

Werner Dirkmann
Ahornweg 4
59399 Olfen

Mobil 0163 396 1398
werner-dirkmann@gmx.de
Datum: 27.03.2013

An den Bürgermeister der Stadt Olfen
Herrn Josef Himmelmann
und den Beigeordneten der Stadt Olfen
Herrn Wilhelm Sendermann
Kirchstr. 5
59399 Olfen



**Betr.: Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 Baugesetzbuch
oder eines vereinfachten Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Himmelmann,
Sehr geehrter Herr Sendermann,

Mein Sohn, Thomas Dirkmann, und ich selbst sind Eigentümer der Flurstücke 446 und 120 der Flur 3 Gemarkung Stadt Olfen.

Dieses Grundstück ist im Bereich Nordstr. 9-19 mit einem Wohngebäude (6 Wohneinheiten) sowie einem dazugehörigen Stall bzw. Wirtschaftsgebäude bebaut. Aus der beiliegenden Flurkarte sowie den von mir erstellten Lichtbildern können Sie sich einen Überblick über die Örtlichkeit verschaffen.

Das schon seit vielen Jahren brachliegende Gartengrundstück war durch die dichte Heckenbepflanzung und die umliegende Bebauung kaum zu erkennen. Das Gartengrundstück kann als bebaubare Fläche von der Zuwegung Flurstück 1055, welches sich im Besitz der Stadt Olfen befindet, über die Straße Am Wall erschlossen werden. Diese Zuwegung ist vor Jahren in der Breite von 5,00 m für die Erschließung des Flurstückes 446 angelegt worden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Stadtgebietes als zu bebauende Fläche ausgewiesen. An der neu angelegten Straße Am Wall sind in den Gärten der umliegenden Anlieger Neubauten errichtet worden, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Deshalb stellt sich für mich die Frage, ob es gerechtfertigt ist, für die jetzt zu bebauende Gartenfläche einen Bebauungsplan aufzustellen, der sicherlich mit erheblichen Kosten verbunden ist. Die umliegende Bebauung ist bis auf das Gartenstück Hatebur unveränderbar erstellt, welches in meinem Entwurf berücksichtigt wird.

Für die Bebauung des Gartengrundstückes habe ich mit Herrn Ewald Budde aus Olfen einen weiteren Investor gefunden, und wir haben gemeinsam einen ersten Bebauungsplanentwurf erstellt. Dieser Entwurf beinhaltet eine eingeschossige barrierefreie Bebauung mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen. Die Bebauung sieht Einfamilienhäuser mit verschiedenen Grundstücksgrößen vor. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die sich der umgebenden Bebauung anpassen.

Dieser erste Entwurf ist allen umgebenden Nachbarn vorgelegt worden, auch den Bewohnern des Gebäudes Nordstr. 9-19, und findet ausnahmslos Zustimmung, besonders auch bei jenen Nachbarn, die an der zu erschließenden Zufahrt (Flurstück 1055) liegen. Besonderer Wert wurde von den Nachbarn darauf gelegt, dass dieses zu erschließende Baugebiet durch eine Sackgasse erschlossen wird und nicht durch eine Durchgangsstraße. Von einigen Anwohnern wurde zudem gewünscht, auch keine Fuß- oder Radwege zur Nordstraße oder zum

Westendorp anzulegen, weil zum einen eine Zuwegung über diese Wege Richtung Stadtkern oder Einkaufsmöglichkeiten keine Zeitersparnis bedeutete, vor allem aber weil solche Zuwegungen das Risiko von Einbrüchen in Häuser und Autos erhöhten, denn diese Zuwegungen wären gut als Fluchtmöglichkeiten geeignet.

Dieses neu zu erschließende Baugebiet erfüllt auch die Vorgabe, erst vorhandene Innenstadtflächen zu verdichten, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Zu dem vorhandenen Stall bzw. Wirtschaftsgebäude auf der Rückseite von Nordstr. 9-19 wird für die neuen Eigentümer eine Baulast eingetragen.

Zu dem bestehenden bewohnten Gebäude Nordstr. 9-19 gestatten Sie mir eine persönliche Stellungnahme.

Das Gebäude wurde 1923 von der Bergbausiedlung, heute Vivawest, als Wohnungsraum nur für Beschäftigte im Bergbau errichtet. Franz Möller, übrigens mein Großvater mütterlicherseits, gehörte 1923 zu den ersten Bewohnern. Auch weitere meiner älteren Familienmitglieder wohnten in diesem Haus. Die jüngste Schwester meiner Mutter, Anni Bockisch, wohnt seit ihrer Geburt 1929 in diesem Gebäude, also seit 84 Jahren.

