

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB:

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen zweier Bürgerversammlungen am 06.11.2013 und am 15.04.2014 gemäß § 3 (1) BauGB über die Planung informiert und ihr wurde während der Diskussionen und in der Folgezeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.05. bis zum 30.06.2014.

Stellungnahmen:

Im Nachgang zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren und während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern, die an der Straße "Sternbusch" wohnen und deren Grundstücke unmittelbar an die nordwestliche Grenze des Plangebietes stoßen, schriftlich Anregungen und Bedenken zum Planentwurf vorgetragen. Die Inhalte der Schreiben werden im Folgenden wieder gegeben.

Erörterungstermin:

Am 01. Juli 2014 hat im Rathaus der Stadt Olfen ein Gesprächstermin stattgefunden. Dabei haben Anwohnern der Straße "Sternbusch" mit Vertretern der Stadtverwaltung Olfen über ihre Bedenken, Einwendungen und Anregungen diskutiert. Dabei konnten offene Fragen geklärt und ein Teil der in den schriftlich vorgetragenen Anregungen enthaltenen Bedenken ausgeräumt werden. In einer zunächst von der Stadt Olfen verfassten und dann von den Anwohnern ergänzten Gesprächsnotiz wurden die Kernpunkte der Stellungnahmen formuliert. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Notiz wurde von den Beteiligten bestätigt. Die Gesprächsnotiz ist unter der lfd. Nr. 5 dieses Dokuments wieder gegeben. Da sie im Einvernehmen mit den Bürgern, die Anregungen vorgetragen haben, entstanden ist und die Inhalte aller Stellungnahmen in konzentrierter Form wieder gibt, bildet sie das für die Abwägung maßgebliche Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach § 3 (1) und (2) ab. Hinsichtlich der Beschluss- und Abwägungsvorschläge zu den im Vorfeld schriftlich vorgetragenen Anregungen wird daher auf die Ausführungen zu den in der Gesprächsnotiz aufgeführten Aspekten verwiesen.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Anwohner Sternbusch 19 Schreiben vom 14.05.2014	"(...) Ortsbeschreibung Das neu geplante Baugebiet „Ächterheide“ besteht aus bis heute bewirtschafteten Ackerflächen zwischen der Kökelsumer Straße und der Straße Niekamp. Die Ackerflächen sind im Norden durch einen Entwässerungsgraben für Oberflächenwasser (Flurstücke 29 und 332) von den Grundstücken des Sternbuschs getrennt. Die nördliche Grabenwand zu den Sternbusch-Grundstücken hin ist meist als Erdwall ausgebildet. Er ist bis zu einem Meter hoch. Der ursprüngliche Entwässerungsgraben ist zwischen 5 und 6 m breit und etwa ein Meter tief. Die Ableitung des im nördlichen Teil gesammelten Oberflächenwassers wird in Höhe des Grundstücks Sternbusch 21 (Flurstück 28) - rechtwinklig zur Kökelsumer Straße - abgeleitet. Teile des östlichen Grabenteils zwischen Sternbusch 17 (Flurstück 40) und Niekamp wurden in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts den betreffenden Sternbusch-Anliegern für ein geringes Entgelt zum Kauf angeboten. Meines Wissens ist das Angebot von allen genutzt worden. Der frühere Graben besteht deshalb im östlichen Teil nicht mehr in der ursprünglicher Form. Die Nordgrenze dieses Grabens ist mit einem Saum alter Eichen- und Buchenbäumen bewachsen. Die Bäume weisen durchweg Durchmesser von bis zu m auf. Die Bäume bilden zusammen mit dem Erdwall und dem davorliegenden Entwässerungsgraben die Südgrenze der Anliegergrundstücke zur Ächterheide. Dies trifft auch für mein Grundstück (Flurstück 39) zu.	zu 1.1 bis 1.8: <i>(siehe Beschlussvorschläge zu lfd. Nr. 5.1 bis 5.8!)</i>

