

EINGABEFÜHRER

3

An die
Stadt Lüdinghausen
Herrn Bürgermeister
Richard Borgmann
Borg 2
59348 Lüdinghausen

31 Juli 2007

I - FB 3 z.w.v.

Sonntag, 29. Juli 2007

5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“
Hier: Eingabe im Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Borgmann,

der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 21.02.2006, der Rat der Stadt Lüdinghausen in seiner Sitzung am 02.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf für eine Bebauungsmöglichkeit der heutigen Öffentlichen Grünfläche mit einem freistehenden Einfamilienhaus zu erarbeiten und das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie das Verfahren zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Diese Verfahrensschritte werden auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zugehöriger Begründung mit Umweltbericht vom Mai 2007 vom 02.07. bis zum 02.08.2007 durchgeführt.

Hierzu möchten wir im Verfahren fristgerecht die nachstehende Einwendung vorbringen, die wir dem zuständigen Fachausschuss in komplettem Wortlaut vorzulegen bitten.

Mit freundlichen Grüßen

**Anregungen und Bedenken
zur
5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“**

Als Eigentümer eines an die von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichen Grünfläche angrenzenden Wohnbaugrundstücks möchten wir im Verfahren nach § 3 (1) BauGB erhebliche Bedenken gegen die Planung anmelden.

Wie nachfolgend dargelegt fühlen wir uns in unseren Rechten erheblich verletzt und erheben Anspruch auf den Fortbestand der ursprünglichen Planung. Auch sind wir der Ansicht, dass ein schlüssiges städtebauliches Erfordernis für die Planung nicht vorliegt und die vorgelegte städtebauliche Begründung vom Mai 2007 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Ortsbildes und Wohnwertes, sowie des Hochwasserschutzes nicht in genügendem Maße berücksichtigt.

Insofern bitten wir unsere Bedenken in die städtebauliche Abwägung nach dem BauGB einzubeziehen.

Wir stellen folgenden Antrag:

„Auf eine Weiterführung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ wird verzichtet. Die Ausweisung als „Öffentliche Grünfläche“ wird dauerhaft beibehalten.“

Den Antrag möchten wir wie folgt begründen:

1. Vertrauensschutz auf den Fortbestand der ursprünglichen Planung

Hauptkriterium des Grundstückskaufs war und ist die Lage des Baugrundstücks. In diesem Fall die Randlage an der Stever mit der Öffentlichen Grünfläche als „Puffer“ zum Steverseitenweg und dem wichtigen Blick auf ein Stück natur belassenes Grün. Diese Lage war uns als Kaufpreis einschl. Nebenkosten immerhin fast eine Viertel Millionen DM wert und natürlich auch mit einem entsprechenden Mehrpreis gegenüber den innenliegenden Grundstücken verbunden.

In der Begründung zur Planänderung wird resümiert, ein zusätzliches Wohnbaugrundstück in der Nachbarschaft sei keine unzumutbare Belastung und daher von uns hinzunehmen. Auch wird von uns erwartet, wir hätten uns (Zitat) „auf eine derartige Beeinträchtigung vernünftigerweise einstellen müssen“.

Gerade aus dieser Sorge heraus haben wir (und auch die anderen Nachbarn) vor der Kaufentscheidung am 15.07.2002 Auskünfte beim Planungsamt der Stadt eingeholt. Uns ist versichert worden, dass zwar keine auf Jahrzehnte gerichtete Aussagen getroffen werden könnten, eine Veränderung der Grünfläche aber überhaupt nicht zu erwarten sei. Eine Überplanung als Wohnbaufläche sei mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ überlegt, aber aus verschiedenen Gründen verworfen worden. Lediglich mit der Anlage einer Fußwegeverbindung vom Wendehammer zum Steverseitenweg sei zu rechnen. Die Erteilung dieser Auskünfte ist nachprüfbar!!!

Im Vertrauen auf diese Aussagen haben wir eine Kaufentscheidung für ein sehr teures Grundstück getroffen. Nur ca. 1-2 Jahre nach dem Bezug unseres Hauses entscheidet sich der Bürgermeister, nun doch eine Umwandlung in ein

Wohnbaugrundstück zu verfolgen, welche noch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ verworfen worden ist. Wäre diese Entscheidung frühzeitig erfolgt und nicht zunächst verworfen worden, hätte diese Veränderung in unsere Kaufentscheidung einfließen können. Der Aufpreis für eine Randlage wäre weggefallen - dennoch hätten wir das Grundstück mit Sicherheit nicht erworben.

