

Anlage 4

Lüdinghausen, 11.06.2005

An den
Bürgermeister Herrn Borgmann
und das Planungsamt der Stadt

59348 Lüdinghausen

Bebauungsplan „Große Busch-Südost“

Sehr geehrte Herren,

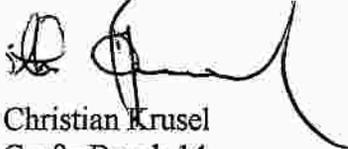
gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes erheben wir Widerspruch.

1. Es wird gefordert, dass nur eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern genehmigt wird.
2. Wir wenden uns gegen die Art und Weise, wie versucht wird das Bauanliegen eines einzelnen Grundstückseigentümers gegen die öffentlichen Interessen und die Interessen der Anwohner des Wohngebietes durchzusetzen.

Auf die umfangreiche Stellungnahme, die als Anlage beigelegt ist, wird hingewiesen.

In der Hoffnung, dass der Entwurf des Bebauungsplanes auch nur als solcher gesehen und den berechtigten Einwendungen der Anlieger gefolgt wird, verbleibt

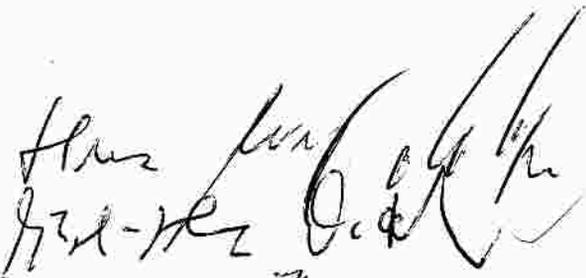
mit freundlichen Grüßen
Ansprechpartner für die Anlieger



Christian Krusel
Große Busch 14

Unterschriften der Anlieger:


H. u. S. Anlieger ✓
St. T. ✓
Thomas Thal ✓


Hans-Joachim G. ✓
Dietrich S. ✓
Christoph M. ✓

Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Große Busch – Südost“

1. Stellungnahme zu den Abwägungsvorschlägen laut Sitzung des Stadtrates vom 18.11.2004

- Schon im Jahr 2000 hat die Bezirksregierung, der Kreis Coesfeld und die Untere Landschaftsbehörde die beabsichtigte Bebauung kritisch gesehen und nicht befürwortet.
- Es ist schon verwunderlich, dass genau in dem vorgesehenen Bauabschnitt keinerlei Anzeichen von Feuchtigkeit zu finden sind, wenn direkt nach der Bebauungsgrenze eine Feuchtigkeitswiese mit der üblichen Vegetation festgestellt wird (siehe Umweltgutachten). Im Laufe eines Jahres können eine Vielzahl heimischer Fauna auf diesem „Intensivgrünland“ beobachtet werden (Laubfrösche, Kröten, Blindschleichen, Wildenten, Bachstelzen, etc.) Insbesondere sind die über die gesamte Wiese verteilten Brutstätten der unter Naturschutz stehenden Kibiz-Populationen hier zu nennen, die eine Zerstörung dieses wertvollen Feuchtraumes verbieten.
- Im Jahr 2000 hat der Eigentümer der Feuchtwiese einen Bebauungsvorschlag der Stadt Lüdinghausen eingereicht und um Genehmigung gebeten: Bebauungswunsch 5 Häuser! Dieser Antrag konnte nicht weiter verfolgt werden, da ein Flächennutzungsplan fehlte (siehe Schreiben vom 20.06.2000 der Stadt Lüdinghausen an die Hüwelgemeinschaft).
- FNP-Neuaufstellung:
In diesem Verfahren warben örtliche CDU-Politiker in 2002 dafür, den FNP nicht zu widersprechen, da nur eine Bebauung von höchstens drei Grundstücken genehmigt werden würde. Es wurden in lokalen Veranstaltungen (z.B. Veranstaltung der CDU in Seppenrade „Information von Bebauungsverfahren und –planungen in Seppenrade“) Bebauungsentwürfe vorgestellt, wo nur auf drei Grundstücken eine Bebauung vorgesehen war. Da die CDU im Stadtrat die Mehrheit hat, konnten sich die Anwohner auf diese Aussage verlassen.
- Die Aussage in dem Protokoll „der Entwurf des FNPs setzt nicht zwangsweise die Errichtung von fünf Gebäuden fest, die vorgeschlagene Grundstückseinteilung und die Fassung der Baugrenzen legen jedoch eine derartige Bebauung nahe“ ist eine Frechheit.
In dem öffentlich ausgelegten FNP war nur eine Umrandung des Gebietes ausgewiesen und keine Einteilung in Baugrundstücken, Bepflanzungszonen oder sonstigen Flächen!
Wenn dem Bürger in einer Informationsveranstaltung vor Rechtskraft des FNPs ein Entwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt wird, der nur drei bebaubare Grundstücke enthält, kann dieser auch davon ausgehen, dass nur drei Gebäude genehmigt und entstehen werden. Grundstücksgrößen von ca. 1.000 bis 1.200 qm sind in dieser Bebauungszeile nicht ungewöhnlich.
Statt in diesem Zuge die Mehrheitsverhältnisse für die Wähler einzusetzen, wird hier ein schamloser Missbrauch dieser bevorzugt!
Somit waren die „Informationen“ nur ein Manöver (Betrug? Wissentliche Unwahrheit?) um den FNP ohne Einsprüche rechtskräftig werden zu lassen!
Nach dem Flächennutzungsplan hätten auf dieser Fläche auch 15 Reihenhäuser (siehe Droste-Hülshoff-Str.) errichtet werden können. Daher besagt die Größe einer