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Anwohner Sternbusch 19 Schreiben vom 14.05.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	Problematic durch das geplante Neubaugebiet „Ächterheide“ Im aktuellen zweiten Entwurf vom März 2014 plant die Stadt nach den gestrigen Angaben von Herrn Sendermann einen 5 bis 6 m breiten Grünstreifen, der einen Fuß- und/mit Radweg enthalten soll, längs bzw. anstelle des Entwässerungsgrabens (ehemals Flurstück 332). Wird diese Planung nicht verändert, entsteht für uns Anlieger – und damit auch für mich - an den Südgrenzen unserer Grundstücke folgende klärungsbedürftige Situation: Beispiele: a) Die mein Grundstück zur Ächterheide trennenden Eichen und Buchen stehen überwiegend direkt auf der Grenze, d.h. mit einem Teil auf meinem, mit dem anderen auf dem derzeitigen Grabengrundstück, dem geplanten Grünstreifengelände. Durch diese Grenzsituation ist die Verkehrssicherungspflicht zwischen der Stadt Olfen und mir eindeutig und nachhaltig zu regeln. b) Der Saumcharakter des derzeitigen Baumbestandes soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Will nun die Stadt –aus welchen Gründen auch immer - einen grenzständigen Baum entfernen, ist m.E. ebenfalls eine eindeutige Regelung hierfür erforderlich. Sog. Nacht- und Nebelaktionen sind <i>nicht</i> erwünscht. c) Durch den geplanten Wegebau entsteht eine Verkehrssicherungspflicht auch für Bäume, die auf meinem Grundstück stehen. d) Die konkrete Gestaltung der Rückhaltebecken ist bisher nicht erklärt worden. Zahlenmaterial liegt mir bisher auch nicht vor.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Anwohner Sternbusch 19 Schreiben vom 14.05.2014 (Fortsetzung)	1.1 bis 1.8: Problemlösungen Zur Problemlösung schlage ich vor: 1. Deutliche Verbreiterung des Grünstreifens auf mindestens 9 m. 2. Den vorgesehenen Wegebau auf dem Grünstreifen ausnahmslos an den Südrand des Grünstreifens zu legen. 3. Die Stadt legt für die grenzständigen Bäume einen Vertrag vor, der die Rechte und Pflichten zwischen uns Nachbarn eindeutig regelt. 4. Die Verkehrssicherungspflicht wird vollständig von der Stadt Olfen übernommen und durch einen rechtsgültigen Vertrag geregelt. 5. Alternativ: Kauf der mindestens hälftigen Grabenfläche längs meines Grundstücks zu den Bedingungen der bereits verkauften Grabenfläche. Damit würde auch die Zusicherung des ehemaligen Bauverwaltungschefs der Stadt Olfen Herrn Metzner, entsprechend umgesetzt werden. 6. Alternativ: der Grünstreifen kann deutlich schmaler ausfallen, wenn das (naturnahe) Regenrückhaltebecken unterhalb des Grabens (altes Flurstück 332) eingerichtet wird mit gleichzeitigem Verzicht auf den Wegebau zwischen Rückhaltebecken und den Sternbusch-Grundstücken. (Vorschlag hierfür: 5 m Breite) 7. Ich schlage zusätzlich nochmals vor, einen naturnahen Ausbau und Gestaltung der ggf. zwei Regenrückhaltebecken vorzunehmen. Beim Ausbaggern unter den Oberflächenwasserspiegel hinaus können naturnahe Biotope entstehen bzw. gestaltet werden. 8. Die Bepflanzung des Grünstreifens wird zu einem späteren Zeitpunkt geregelt. (...)"	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	Anwohner Sternbusch 1a Schreiben vom 26.06.2014	"(...) 2.1 bis 2.5: Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes plant die Stadt nach Angaben von Herrn Sendermann (Ortstermin vom 13.05.2014) einen Grünstreifen mit einem Fuß- und Radweg entlang der Sternbusch – Grundstücke. Ob als Grünstreifen entlang der bestehenden Grundstücke nur eine reine Grasfläche oder eine nicht näher erläuterte Bepflanzung vorgesehen ist, ist nicht geregelt. Auf dem erhaltenen Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht klar zu erkennen, wie breit der geplante Grünstreifen tatsächlich wird, ebenfalls ist nicht