Wir sind der Ansicht, dass die Stadt Interessenten und Käufern Ihrer Baugrundstücke auch ein gewisses Maß an Sicherheit auf zumindest einen mittelfristigen Bestand der Umgebungsbedingungen zugestehen muss. Ansonsten entsteht eine große Unglaubwürdigkeit der Stadt und eine Verunsicherung von Interessenten auch für zukünftige Grundstücksgeschäfte.

2. Wertminderung unseres Grundstücks

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche angrenzend an unser Grundstück anstelle der bewaldeten Grünfläche würde eine deutliche Wertminderung für unser Grundstück zur Folge haben. Ein eingeschaltetes Gutachterbüro hat die Wertminderung für unser Grundstück mit ca. 23.000 € beziffert.

Diese Wertminderung ist nach bisheriger Einschätzung nicht einklagbar, sollte aber zumindest als wesentlicher Belang in der Abwägung Berücksichtigung finden.

3. Erforderlichkeit der Planung / städtebaulich begründeter Planungsanlass

Nach den Vorschriften des BauGB und der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Planungsbefugnis und Planungspflicht an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht noch eine Befugnis zur Planung (Kommentierung zum BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg).

Der Begründung zur Bebauungsplanänderung vom Mai 2007 ist lediglich ein städtebaulicher Grund zu entnehmen:

„Die Stadt Lüdinghausen ist bestrebt, die zur Versorgung des Wohnbedarfs erforderlichen Grundstücke nicht nur durch Ausweisung großflächiger Wohngebiete am Siedlungsrand, sondern nach Möglichkeit auch durch ortsangemessene Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Quartiere bereit zu stellen.“

Eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung ist zunächst sicherlich ein rechtlich zulässiger städtebaulicher Grund.

Nachfolgende Fakten mögen aber aufzeigen, dass es sich hier nur um eine vorgeschobene Begründung handelt, und tatsächlicher Grund allein finanzielle Erwägungen aufgrund der schlechten Haushaltslage der Stadt sind:

- Der Bürgermeister hat uns in einem persönlichen Gespräch am 14.12.2005 auf Nachfrage deutlich erklärt, dass die geplante Ausweisung der Öff. Grünfläche als Baufläche allein aus finanziellen Gründen durch die Erwartung hoher Verkaufserlöse für die Stadt unverzichtbar sei. Städtebauliche Gründe wurden vom Bürgermeister nicht aufgeführt.

- Der HFA hat am 24.01.2006 einen Antrag von uns Anliegern auf Erwerb der Fläche als „Private Grünfläche“ abgelehnt. Die vorgegebenen Entscheidungsalternativen (Belassung als Öff. Grünfläche / Verkauf als Private Grünfläche / Verkauf als Wohnbaufläche) wurden ausschließlich über finanzielle Aspekte entschieden. Dies ist über die Sitzungsvorlage und über die Sitzungsniederschrift nachvollziehbar.

- Auch aus der Niederschrift des Rates zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung vom 02.03.2006 sind nur finanzielle Erwägungen zu entnehmen. Zitat: „Das Geld fehlt jetzt schon dringend.“

- In einem Vor-Ort-Termin am 25.07.2007 haben alle anwesenden Politiker als Begründung auf die Haushaltslage der Stadt verwiesen. Erst auf Nachfrage nach möglichen weiteren Gründen wurde die Innenbereichsverdichtung genannt.

Diese Fakten zeigen deutlich die wahre Motivation für die Bebauungsplanänderung. Bitte beantworten Sie sich selbst ehrlich die Frage, ob diese Bebauungsplanänderung auch ohne den zu erwartenden Verkaufserlös umgesetzt würde.

Bitte machen Sie sich bewusst, dass nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.12.1969 (4c 105.66) die Erforderlichkeit einer Planung nicht gegeben ist, die lediglich einem Eigentümer (hier die Stadt selbst) eine wirtschaftlich vorteilhaftere Veräußerung seiner Grundstücke ermöglichen soll !

Aber auch der (vorgeschobene) städtebauliche Grund einer Innenbereichsverdichtung müsste verhältnismäßig sein. Hierzu möchten wir folgende Fragen stellen:

- Ist der Nachfragedruck auf Wohnbauflächen tatsächlich so enorm, dass man -um ein einziges Wohnbaugrundstück für ein Einfamilienhaus zu gewinnen- eine naturbelassene, waldartige Grünfläche von ca. 1.300 qm zerstören muss ?

Nach schriftlicher Auskunft des Bürgermeisters von April 2007 sind im Paterkamp Südost I und II seit 2005 40 Wohnbaugrundstücke verkauft worden. 65 Grundstücke stehen dort noch zur Verfügung. Im Gebiet Kastanienallee West werden seit Anfang 2007 66 Grundstücke angeboten, für etwa 20 Grundstücke besteht konkretes Interesse. Im Große Busch Südost stehen noch 2 freie Baugrundstücke zur Verfügung.