Droste-Hülshoff-Str.) errichtet werden können. Daher besagt die Größe einer Flächennutzung noch lange nichts über die Bebauung dieser Fläche aus!

- Und nochmals klar auf den Punkt gebracht: Es geht hier nicht um das Privileg „einen unverbaubaren Blick in die Landschaft zu besitzen“, sondern darum, auf welche Art und Weise diese Bebauung stattfinden soll, sogar ohne das eine städteplanerische Notwendigkeit besteht!
Aber wie oben schon angeführt: aus 3 macht 5!!!!!!!!!!!!!!!

2. **Stellungnahme zur Begründung des Bebauungsplanes**

- **Planungsziel, Erfordernis der Planung**

Die Straße „Große Busch“ liegt nicht in unmittelbarer Ortslage zu Seppenrade, sondern befindet sich zwischen dem Dorf Seppenrade und der Stadt Lüdinghausen. Die Erfordernis einer Bebauung liegt nicht im öffentlichen Interesse, sondern im Interesse des Grundstückseigentümers, der aus einer landwirtschaftlichen Feuchtwiese hochwertiges Bauland machen möchte!

Hier ist anzumerken, dass die zur Zeit erschlossenen Baugebiete in Lüdinghausen noch nicht vollständig vermarktet sind und Bauinteressenten sehr wohl noch die Möglichkeit haben Baugrundstücke zu erwerben.

Ebenso ist anzumerken, dass seinerzeit die Erschließung des Baugebietes „An den Kämpfen“ in der Ortslage Seppenrade (= Dorf Seppenrade) bewusst über Jahre hinausgezögert wurde, um die Vermarktung der Baugebiete Paterkamp, Stadtfeld, Rott-Nord im Stadtgebiet Lüdinghausen zu sichern! Somit ist eine „dringende Notwendigkeit“ in der Erschließung der landwirtschaftlichen Feuchtwiese nicht zu sehen.

- **Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen**

Wie unter 1.3.1 vorhandene Nutzungen festgestellt wurde, erstreckt sich an der nördlichen Grenze ein Grünstreifen, der mit standortheimischen Gehölzen (Bäume) und Sträuchern bewachsen ist.

Nach dem Bebauungsplan soll sich das erste Grundstück direkt an die vorhandene Bebauungsgrenze anschließen, wobei der vorhandene Grünstreifen wie auch die dortigen Bäume und Sträucher vernichtet werden sollen.

Dieses ist nicht nachzuvollziehen, wo auf der anderen Seite im Süden der Bebauung wieder aufgeforstet werden soll (Lichtbeeinträchtigung und Schattenwirkung!)?

Weiterhin ist es nicht nachvollziehbar, warum eine Bebauung – das in dem Planungsentwurf gelegene letzte Haus – südlich der Bebauungsgrenzen der Grundstücke Krusel, Tüns und Hartweg zugelassen wird. Der Abstand der Baulinie des neuen Baugebietes zum NSG ist offensichtlich um einiges kleiner. Hier wird doch nicht das öffentliche Interesse gewahrt, das Sichtfenster nach Tetekum halbwegs noch zu erhalten!