erkennbar, welche Breite der integrierte Fuß- und Radweg haben wird. In den Erläuterungen zum Bebauungsplan ist der gesamte Grünstreifen mit einer Breite von 4,50 m einschließlich integriertem Fuß-/ Radweg von 2,50 m angegeben; somit verbleiben für die eigentliche „Grünzone“ lediglich 2,00 m übrig, die dann noch auf die beiden Seiten des Weges verteilt werden müssen. Mit der Bebauung auf unserem Grundstück liegen wir von allen Anliegern am dichtesten an dem geplanten Baugebiet und sind nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan in unserer Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigt. Nicht zuletzt haben wir durch eine Bebauung den höchsten Wertverlust unseres Grundstückes. Falls der Bebauungsplan insgesamt überhaupt rechens ist, haben wir um die Nachteile für uns in erträglichen Grenzen zu halten folgende Vorschläge: 1. Eine Verbreiterung des Grünstreifens auf ca. 10m. 2. Den vorgesehenen Fuß- und Radweg an den Südrand des Grünstreifens zu legen. 3. Eine Bepflanzung mit einer hohen Buchenhecke, die von der Stadt Olfen gepflegt wird, als Sichtschutz entlang meiner Grundstücksgrenze und gleichzeitig auch als Schutz vor Graffiti und Sprayern für einen möglichen Sichtschutzzaun. 4. Verlegung der Baugrenze auf den benachbarten Grundstücken auf eine Entfernung von 15 m zu unserer Grundstücksgrenze. 5. Festschreibung im Bebauungsplan auf eine 1½ geschossige Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken (...)"	zu 2.1 bis 2.5: <i>(siehe Beschlussvorschläge zu lfd. Nr. 5.1 bis 5.8!)</i>

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014	"(...) 3.1: 1. Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der ausliegende Bebauungsplanentwurf entspricht nicht dem Gebot des § 1 a Abs 2 S. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Diese Regelungen enthalten Abwägungsdi- rektiven (vgl. die Nachweise bei BVerwG, ZfBR 2008, 689). Der Bedeutung dieser Vorga- ben wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Es wird nicht verkannt, dass die „Bodenschutzklausel“ bzw. die „Umwidmungssperre“ der Gemeinde im Rahmen der Abwägung keine strikten, unüberwindbaren Grenzen setzen. Der Gesetzgeber hat diesen Belangen auch keinen generellen gesetzlichen Vorrang einge- räumt. Sie können im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurück ge- stellt werden. Zumindest dann, wenn andere, gleichfalls bedeutsame öffentliche bzw. private Belange, für eine entsprechende Festsetzung sprechen. In der Begründung wird die Planung mit der Erwägung gerechtfertigt, die Stadt könne der anhaltend großen Nach- frage nach Baugrundstücken nicht mehr gerecht werden. Es wird nicht ausgeführt warum nicht zunächst die in der Begründung selbst angesprochenen noch zur Verfügung stehen- den unbebauten Flächen im „Innenbereich“ zuvorderst in Anspruch genommen werden. Unberücksichtigt bleibt zudem der demographische Wandel, der einen absoluten Rück- gang der Bevölkerung zur Folge hat. Es wird nicht dargelegt auf welcher statistischen und tatsächlichen Grundlage ein Wohnbedarf in der Höhe besteht, dass es einer Inanspruch- nahme des Außenbereichs bedarf.	zu 3.1 bis 3.10: <i>(siehe Beschlussvorschläge zu lfd. Nr. 5.1 bis 5.8!)</i>

