

am 4.9.2006

G-8502-

RL

## An den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und den Rat der Stadt Lüdinghausen

Lüdinghausen, 1.9.2006

### **Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“**

Sehr geehrte Ausschussmitglieder,

wir bitten um Berücksichtigung dieser Stellungnahme bei der Beschlussfassung zur oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung.

Zuerst möchten wir unser Bedauern über die Vorgehensweise dieser Bebauungsplanänderung ausdrücken. Wir hätten erwartet, dass die Anlieger entweder in die Planung einbezogen oder doch zumindest im Vorfeld informiert worden wären. Uns ist bewusst, dass dieses nicht in der Verantwortung der Stadtverwaltung liegt, sondern vom momentanen Grundstücksbesitzer hätte erfolgen müssen. Dessen ungeachtet hätten die vorliegende Stellungnahme und eventuell folgende rechtliche Schritte vermieden und somit die Abwicklung der angestrebten Bebauungsplanänderung vereinfacht werden können.

Wir haben konkrete Bedenken, dass aufgrund der Vergrößerung (und nicht nur der Verschiebung) des Baufeldes die Möglichkeit geschaffen wird größere Bauvorhaben wie z.B. Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Dies hätte zur Folge, dass der Charakter des betroffenen Kerngebietes sich grundlegend zum Negativen für alle Anlieger ändern würde.

Die Begründungen im Einzelnen:

1. Es handelt sich bei den direkt angrenzenden Grundstücken ausnahmslos um Grundstücke, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern oder mit Doppelhäusern bebaut sind.
2. Bei den von der geplanten Änderung betroffenen Grundstücke handelt es sich ausnahmslos um Grundstücke in „zweiter Reihe“, bilden also den zentralen Mittelpunkt des Wohngebietes.

Des Weiteren sehen wir folgende potentielle negativen Auswirkungen bezüglich der Wohnbedingungen und auch im Hinblick auf finanzielle Aspekte:

1. Der allgemeine Wohnwert und die Wohnqualität der angrenzenden Anlieger würde stark vermindert werden, und damit einhergehend der Wert der Immobilien.

2. Die Belastung der Stichstrassen im Bereich der Grundstücke 61, 67 und 71 würde überproportional steigen, was wiederum eine verminderte Wohnqualität und einen Wertverlust der betroffenen Immobilien nach sich ziehen würde.

Ganz generell bedeutet die geplante Änderung auch ohne Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eine Verminderung der Wohnqualität und des Wohnwertes, zumindest im Bereich der Grundstücke an der Von-Stauffenberg-Allee. Im Übrigen wäre die Planungssicherheit, die ein Bebauungsplan geben soll, hinfällig.

Zum Schutz der Anlieger regen wir an, dass im Zuge der geplanten Bebauungsplanänderung eine Einschränkung der Bebauung auf Ein-/Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser festgelegt wird. Durch die Vergrößerung des Baufeldes, und die damit gebotene Möglichkeit der flexibleren Nutzung des Baufeldes (Stichpunkt Südgarten), würde eine Attraktivitätssteigerung der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke gewährleistet sein, und zur gewünschten besseren Vermarktungsfähigkeit führen.

Im Gegenzug würde die angeregte Erweiterung der Bebauungsplanungsänderung dafür sorgen, dass der Charakter des betroffenen Gebietes bewahrt würde, und dadurch ein gewisser Schutz der Wohnqualität und des Wertes der Immobilien der Anlieger sichergestellt wäre.

Wir bitten Sie deshalb, bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung unsere Anregung zu berücksichtigen und die Sachverhalte ernsthaft zu prüfen, um den unserer Meinung nach höher einzuschätzenden Schutz der Interessen der Anlieger und Bürger zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen,

die Anlieger