Danach werden derzeit ca. 113 freie Wohnbaugrundstücke der Stadt zum Verkauf angeboten. Hinzu kommen 20 weitere Grundstücke im Bereich Kastanienallee West nach der Verlagerung des Sportplatzes.

Verkauft worden sind seit 2005 ca. 60 Grundstücke, somit etwa durchschnittlich 25 Baugrundstücke pro Jahr.

Wenn man von einem in etwa gleichbleibendem Bedarf ausgeht stehen also ausreichend städtische Baugrundstücke für die nächsten 5 – 6 Jahre zur Verfügung !

- Ist vor diesem Hintergrund die Aufgabe einer wertvollen Grünfläche für ein Baugrundstück verhältnismäßig?

- Wird damit eine nennenswerte Inanspruchnahme von Freiraum am Siedlungsrand vermieden?

- Ist die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraum (meistens intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) wichtiger als die Aufgabe einer natur belassenen waldartigen Grünfläche an der Ostenstever?

4. Hochwasserschutz

Die betroffene Grünfläche liegt direkt angrenzend an die das Baugebiet Stadtfeld II durchziehenden Entwässerungsmulde. Diese ist ein ausgewiesenes HQ 100-Überschwemmungsgebiet. Die öffentliche Grünfläche ist die nächst tief gelegene Fläche im gesamten Baugebiet und liegt auch tiefer als die direkt angrenzende

Bebauung.

Die HQ-100-Berechnung ist zwar derzeit noch der rechtlich manifestierte Maßstab, angesichts der immer häufigeren Starkregenereignisse denken Fachleute aber bereits darüber nach ob diese Bemessungsgrundlage so noch ausreichend ist.

Im Falle einer Bebauung ist einerseits mit entsprechender Versiegelung (Gebäude) und andererseits mit einer deutlichen Geländeerhöhung (Gartenbereich) zu rechnen.

Damit würde die Fläche als weiterer Hochwasserpuffer bei Starkregenereignissen (insbesondere bei daraus resultierendem Steverhochwasser) entfallen. Hochwasser der Stever und Hochwasser des Grabens aus der Straßenentwässerung würden als nächstes unser Grundstück überfluten.

5. Ortsbild / Wohnwert

Entgegen der Annahme in der Begründung zur Planänderung, der „zur Änderung anstehende Bereich sei –aufgrund seiner geringen Größe- für die Nutzer des Steverseitenweges nicht unbedingt als bedeutendes Grünelement wahrzunehmen“, ist die Grünfläche für das in Teilbereichen sehr massiv bebaute und mit wenig Grünflächen versehene Baugebiet Stadtfeld (I und II) als gestalterisches Element für den Wohnwert und das Ortsbild von großer Bedeutung.

Gerade in einer ländlich strukturierten Gemeinde wie Lüdinghausen stellen die innerstädtischen Grünflächen ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität dar. Viele Auswärtige suchen sich gerade wegen dem hohen Grünanteil ihre Bauplätze in Lüdinghausen aus. Auch kann es hier nicht nur um Benutzer des Steverseitenweges gehen, sondern insbesondere um die Anwohner und Besucher der Baugebiete selbst.

Bei dem geringen Grünflächenanteil im Stadtfeld II ist eine, wenn auch am Rand liegende Grünfläche von ca. 1.300 qm Größe sicherlich für das Ortsbild und den Wohnwert wahrnehmbar und wichtig.

Auch die Aussage in der Begründung „die derzeitige Erscheinung werde dem Betrachter weniger als Erholungsraum bewusst, sondern eher als ungepflegtes Niemandsland“ wird dem tatsächlichen Erscheinungsbild und Stellenwert nicht gerecht. Hier handelt es sich nicht um eine intensiv gepflegte Parkanlage sondern um ein natürliches Biotop. Zudem trifft die Aussage auch objektiv nicht zu.

Dadurch, dass auch der notwendige ökologische Ausgleich für die Bebauungsplanänderung (ca. 1.100 qm Aufforstung von Feldgehölz) im Außenbereich stattfinden soll, werden Ortsbild und Wohnwert durch das Verschwinden dieser und sicherlich noch weiterer innerstädtischer Grünflächen erheblich leiden.

6. Ökologischer Wert

Die Grünfläche hat mit ihrem Bezug zur Ostenstever einen hohen ökologischen Wert. Sie stellt im Biotopverbund mit den Ufergehölzen der Stever insbesondere für viele Vogelarten Nistmöglichkeiten zur Verfügung oder wird als Nahrungshabitat aufgesucht.