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	3.2: 2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind teilweise unbestimmt. In der textlichen Festsetzung A 2. wird der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16-18 BauNVO) zur Bemessung der Trauf- und Fristhöhe nicht eindeutig festgelegt. Nach der textlichen Festsetzung wird die Bezugshöhe von der Stadt Olfen erst nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebiets bestimmt. Diese Festsetzung genügt nicht dem aus § 18 Abs. 1 BauNVO ergebenden Erfordernis, bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Um als ausreichende Berechnungsgrundlage dienen zu können, müssen textliche Festsetzungen zur Höhe eindeutig sein, das heißt die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter klar und unmissverständlich benennen (OVG Münster, Urt. v. 31.08.2012 – 10 D 114/10.NE-Juris, Rdn. 58 ff.) Dies ist hier nicht der Fall, denn die mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche ist im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht festgelegt. Die Bezugshöhe wird vielmehr von der Stadtverwaltung Olfen nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebiets bestimmt. Es ist demnach zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststellbar, wie gebaut werden darf. Diese Unbestimmtheit ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt der „planerischen Zurückhaltung“ gerechtfertigt. Zwar ist es durchaus sinnvoll, bei der Planung von neuen Erschließungsstraßen planerische Zurückhaltung zu üben und von einer Festlegung der Höhenlage der Erschließungsstraße abzusehen, um so zu gewährleisten, dass die Straßenführung den sich oft erst beim Ausbau ergebenden Bedürfnissen angepasst wird. Eine solche planerische Zurückhaltung ist jedoch dann nicht mehr möglich, wenn der Rat von der nicht von ihm bestimmten und offen gelassenen Höhenlage der Erschließungsstraße wiederum andere Festsetzungen abhängig macht. Wenn er eine solche Abhängigkeit schafft, indem er Maße der anschließenden Bebauung auf die Lage der Erschließungsstraße bezieht, so macht diese Abhängigkeit es erforderlich, bezüglich der Lage der Bezugspunkte bereits im Planaufstellungsverfahren eine verbindliche Regelung zu treffen (OVG Münster, Urt. v. 31.08.2012 – 10 D 114/10.NE-Juris, Rdn. 61).	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	3.3: 3. Die Anforderungen an die Publizität sind nicht gewahrt. (I) Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, ZfBR 2014, 158 (159); BVerwG, ZfBR 2010, 689 (690). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 im Bauamt der Stadt Olfen stellt nicht sicher, dass die Planbetroffenen auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Der Zusatz „ggf. nach besonderer Vereinbarung“ ist nicht eindeutig und könnte abschreckend wirken.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	3.4: 4. Die Anforderungen an die Publizität sind nicht gewahrt. (II) Öffentliche Aushänge der Stadt Olfen erfolgen seit einiger Zeit in Schaufenstern des ehemaligen Geschäfts Hagen, Kirchstraße 1. Im 8. Amtsblatts der Stadt Olfen vom 21. Mai 2014 wurde eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Zeit vom 30. Mai 14 bis 30. Juni 14 bekanntgegeben. Durch die Erdarbeiten jedoch im Gehwegs Bereich vor den Schaufenstern in der Zeit vom 6. Juni bis einschließlich 18. Juni 2014 war der Zugang zu den öffentlichen Aushängen durchgehend versperrt, das Lesen der Aushänge deshalb unmöglich. Das Lesen der öffentlichen Aushänge durch Publikum von der gegenüberliegenden Straßenseite aus war nicht möglich. Der Monatszeitraum öffentlicher Auslegung wurde deshalb nicht eingehalten. Fragwürdig ist zudem ein öffentlicher Aushang hinter einer z.T. spiegelnden Schaufensterscheibe in einer Höhe von 2.30 m. Interessiertem Publikum wird das Lesen der Aushänge unmöglich gemacht, zumindest aber erschwert.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	3.5 und 3.6: 5. Der Bebauungsplan steht derzeit in Widerspruch mit den Zielen des Regionalplans. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach den Zielen des geltenden Regionalplans vom 06.12.1999 ist das Planungsgebiet nicht als Siedlungsgebiet, sondern – bis auf einen kleinen Teilbereich an der Ächterheide – als Agrarbereich ausgewiesen. Rechtsnormen die unter Verletzung höherrangigen Rechts zu Stande gekommen sind, sind nicht nur von Anfang an und ohne weiteres unwirksam, sondern sie bleiben es auch, soweit nicht aufgrund gesetzlicher Sonderregelungen etwas anderes geregelt ist. Die Satzung kann deshalb auch nicht aufgrund einer späteren Rechtsänderung wieder „zum Leben“ erweckt werden (BVerwG, Urt. v. 27.03.2014 – 4 CN 3/13 – Juris, Rdn. 32). 6. Abwägungsfehler zeichnen sich im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ab. Es ist erkennbar, dass die Interessen der Anlieger, ihre Grundstücke von Lärmimmissionen verschont zu wissen, nicht mit dem ihm zukommenden Gewicht bewertet wird. Da die Stichstraßen und Wendehammer nicht so konzipiert sind, dass die Benutzer auf möglichst kurzem Wege am fließenden Straßenverkehr teilnehmen können, ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese als belastend auswirken, und die Schwelle zur „erheblichen“ Störung durch Lärm und Abgase überschreitet. Eine Lärmimmissionsprognose bezüglich des von den Stichstraßen und Wendehammern des Wohngebietes ausgehenden Lärms ist nicht eingeholt worden.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	3.7: 7. Das Regenrückhaltebecken soll nicht nordwestlich des Geltungsbereichs sondern längs der nördlichen Grenze des Neubaugebiets – und damit entlang der Grundstücke der Sternbuschanlieger – angelegt werden. Dies ist sinnvoll, da es sich hierbei um die tiefste Stelle des Gebiets handelt und das Regenwasser so gut abfließen kann. Der von der Stadt mündlich vorgetragene Einwand, dass die Stadt Froschgequake fürchte, überzeugt uns nicht. Zum einen dürfte das Froschgequake auch an der anderen Stelle auftreten, und die Anlieger auf dem Flurstück 30 stören, zum anderen sind in den Gartenteichen der Anlieger des Sternbuschs seit Jahren Frösche vorhanden. Der geplante Grünstreifen mit Wegen könnte sich bei Verlegung des Regenrückhaltebeckens nach Süden hin anschließen. Von ihm aus ist auch die Bewirtschaftung des Beckens uneingeschränkt möglich. Wir schlagen zusätzlich vor, einen naturnahen Ausbau und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens vorzunehmen.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Anwohner Sternbusch 1a, 1, 5, 15, 17, 19, 21 Schreiben vom 27.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	3.8-3.10: 8. Wird das Regenrückhaltebecken nicht verlegt, sollte der geplante Grünstreifen einschließlich des Rad- und Fußweges, entlang der Grundstücke der Sternbuschanlieger angelegt und mindestens 10 m betragen. Es macht Sinn, die Wege ausnahmslos an den Südrand des Grünstreifens zu legen. 9. Das Maß der baulichen Nutzung soll auf eingeschossige Wohnbebauung festgesetzt werden. Die zwei und dreigeschossige Wohnbebauung im Plangebiet hat für die Angrenzer – auch wegen der Größe des Neubaugebietes – erdrückende und erschlagende Wirkung. 10. Die durch die Errichtung des Rad- und Wanderweges aufkommende Frage der notwendigen Sicherung der Verkehrssicherungspflichten für angrenzende Bäume sollte zwischen der Stadt Olfen und den Anliegern eindeutig vertraglich geregelt werden. Insbesondere sollten hier die ökologischen Interessen zum Erhalt des alten Baumbestandes berücksichtigt und abgesichert werden. (...)	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