- **Auswirkung der Planung**

Durch eine – wie im Vorfeld vorgesehene – Genehmigung für nur drei Baugrundstücke würde die Bebauung aufgelockert und auch Freiräume geschaffen. Grundstücksgrößen von ca. 1.000 qm (4.600qm brutto minus Pflichtanpflanzungen durch den Eigentümer) in dem Wohngebiet Große Busch/Fuchsweg/Marderweg sind

nicht ungewöhnlich und würde eine offene Bauweise fördern.

3. **Stellungnahme zum Umweltbericht**

- **Bestandsbeschreibung Umwelt**

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Untere Landschaftsschutzbehörde auch erhebliche Bedenken im Vorfeld geäußert hat, eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen Große Busch-Südost durchzuführen. Die Bebauung im Süden des Geltungsbereichs ist in dieser Form nicht hinzunehmen. Sie überbaut eine Feuchtwiese und grenzt zu nah an einem Naturschutzgebiet. Naturgemäß wird durch eine Neubebauung der angrenzende Freiraum in Anspruch genommen, aber die Planung schreibt vor wie der Blick auf die Bebauung ausfällt. Hier wird eine aufgelockerte Bauweise gefordert und zwar in Form von drei EFH.

Die aufgelockerte Bauweise bei drei Baugrundstücken, wie auch durch örtliche CDU-Politiker ehemals propagiert, wäre die angemessene Überplanung des FNP und entspräche dem öffentlichen Interesse und somit auch dem Interesse der Anwohner.

4. **Fragen an den Stadtrat und den Bürgermeister**

Wie kann es sein, dass ohne Beschluss eines Bebauungsplanes „Große Busch-Südost“ die künftigen im Planungsentwurf vorgesehenen Grundstücke vollständig eingemessen sind, bevor die Widerspruchsfrist abgelaufen ist? Oder handelt es sich bei dem öffentlichen Verfahren um eine Farce – nach dem Motto ist doch sowieso alles schon beschlossene Sache?

Wer hat diese Einmessung veranlasst und wer trägt die Kosten der Einmessung?

Wer trägt die Kosten zur Begutachtung der privaten Bauabsicht des Herrn Vennemann? Eine Vielzahl von Gutachten sind bisher in Auftrag gegeben worden: Umweltgutachten, Gutachten Gnegel GmbH, Gutachten Sabine Kurenz etc.

Ist es richtig, dass intern mit dem Eigentümer ein Deal ausgehandelt wurde, dass der Stadt Lüdinghausen für die Durchsetzung des Bebauungsplanes zwei der fünf Grundstücke zugesprochen wurde? Welche Verpflichtungen geht die Stadt Lüdinghausen damit ein? Wem werden die Grundstücke zum Kauf angeboten? Erfolgt eine öffentliche Ausschreibung?

Wie sieht die Erschließung des Bauabschnitts aus? Inwieweit ist der Eigentümer der Flächen in Vorleistung zu treten? Jeder andere Bürger der Stadt muss auch erst Erschließungskosten zahlen, bevor er mit der Bebauung anfangen kann!

Michael Voges
Große Busch 10a
59348 Lüdinghausen

11.06.2005

An die
Stadt Lüdinghausen

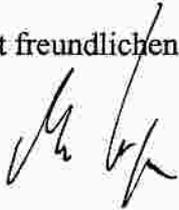
Planungsamt

Widerspruch gegen den Planungsentwurf „Große Busch – Südost“
Amtsblatt Nr. 6/2005 vom 04.05.2005

Sehr geehrte Herren und Damen,

auf die umfangreiche Stellungnahme zu dem Planungs-„**Entwurf**“ möchte ich hinweisen und bitte um Beantwortung der aufgeworfenen Fragen und Aspekte.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Große Busch – Südost“

1. Stellungnahme zu den Abwägungsvorschlägen laut Sitzung des Stadtrates vom 18.11.2004

- Schon im Jahr 2000 hat die Bezirksregierung, der Kreis Coesfeld und die Untere Landschaftsbehörde die beabsichtigte Bebauung kritisch gesehen und nicht befürwortet.
- Es ist schon verwunderlich, dass genau in dem vorgesehenen Bauabschnitt keinerlei Anzeichen von Feuchtigkeit zu finden sind, wenn direkt nach der Bebauungsgrenze eine Feuchtwiese mit der üblichen Vegetation festgestellt wird (siehe Umweltgutachten). Im Laufe eines Jahres können eine Vielzahl heimischer Fauna auf diesem „Intensivgrünland“ beobachtet werden (Laubfrösche, Kröten, Blindschleichen, Wildenten, Bachstelzen, etc.) Insbesondere sind die über die gesamte Wiese verteilten Brutstätten der unter Naturschutz stehenden Kibiz-Populationen hier zu nennen, die eine Zerstörung dieses wertvollen Feuchtraumes verbieten.
- Im Jahr 2000 hat der Eigentümer der Feuchtwiese einen Bebauungsvorschlag der Stadt Lüdinghausen eingereicht und um Genehmigung gebeten: Bebauungswunsch 5 Häuser! Dieser Antrag konnte nicht weiter verfolgt werden, da ein Flächen-nutzungsplan fehlte (siehe Schreiben vom 20.06.2000 der Stadt Lüdinghausen an die Hüwelgemeinschaft).
- FNP-Neuaufstellung:
In diesem Verfahren warben örtliche CDU-Politiker in 2002 dafür, den FNP nicht zu widersprechen, da nur eine Bebauung von höchstens drei Grundstücken genehmigt werden würde. Es wurden in lokalen Veranstaltungen (z.B. Veranstaltung der CDU in Seppenrade „Information von Bebauungsverfahren und –planungen in Seppenrade“) Bebauungsentwürfe vorgestellt, wo nur auf drei Grundstücken eine Bebauung vorgesehen war. Da die CDU im Stadtrat die Mehrheit hat, konnten sich die Anwohner auf diese Aussage verlassen.
- Die Aussage in dem Protokoll „der Entwurf des FNPs setzt nicht zwangsweise die Errichtung von fünf Gebäuden fest, die vorgeschlagene Grundstückseinteilung und die Fassung der Baugrenzen legen jedoch eine derartige Bebauung nahe“ ist eine Frechheit.
In dem öffentlich ausgelegten FNP war nur eine Umrandung des Gebietes ausgewiesen und keine Einteilung in Baugrundstücken, Bepflanzungszonen oder sonstigen Flächen!
Wenn dem Bürger in einer Informationsveranstaltung vor Rechtskraft des FNPs ein Entwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt wird, der nur drei bebaubare Grundstücke enthält, kann dieser auch davon ausgehen, dass nur drei Gebäude genehmigt und entstehen werden. Grundstücksgrößen von ca. 1.000 bis 1.200 qm sind in dieser Bebauungszeile nicht ungewöhnlich.
Statt in diesem Zuge die Mehrheitsverhältnisse für die Wähler einzusetzen, wird hier ein schamloser Missbrauch dieser bevorzugt!
Somit waren die „Informationen“ nur ein Manöver (Betrug? Wissentliche Unwahrheit?) um den FNP ohne Einsprüche rechtskräftig werden zu lassen!
Nach dem Flächennutzungsplan hätten auf dieser Fläche auch 15 Reihenhäuser (siehe

Flächennutzung noch lange nichts über die Bebauung dieser Fläche aus!

- Und nochmals klar auf den Punkt gebracht: Es geht hier nicht um das Privileg „einen unverbaubaren Blick in die Landschaft zu besitzen“, sondern darum, auf welche Art und Weise diese Bebauung stattfinden soll, sogar ohne das eine städteplanerische Notwendigkeit besteht!
Aber wie oben schon angeführt: aus 3 macht 5!!!!!!!!!!!!!!!

2. Stellungnahme zur Begründung des Bebauungsplanes

- **Planungsziel, Erfordernis der Planung**

Die Straße „Große Busch“ liegt nicht in unmittelbarer Ortslage zu Seppenrade, sondern befindet sich zwischen dem Dorf Seppenrade und der Stadt Lüdinghausen. Die Erfordernis einer Bebauung liegt nicht im öffentlichen Interesse, sondern im Interesse des Grundstückseigentümers, der aus einer landwirtschaftlichen Feuchtwiese hochwertiges Bauland machen möchte!

Hier ist anzumerken, dass die zur Zeit erschlossenen Baugebiete in Lüdinghausen noch nicht vollständig vermarktet sind und Bauinteressenten sehr wohl noch die Möglichkeit haben Baugrundstücke zu erwerben.

Ebenso ist anzumerken, dass seinerzeit die Erschließung des Baugebietes „An den Kämpfen“ in der Ortslage Seppenrade (= Dorf Seppenrade) bewusst über Jahre hinausgezögert wurde, um die Vermarktung der Baugebiete Paterkamp, Stadtfeld, Rott-Nord im Stadtgebiet Lüdinghausen zu sichern! Somit ist eine „dringende Notwendigkeit“ in der Erschließung der landwirtschaftlichen Feuchtwiese nicht zu sehen.

