung mit Doppelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf eine je Wohngebäude begrenzt ist. Damit wird die Gesamtzahl der möglichen Wohnungen gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Die Garagen werden unmittelbar von den Straßen "Milchpfad" und "Telgenkamp" angefahren und sind in ihrer Positionierung nur geringfügig gegenüber den im Bebauungsplan "Kreuzstraße/Telgenkamp" festgesetzten Standort verändert.
- Die das "innen liegende" Grundstück betreffenden Festsetzungen werden nicht verändert. Die Ausführung der Zufahrt wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
- Die von den Eigentümern des Eckgrundstücks "Kreuzstraße/Telgenkamp" geplante Bebauung ist aus der beiliegenden Stellungnahme (siehe lfd. Nr. 5) ersichtlich.
- Der Bebauungsplan "Kreuzstraße/Telgenkamp" hat im Jahr 2003 seine erste und bislang einzige Änderung erfahren.
- Eine Erhöhung der Gesamtzahl der möglichen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht erfolgen.

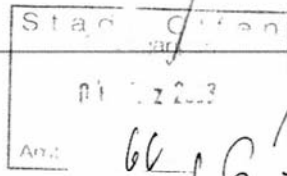
Zur Anregung:

Die Errichtung von Dachgauben oder anderen Dachaufbauten wurde im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen. An dieser Festsetzung soll auch zukünftig aus stadtgestalterischen Gründen festgehalten werden. Die festgesetzte zweigeschossige Bebauung eröffnet ausreichend Möglichkeiten, die zulässige Zahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Wohngebäuden zu errichten. Ein Ausbau des Dachgeschosses mit entsprechenden Aufbauten harmonisiert weder mit der bereits realisierten Bebauung im Geltungsbereich noch mit den im Umfeld vorhandenen Wohngebäuden. Nach Rücksprache mit den Eigentümern wird die Anregung zur Errichtung eines Carports zurückgenommen. Die Eigentümer möchten die Möglichkeit haben, im östlichen Teil des Grundstücks einen Carport zu errichten. Dies ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig.

4. Volksbank Lüdinghausen-Olfen eG (Eigentümer Grundstücke am Milchpfad, sowie "innen liegendes" Grundstück)

Volksbank Lüdinghausen-Olfen eG • Postfach 16 33 • 59336 Lüdinghausen

Stadt Olfen
Bauamt
Frau Graß
Kirchstr. 5
59399 Olfen



Es schreibt Ihnen

Josef Kaltwasser
Telefon: (0 25 91) 2 32 14 6

29.02.2008

Bebauungsplangebiet "Kreuzstraße/Telgenkamp"

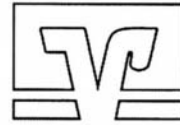
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Graß,

wir beziehen uns auf das Eigentümergespräch zum o.a. Bebauungsplangebiet vom
21.01.2008 und übersenden als Anlage eine Skizze mit unseren Änderungsvorschlägen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Volksbank Lüdinghausen-Olfen eG



Volksbank Lüdinghausen-Olfen eG



Wilhelmstr. 6
59348 Lüdinghausen
Telefon: (0 25 91) 2 32-0

Zur Geest 3
59399 Olfen
Telefon: (0 25 95) 3 88-0

Sammelanschrift:

5. Eigentümer des Eckgrundstücks "Kreuzstraße / Telgenkamp"

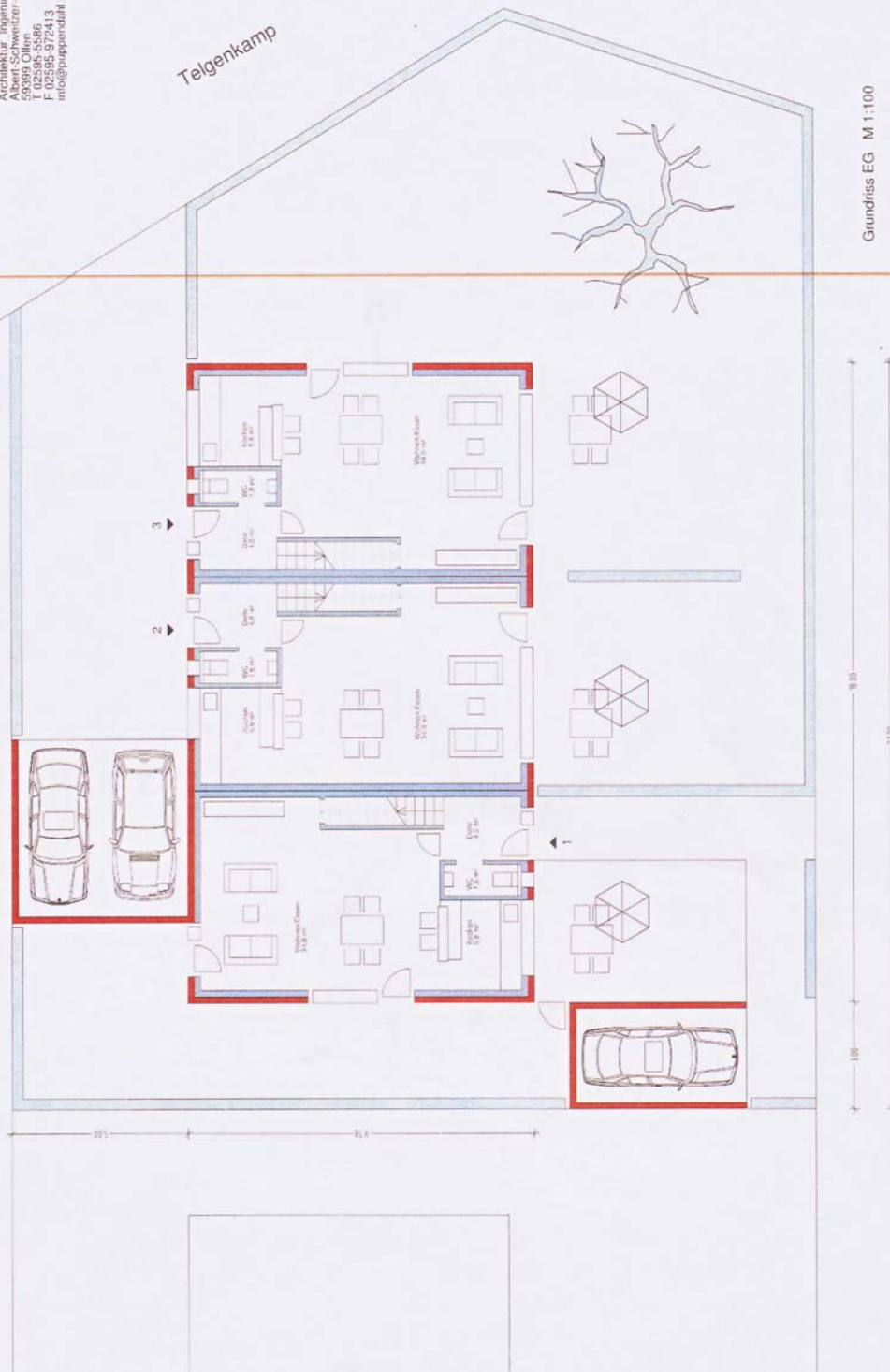
Puppenthal
Architektur Ingenieurbau
Architekturbüro
59399 Olfen
T 02595-55586
F 02595-972413
info@puppenthal.de

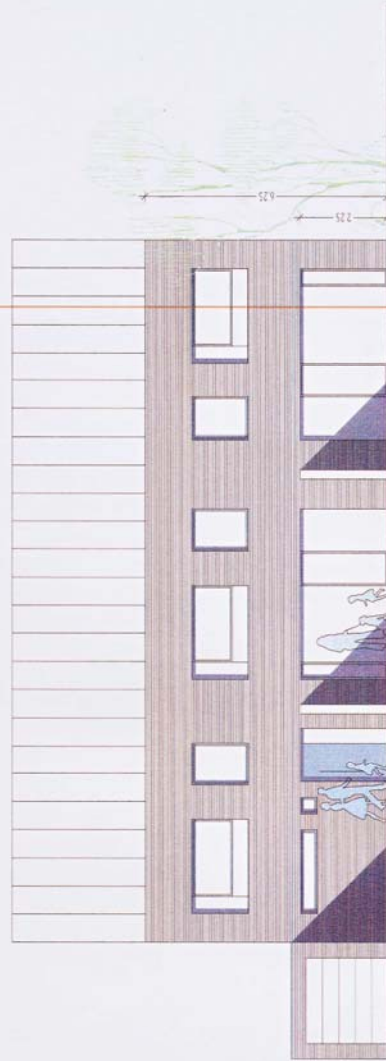
Telgenkamp

Grundriss EG M 1:100

Baugebiet Telgenkamp, Olfen

Kreuzstraße





Ansicht Sued M 1:100

Baugebiet Telgenkamp, Olfen

Zu 5: In der Anregung der Grundstückseigentümer wird für den Eckbereich "Kreuzstraße/Telgenkamp" nicht die ursprünglich vorgesehene Ausrichtung der Bebauung auf die Straße "Telgenkamp", sondern die Abwicklung eines Gebäudes entlang der "Kreuzstraße" gewünscht.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist im Bereich der Einmündung durchaus auch die gewünschte Stellung des Gebäudes denkbar. Jedoch sollte die Bebauung – anders als in der Anregung vorgeschlagen – einen Abstand von mindestens fünf Metern zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten, um keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks auszulösen. So sind im Zusammenwirken mit der nun vorgesehenen anderen Ausrichtung der Bebauung und der damit erfolgten Freihaltung des südlichen Grundstücksbereiches keine Nachteile für das westlich angrenzende Grundstück gegeben. Durch die vorgesehene Änderung der Bebauung kann auf den Garagenstandort im südöstlichen Eckbereich des Grundstücks verzichtet werden. Dies ist aus Gründen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer – insbesondere der Fußgänger und Radfahrer (wichtige Radwegeverbindung und Schulweg!) positiv zu bewerten.

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird durch die vorgesehene Änderung nicht tangiert. Der festgesetzte Vorgartenbereich kann auf der gesamten Länge des Grundstücks entlang der "Kreuzstraße" auf eine durchgängige Breite von 5 m ausgeweitet werden.