4.	Anwohner Sternbusch 19 Schreiben vom 29.06.2014	"(...) 4.1 und 4.2: 1. Verkehrssicherungspflicht Die von meinem Flurstück 39 zur Ächterheide hin trennenden Eichen und Buchen stehen überwiegend direkt auf der Grundstücksgrenze, wie in meinem o.g. Schreiben vom 14.Mai 14 zu entnehmen ist. Dort habe ich aufgeführt, dass die alten Eichen und Buchen zu einem Teil auf meinem, mit dem anderen Teil auf dem derzeitigen Grabengrundstück, und damit auf dem geplanten Grünstreifengelände des Neubaugebietes stehen. Ihre auf mein Schreiben hin veranlasste Vermessung der Grenzen hat dies unzweifelhaft bestätigt. Regelungen oder Vorschläge zur erbetenen, gemeinsamen Verkehrssicherungspflicht sind nicht erfolgt. Das schon jetzt bestehende Problem ist bis heute nicht geklärt. 2. Graben Am Südrand meines Grundstücks befindet sich der ca. 5 – 6 m breite Entwässerungsgrabens (ehemals Flurstück 332). Am Montag, den 23. Juni, wurde mir seitens der Stadt mündlich ein Angebot unterbreitet. Ich habe dieses Angebot angenommen. Damit würde die Verkehrssicherungspflicht der Stadt genommen und auf mich fallen. Die vor dem 30. Juni 14 (Fristablauf) erbetene rechtsverbindliche Bestätigung ist bis heute ausgeblieben. Die Grenzsituation zum Neubaugebiet ist damit noch nicht endgültig geklärt.	zu 4.1 bis 4.4: <i>(siehe Beschlussvorschläge zu lfd. Nr. 5.1 bis 5.8!)</i>

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
4.	Anwohner Sternbusch 19 Schreiben vom 29.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	4.3: 3. Widerspruch Grünstreifenbreite Die derzeitige Situation, die offene Verkehrssicherungspflicht-Situation mit der bisher nur mündlich abgesprochenen Vereinbarung zum Graben, zieht das nächste Problem nach sich. Längs meines Grundstücks zum geplanten Bebauungsplan „Ächterheide“ soll ein Grünstreifen zusammen mit einem Rad- und Fußweg angelegt werden. Nicht nur beim letzten Ortstermin wurde allen Anliegern stadtseits <i>mehrfach mündlich</i> versichert, dass der Grünstreifen - inkl. der Wege – <u>7 m breit</u> und so auch im Lageplan eingezeichnet sei. In den „Begründungen zum Entwurf vom 29.4.2014“ ist jedoch auf Seite 14 im 2. Abschnitt festgelegt, dass der <i>„Rad- und Fußweg eine Breite von 2,5 m nicht unterschreiten“</i> soll, <i>„während für die Grünstreifen eine Breite von 2,0 m ausreichend ...“</i> sei. In der Summe ist dies eine <u>Gesamtbreite von 4,5 m</u> . Damit ist der „Bebauungsplan Ächterheide, Entwurf“ vom 29. 04.2014 nicht kongruent und damit widersprüchlich zu den „Begründungen“. Die erbetene, rechtsverbindliche Berichtigung bzw. Klarstellung durch die Stadt ist auch hier bis heute ausgeblieben. Ungeachtet dieser widersprüchlichen Angaben erwarte ich – ausgehend vom <i>derzeitigen Stand</i> – eine Gesamtbreite des Grünstreifens inkl. der Wege von mindestens 10 m.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
4.	Anwohner Sternbusch 19 Schreiben vom 29.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	4.4: 4. Buchenhecke Entlang aller Anliegergrundstücke – also auch meines Grundstücks - schlage ich vor, eine möglichst durchgehende Buchenhecke entlang des Grünstreifen-Nordrands anzupflanzen. Sie dient • der Abgrenzung des neuen Baugebietes „Ächterheide“ vom alten Baugebiet Sternbusch. • Die Hecke ist ein nicht zu unterschätzendes Biotop u.a. für heimische Vögel. • Sie ist zudem ein guter Sichtschutz für die jetzt plötzlich von hinten zugänglichen Grundstücke. Bisher war nicht nur mein Grundstück durch die angrenzenden, großen Ackerflächen im Hinterland praktisch nicht zugänglich. • Gleichzeitig erhöht eine Hecke den Einbrecherschutz (nicht nur) meines Grundstücks - • und ist ein kleiner Ausgleich für die Kosten der neuen Grenzzäune, die jetzt mit der neuen Zugänglichkeit meines Grundstücks von Süden her notwendig werden. • Nicht zuletzt ist eine Buchenhecke auch ein wirksamer Graffiti-Schutz meiner zukünftig erforderlichen, neuen Zaunanlagen. (...)	