Zu jeder Wohnung gehörte – maßgeblich zur Selbstversorgung der Bewohner – ein Gartengrundstück von 400 qm, von denen ich einige in meinem Leben selbst umgegraben habe. Leider wurden die Gärten in jüngerer Zeit nicht mehr genutzt und lagen brach. Zwischen dem Siedlungsgebäude und dem Anwesen Hatebur stand bis 1959 das alte landwirtschaftliche Anwesen der Familie Dirkmann. In diesem Gebäude bin auch ich zur Welt gekommen. Ich schreibe Ihnen dies alles, damit Sie erkennen, welche Emotionen für mich persönlich an diesem Areal hängen und wie viel ich persönlich investiert habe, um das ganze Areal kaufen zu können.

In einer ersten Überlegung legte man mir nahe, durch einen Zukauf eines Teiles der Einfahrt des Flurstückes 1119 und der Wegnahme des ersten Gebäudeteils eine Zufahrt zu dem Gartengrundstück zu bekommen. Diesen Plan habe ich allerdings aus Gründen, die ich im folgenden erläutern will, verworfen.

Erstens sind die Eigentümer der Flurstücke 1119 und 1022 damit nicht einverstanden. Zweitens wohnt im rechten Teil des Siedlungsgebäudes Nordstr. 17/19 eine Familie mit 4 Kindern, die eine preiswerte Wohnung brauchen und auch schon das gesamte Dachgeschoss in Eigenleistung gedämmt haben. In den anderen Wohnungen des Gebäudes wohnen Bergleute bzw. Witwen von Bergleuten, die ein verbrieftes Wohnrecht auf Lebenszeit haben. Ich wäre sicherlich der Letzte, der unter diesen Umständen allen Bewohnern des Hauses ihre Wohnungen nehmen würde.

Drittens haben meine vielen Gespräche mit den Nachbarn an der Nordstraße ergeben, dass diese das Siedlungsgebäude gern als Erinnerung an die Bergbaubeschäftigten auf der Heide hier in Olfen erhalten sehen möchten.

Weiterhin bitte ich den städtebaulichen Aspekt zu berücksichtigen, denn dieses Gebäude ist sicherlich kein Schandfleck in Olfen. Ich beabsichtige dieses Gebäude – in Absprache mit den Mietern – nach deren und meinen finanziellen Möglichkeiten zu sanieren. Auch das Argument der Stadtverwaltung, das Gebäude aus städtebaulichen Gründen abzureißen und ein neues Gebäude direkt an der Straße zu errichten, erschließt sich mir nicht. Die Nordstraße hat im Gegensatz zum Innenstadtbereich keine einheitliche Straßenflucht. Schräg gegenüber dem Siedlungsgebäude stehen zum Beispiel zwei Mehrfamilienhäuser noch weiter von der Straße entfernt als das Haus Nordstr. 9-19.

Aus diesen Gründen steht für mich fest, dass das Gebäude Nordstr. 9-19 in seiner jetzigen Form erhaltenswert ist. Ich hoffe, Ihnen mit diesen Erläuterungen meine Beweggründe näher gebracht zu haben.

Abschließend sei gesagt, dass ich großen Wert darauf gelegt habe, eine positive nachbarschaftliche Übereinstimmung für dieses Vorhaben zu erzielen, und bitte um Entscheidung über meine Pläne im Sinne der betroffenen Bürger.
Daher bitte ich Sie, dieses Schreiben mit den Anlagen und Ihren Stellungnahmen dem Bauausschuss in der Sitzung vom 30.04.2013 vorzutragen.

Mit freundlichem Gruß,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Werner Nindler', with a long horizontal flourish extending to the right.