- **Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen**

Wie unter 1.3.1 vorhandene Nutzungen festgestellt wurde, erstreckt sich an der nördlichen Grenze ein Grünstreifen, der mit standortheimischen Gehölzen (Bäume) und Sträuchern bewachsen ist.

Nach dem Bebauungsplan soll sich das erste Grundstück direkt an die vorhandene Bebauungsgrenze anschließen, wobei der vorhandene Grünstreifen wie auch die dortigen Bäume und Sträucher vernichtet werden sollen.

Dieses ist nicht nachzuvollziehen, wo auf der anderen Seite im Süden der Bebauung wieder aufgeforstet werden soll (Lichtbeeinträchtigung und Schattenwirkung!)?

Weiterhin ist es nicht nachvollziehbar, warum eine Bebauung – das in dem Planungsentwurf gelegene letzte Haus – südlich der Bebauungsgrenzen der Grundstücke Krusel, Tüns und Hartweg zugelassen wird. Der Abstand der Baulinie des neuen Baugebietes zum NSG ist offensichtlich um einiges kleiner. Hier wird doch nicht das öffentliche Interesse gewahrt, das Sichtfenster nach Tetekum halbwegs noch zu erhalten!

- **Auswirkung der Planung**

Durch eine – wie im Vorfeld vorgesehene – Genehmigung für nur drei Baugrundstücke würde die Bebauung aufgelockert und auch Freiräume geschaffen. Grundstücksgrößen von ca. 1.000 qm (4.600qm brutto minus Pflichtanpflanzungen durch den Eigentümer) in dem Wohngebiet Große Busch/Fuchsweg/Marderweg sind

nicht ungewöhnlich und würde eine offene Bauweise fördern.

3. **Stellungnahme zum Umweltbericht**

- **Bestandsbeschreibung Umwelt**

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Untere Landschaftsschutzbehörde auch erhebliche Bedenken im Vorfeld geäußert hat, eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen Große Busch-Südost durchzuführen. Die Bebauung im Süden des Geltungsbereichs ist in dieser Form nicht hinzunehmen. Sie überbaut eine Feuchtwiese und grenzt zu nah an einem Naturschutzgebiet. Naturgemäß wird durch eine Neubebauung der angrenzende Freiraum in Anspruch genommen, aber die Planung schreibt vor wie der Blick auf die Bebauung ausfällt. Hier wird eine aufgelockerte Bauweise gefordert und zwar in Form von drei EFH.

Die aufgelockerte Bauweise bei drei Baugrundstücken, wie auch durch örtliche CDU-Politiker ehemals propagiert, wäre die angemessene Überplanung des FNP und entspräche dem öffentlichen Interesse und somit auch dem Interesse der Anwohner.

4. **Fragen an den Stadtrat und den Bürgermeister**

Wie kann es sein, dass ohne Beschluss eines Bebauungsplanes „Große Busch-Südost“ die künftigen im Planungsentwurf vorgesehenen Grundstücke vollständig eingemessen sind, bevor die Widerspruchsfrist abgelaufen ist? Oder handelt es sich bei dem öffentlichen Verfahren um eine Farce – nach dem Motto ist doch sowieso alles schon beschlossene Sache?

Wer hat diese Einmessung veranlasst und wer trägt die Kosten der Einmessung?

Wer trägt die Kosten zur Begutachtung der privaten Bauabsicht des Herrn Vennemann? Eine Vielzahl von Gutachten sind bisher in Auftrag gegeben worden: Umweltgutachten, Gutachten Gnegel GmbH, Gutachten Sabine Kurenz etc.

Ist es richtig, dass intern mit dem Eigentümer ein Deal ausgehandelt wurde, dass der Stadt Lüdinghausen für die Durchsetzung des Bebauungsplanes zwei der fünf Grundstücke zugesprochen wurde? Welche Verpflichtungen geht die Stadt Lüdinghausen damit ein? Wem werden die Grundstücke zum Kauf angeboten? Erfolgt eine öffentliche Ausschreibung?

Wie sieht die Erschließung des Bauabschnitts aus? Inwieweit ist der Eigentümer der Flächen in Vorleistung zu treten? Jeder andere Bürger der Stadt muss auch erst Erschließungskosten zahlen, bevor er mit der Bebauung anfangen kann!