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Erörterungs-termin Gespräch mit Anwohnern vom 01.07.2014 Notiz vom 10.07.2014	"(...)" Stellungnahmen der Anlieger der Wohnsiedlung Sternbusch zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ächterheide“ <u>Gesprächsnotiz</u> Termin und Ort: Rathaus Olfen Teilnehmer: Herr Ernst Herr Walkenbach Frau Frye Herr Wietkamp Herr Ernst bzw. verschiedene Anwohner der Wohnsiedlung Sternbusch haben mit Schreiben vom 14.05., 26.06., 27.06. und 29.06.2014 zu den oben genannten Planverfahren Stellung genommen. In dem Gespräch wurden die vorgebrachten Einwendungen erörtert. Nach Klärung des gesamten Sachverhaltes werden die Stellungnahmen wie folgt konkretisiert:	
		5.1: "(...)" - Die Grabenparzelle wird mit Aufgabe des Gewässers aufgelöst und hälftig den Anliegern ins Eigentum übertragen. 5.2: - Die Einwendungen beziehen sich nicht gegen das „Ob“ (gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes) sondern gegen das „Wie“ (Aufstellung des Bebauungsplanes).	Zu 5.1 und 5.2: <i>(Diese Punkte des Gesprächs sind nicht abwägungsrelevant.)</i>

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Erörterungs-termin Gespräch mit Anwohnern vom 01.07.2014 Notiz vom 10.07.2014	5.3: - Die Grünstreifenbreite ist in der Begründung genau zu benennen. Diese ist im Planentwurf acht Meter breit dargestellt. Bei einer Aufnahme in der Begründung ergeben sich später keine Auslegungsschwierigkeiten. 5.4: - Bei den letzten drei Grundstücken in Richtung der Straße Niekamp soll die Grünfläche auf neun Meter Breite ausgeweitet werden. Die Grundstücke im Bereich der Wohnsiedlung Sternbusch sind dort deutlich kleiner und haben weniger Tiefe. Der Abstand zu dem geplanten Geh- und Radweg in der Grünfläche sollte hier größer sein.	Zu 5.3 und 5.4: Den Anregungen wird <u>gefolgt</u> . Im Planentwurf, welcher Gegenstand der öffentlichen Auslegung war, ist der Grünstreifen mit einer Breite von 6-7 m festgesetzt worden. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, befinden sich die Gebäude Sternbusch Nr. 1a, 1 und 5 in relativ geringer Entfernung zum Plangebiet und die zugehörigen Grundstücke sind ebenfalls kleiner als die südwestlich anschließenden Grundstücksflächen. Daher wird die Grünfläche in diesem Abschnitt auf 9 m verbreitert. Da zudem im gesamten Verlauf entlang der Grenze zu den Grundstücken "Sternbusch" großkronige Laubbäume aufstehen, wird auch der südwestlich gelegene Abschnitt des Grünstreifens auf 8 m verbreitert. So halten die zukünftigen Baugrundstücke einen angemessenen Abstand zu den Baumstandorten ein. Auch der innerhalb des Grünstreifens geplante öffentliche Rad- und Fußweg kann mit größerem Abstand zu den Baumstämmen angelegt werden. Die einzelnen Maße werden in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Erörterungs-termin Gespräch mit Anwohnern vom 01.07.2014 Notiz vom 10.07.2014 (Fortsetzung)	5.5: - Der Wendehammer nordöstlich des Regenrückhaltebeckens grenzt direkt an dem Grünstreifen. Dieser soll nach Süden hin verschoben werden und damit auch Verkehrsfläche einsparen. Bei der Überplanung sollen auch die Baugrenzen in diesem Bereich nach Süden hin zurückgenommen werden.	Zu 5.5: Der Anregung wird teilweise <u>gefolgt</u> . Im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes wurden drei Alternativen zur verkehrlichen Erschließung dieses Bereichs skizziert und gegenüber gestellt. Neben der im Entwurf festgesetzten Erschließung wurde wie angeregt eine Verschiebung der Wendeanlage skizziert. Darüber hinaus wurde auch die Möglichkeit einer "Schleifenerschließung", die in diesem Bereich ohne eine große Wendeanlage auskommen könnte, analysiert.
		Durch die auf den ersten Blick sinnvoll erscheinende Verschiebung der Wendeanlage können keine Erschließungsflächen eingespart werden. Dies liegt im Zuschnitt des Plangebietes im nordwestlichen Bereich begründet. "Hinter" der Wendeanlage verbleiben Flächen, die bei einer Verschiebung durch einen angehängten Wohnweg zu erschließen sind. Die andere Möglichkeit - eine "Schleifenerschließung" - erfordert sogar einen noch höheren Flächenbedarf. Beide Alternativen vernachlässigen zudem wesentliche stadtgestalterische Aspekte. Sie bewirken negative Veränderungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum und der Übersichtlichkeit des Erschließungssystems. Die Baugrenzen verlaufen im gesamten Bereich in einem Abstand von 3 m parallel zum Grünzug. Ein weiteres Abrücken ist nicht wünschenswert, da dann zum Einen die Optionen zur Bebauung einzelner Grundstücke stark eingeschränkt werden. Zum Anderen verbleibt teilweise nur wenig Fläche im südlichen Teil der Grundstücke für die Anlage von Terrassen und Aufenthaltsbereichen. Aber: Mit der unter den lfd. Nr. 5.3 und 5.4 dieser Tabelle erläuterten Verbreiterung des Grünstreifens und der darüber hinaus wegen eigentumsrechtlicher Fragen notwendigen Verschiebung des westlichen Abschnitts des Grünstreifens nach Süden rückt die geplante Bebauung weiter von den Grundstücken am "Sternbusch" ab. Gleiches gilt für die geplante Wendeanlage, welche zudem weiter nach Süden geschoben werden muss. Angesichts der auch ohne diese Verschiebungen schon großen Abstände zur vorhandenen Bebauung kann keine durch die Planung verursachte Konfliktsituation gesehen werden.	

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Erörterungs-termin	5.6: - Weiterhin wird angeregt, entlang der Grundstücke der Wohnsiedlung Sternbusch eine Buchenhecke auf der gesamten Länge im Bereich der öffentlichen Grünfläche anzupflanzen.	zu 5.6: (Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche regelt dieser Bebauungsplan nicht. Die Frage der Anpflanzung einer Hecke ist damit nicht Gegenstand der Abwägung.)
	Gespräch mit Anwohnern vom 01.07.2014 Notiz vom 10.07.2014 (Fortsetzung)	5.7: - Ebenfalls wird angeregt, an den Grundstückszeilen direkt angrenzend zu der Wohnsiedlung Sternbusch nur eine Eingeschossigkeit zuzulassen.	zu 5.7: Der Anregung wird nicht gefolgt. Entlang der Straßen "Ächterheide / Schafhorst" und "Niekamp" befinden sich angrenzend an das Plangebiet im Bestand zweigeschossige Gebäude. Das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewählte Maß der baulichen Nutzung – im gesamten Gebiet bis auf eine kleine Fläche im Südosten ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig - ist damit städtebaulich und stadtgestalterisch begründet. Die im Plangebiet in Ergänzung zur Geschossigkeit getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den gestalterischen Elementen erlauben bei zweigeschossiger Bebauung unter Berücksichtigung der dann vorgeschriebenen geringeren Dachneigung eine Firsthöhe von nur 8,5 m gegenüber einer Firsthöhe von 9,5 m bei eingeschossigen Gebäuden. Mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung wird also lediglich der Gestaltungsspielraum der Architekten und Bauherren erweitert. Negative Auswirkungen auf die Anwohner in Form optischer Beeinträchtigungen oder einer stärkeren Verschattung werden nicht verursacht.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Erörterungs-termin Gespräch mit Anwohnern vom 01.07.2014 Notiz vom 10.07.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	5.8: - Der Rad- und Fußweg soll an den Südrand des Grünstreifens gelegt werden. (...)	zu 5.8: Der Anregung wird gefolgt. Die detaillierte Gestaltung des Grünstreifens regelt der Bebauungsplan nicht. Dementsprechend ist auch der Fuß- und Radweg nicht verbindlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Es handelt sich lediglich um eine unverbindliche Darstellung, die die grundsätzliche Intention der Stadt Olfen verdeutlicht, hier eine Wegeverbindung einzurichten. Der dargestellte Weg wird nun wie angeregt nah an den südöstlichen Rand des Grünstreifens geschoben. Dies ist auch angesichts der im nordwestlichen Randbereich vorhandenen großkronigen Laubbäume sinnvoll. Soweit möglich wird die Ausführungsplanung sich an dieser Vorgabe orientieren.