Kreis Coesfeld Katasteramt

Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

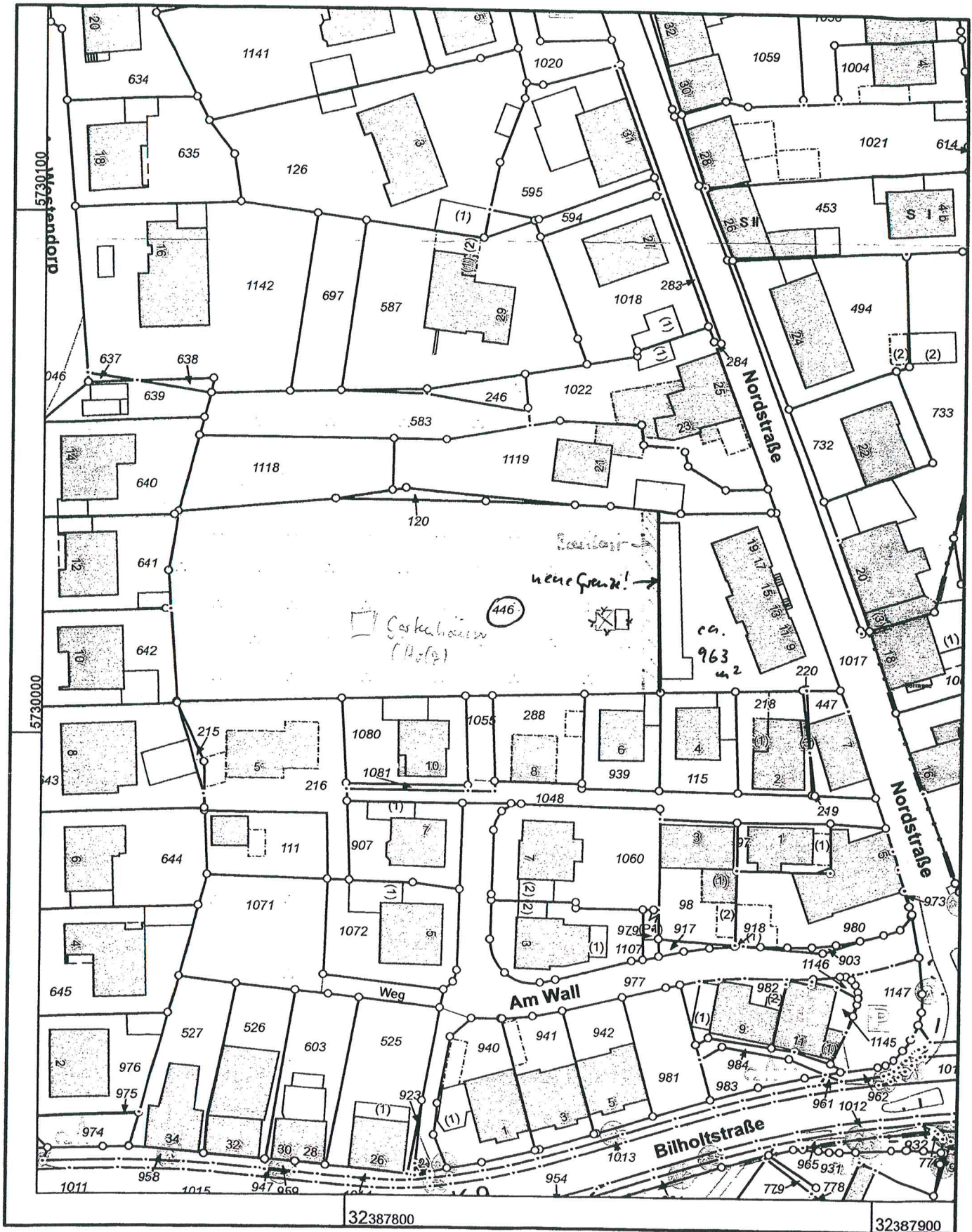
Flurstück: 446

Flur: 3

Gemarkung: Olfen-Stadt
Nordstraße 19, Olfen

Erstellt: 04.09.2012

Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Kreis Coesfeld

Gefertigt im Auftrag des Kreises Coesfeld durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in



ein gutes Stückchen Münsterland

Flurstück 683 Hildegard Hatebur
Flurstück 1118 Josef Hatebur
anteilige Baufläche lt. Entwurf

Planungsentwurf A
Grundstücke
Olten Blatt 1199 Flur 3 Flurstücke 120 und 446 4.414 m²
Eigentümer Werner und Thomas Dirkmann
Eigentes Altbaugrundstück 943 m²
Bebaute Fläche Brutto 3.471 m²
bebaubare Fläche

12.04.2012
Maßstab:
1:500
Stadt Olten
Bauamt -
Klosterstr. 5
59399 Olten





Gebäude Nordstraße 9-19



Bild links
Stall- und Wirtschaftsgebäude



Bild rechts
Rückfront Gebäude 9-19





Blick vom Westendorp
auf das Gebäude 9-19
am linken Bildrand
Grundstück Hatebur

Blick auf Nord-
straße 9-19
rechter Bildrand
Häuser Kampstr.



Zufahrt zum neuer.
Baugrundstück
von der Straße
Am Wall