Das „auf den Stock setzen“ im Herbst 2003 hat zwar für einen vorübergehenden Rückgang der ökologischen Bedeutung gesorgt, ist aber als Pflegemaßnahme für

eine längerfristige ökologische Aufwertung gedacht. Daher darf das Ergebnis dieser Pflegemaßnahme nicht dazu verleiten, diese Fläche lediglich nach dem aktuellen Bestand zu bewerten. Vielmehr muss auch die zukünftige ökologische Bedeutung bei vollständiger Regeneration (Entwicklungspotential) beurteilt werden.

Aber auch heute, knapp 4 Jahre nach der Pflegemaßnahme, sind nach Auskunft der Nachbarschaft und anderer Mitbürger verschiedene Vogelarten in der Grünfläche festgestellt worden. Neben den üblicherweise im Stadtgebiet vorkommenden Arten zum Beispiel:

- Specht (vermutlich Grünspecht und Kleinspecht als Nahrungshabitat, bei weiterer Entwicklung sicherlich auch als Brutgehölz)
- Pirol
- Nachtigall

Zudem sind fast immer Fledermäuse in der Dämmerung zu beobachten.

Die Aussage in der Begründung, es seien Ersatzlebensräume aufgrund der angrenzenden Rückzugsmöglichkeiten vorhanden, ist nicht seriös. Die Ostenstever ist ein künstlich angelegtes, fast schnurgerades Gewässer mit einem nur schmalen begleitenden Uferandstreifen. Größere begleitende Grünflächen (hier immerhin ca. 1.300 qm) sind selten und daher sehr wichtige biologische Trittsteine. Auch ist eine ökologische Entwicklungsfähigkeit aufgrund der vom angrenzenden Steverseitenweg sowie der umliegenden Bebauung ausgehenden Störungen (siehe Begründung) nicht wesentlich begrenzt, da viele Tierarten an die Nachbarschaft von Wohnbebauung und die Nähe von Menschen angepasst sind.

Die ökologische Bedeutung ist daher wesentlich anders zu gewichten als das die Begründung zur Bebauungsplanänderung bisher vorsieht und ggf. gutachterlich untersuchen zu lassen.

7. Faktische Waldeigenschaft

Die Grünfläche wird in der Begründung wie folgt beschrieben: „Sie ist derzeit mit einer ca. 15 – 20 Jahre alten Gehölzpflanzung (u. a. Esche, Hasel, Feldahorn, Liguster, Hainbuche, Eiche, Holunder, Hartriegel) bewachsen...“

Die Aufzählung kann um Eberesche, Traubenkirsche, Ulme, Pappel und Weißdorn ergänzt werden.

Eine erste Auskunft bei einem Fachbüro ergibt zu dieser Fläche folgende Beurteilung: Es handelt sich hier um ein typisches Element der Münsterländer Parklandschaft, welches pflanzensoziologisch einem Buchen-Eichen-Wald, und spezieller einem Hainbuchen-Eichen-Wald zuzuordnen ist.

Wir hatten zunächst überlegt, diese faktische Waldeigenschaft auch gutachterlich bestätigen zu lassen. Darauf haben wir jedoch letztlich verzichtet, weil die Fläche im rechtlichen Sinne keinen Wald darstellt da sie als öffentliche Grünfläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen ist. Auch eine forstwirtschaftliche Betrachtung wird mangels forstwirtschaftlicher Verwertungsmöglichkeiten zu diesem Ergebnis kommen.

Dennoch ist das Vorliegen einer faktischen Waldeigenschaft aus pflanzensoziologischer Sicht / ökologischer Sicht in der Abwägung zu berücksichtigen und als entsprechend hochwertiges Schutzgut dem Zugewinn nur einer kleinen Baufläche gegenüberzustellen.

8. Sonstiges

- Insbesondere die Randbereich der Grünfläche dienen kleineren Kindern der Nachbarschaft als natürliche Spielflächen. Hierfür können angelegte Kinderspielplätze keinen Ersatz bieten. Die Natur wird hierdurch nicht wesentlich gestört.
- Der trichterförmige, nicht bepflanzte Zufahrtsbereich von der Maximilian-Kolbe-Straße wird seit vielen Jahren von den Anliegern der Maximilian-Kolbe-Straße für das traditionelle, bisher jährliche „Wendehammerfest“ mitgenutzt. Ausweichmöglichkeiten gibt es nicht.
- Abschließend möchten wir Sie bitten, auch die Vielzahl der aufgeführten Gründe, die für eine Beibehaltung der heutigen Situation sprechen, in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen.