

Betr.: Anfrage von Herrn Klaus Peter Schulz zur Bebauung des Bereiches Haus Ortlohn

Herr Klaus Peter Schulz hat am 30.11.2013 per email folgende Anfrage gestellt, die im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 05.02.2014 beantwortet werden soll:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung,

bekanntlich beabsichtigt die Evangelische Kirchengemeinde Bielefeld, über zwei „Investoren“ die umfangreiche Bebauung des nördlichen Ortlohnparkes mit insgesamt 43 „privaten“ Wohneinheiten sowie einigen „öffentlichen“ Einrichtungen (Pflegewohnheim, Seniorenwohnhaus etc.) vorzunehmen. Eine der letzten großen zusammenhängenden Park- und Grünflächen Iserlohns wird damit – trotz Verringerung der zu überbauenden Fläche ggü. der vorherigen Planung – in ihrem Gesamtbestand eine wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigung erfahren.

Vor diesem Hintergrund bitte ich um Beantwortung der nachstehenden Fragen:

1. Liegt die vorgesehene „brutale“ Bebauung des Areals mit 43 „privaten“ WE(!) mit Blick auf die Erhaltung der letzten intakten Parkanlage Iserlohns sowie angesichts des bekannten strukturellen Wohnungsleerstandes in unserer Stadt tatsächlich im Interesse der Stadt/Stadt-entwicklung? Wäre hier nicht einer behutsameren Bebauung der Vorzug zu geben?
2. In diesem Zusammenhang: die „öffentlichen“ Gebäude entstehen i. W. auf bereits versiegeltem Terrain und sind daher unproblematisch. Die beabsichtigten „privaten“ Gebäude nebst Stichstraße führen in ihrer Gesamtheit aber aufgrund der aus den Planungen ersichtlichen massiv engen Bauweise zu einer erheblichen Versiegelung großer Flächen, die weit über das bisherige Maß hinausgehen. Halten Rat und Planungsausschuss dies für „angemessen“?
3. Die Bebauung längs der Theodor-Fleitmann-Straße soll mit 28 WE erfolgen: Grundstücksgrößen zwischen 144 und 184 qm; Wohnflächen (bei 2-stöckiger Bebauung) geschätzt 80 – 100 qm. Die Objekte sollen lt. letzter Bürgerversammlung insbesondere „kinderreichen Familien“ angeboten werden. Wenn man bedenkt, dass das aktuell bestehende Wohnhaus in seiner Grundfläche größer als 3 der neuen Häuser + 1 Garage ist, bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die vorgesehene Bebauung die angeblich angestrebten Ziele erreichen wird. Wie stellen sich Rat und Planungsausschuss zu diesem offenbaren Zielkonflikt?
4. Die vorgesehene Stichstraße mündet in an einer verkehrstechnisch brisanten Stelle in die Theodor-Fleitmann-Straße ein. Warum verlegt man diese Einmündung nicht zwischen Schweriner und Ohlauer Straße z. B. etwa in Höhe der derzeitigen Feuerwehrezufahrt?
5. 43 WE und die „öffentlichen“ Bauten haben die zusätzliche Einleitung von Abwässern in die bestehende Kanalisation zur Folge. Reicht diese für die zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen aus oder entstehen der Stadt hierfür weitere erhebliche Kosten?
6. Aus der Planung sind weder Kinderspielplätze noch sonstige soziale Einrichtungen wie z. B. Bolzplätze etc. ersichtlich? Sind diese nicht zwingend vorzusehen? Sollen

dafür ggf. „im Nachhinein“ weitere Parkflächen in Anspruch genommen werden (welche Größen)?

7. Der verbleibende Parkteil wird nach Bezug aller Objekte voraussichtlich von einem deutlich größeren Personenkreis genutzt werden als bisher. Ist dem Rat bzw. dem Planungsausschuss plausibel dargelegt worden, wer und mit welchen konkreten Mitteln künftig für die **nachhaltige** Pflege der Parkfläche aufkommen wird (Reinigung/Baumpflege/Bepflanzung/ggf. Bestuhlung etc.)? Sehen Rat / Planungsausschuss ggf. hierfür entsprechende Auflagen vor?
8. Wie stellen Rat und Planungsausschuss sicher, dass der „Restpark“ auch künftig von anderen Bewohnern des Nußbergs genutzt werden kann (wie bisher)?
9. Wie stellen sich Rat und Planungsausschuss zur „Abriegelung“ des verbleibenden Parks durch die beiden Hausreihen südlich des Hauses Ortlohn?
10. Welche Schadstoffemissionen (CO₂) werden den Park bei einem Fahrzeugaufkommen von mind. 50 Fahrzeugen täglich belasten?

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Peter Schultz

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Wohnungsleerstände entstehen grundsätzlich einerseits durch eine geringe Wohnungsnachfrage und andererseits durch qualitative Anpassungsdefizite des Wohnungsmarktes. Dabei verteilen sich die Leerstände sehr unterschiedlich auf die verschiedenen Stadtteile. Für den Stadtteil Nußberg hat die Stadt im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes festgestellt, dass weitere Wohneinheiten errichtet werden sollten. Insbesondere der Ausbau von Angeboten für alte Menschen sowie die Errichtung von neuen, jedoch kleinen Einfamilienhäusern liegen dabei im Interesse der ansässigen Bevölkerung und dadurch auch im Interesse der Stadt. Im Rahmen der Entwicklung des Areals wurde dabei eine verhältnismäßig behutsame Bebauung gewählt.

Zu 2.:

Die Bebauung der vorliegenden Flächen, die als integrierter Standort bewertet wird, steht einer Neuinanspruchnahme von nicht integriert liegenden Flächen gegenüber, die zudem wahrscheinlich keine bauliche Vorprägung besitzen würden. Der Standort ist zudem durch seine Lage nicht nur gut in den Stadtteil, sondern auch in die Gesamtstadt eingebunden. Diese Faktoren sprechen deutlich für den Standort.

Die gewollte und geplante Dichte der Bebauung entstand aus dem Anspruch, bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme eine möglichst gute Auslastung der erforderlichen Straßen und Infrastrukturen und damit eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen. Die in der Eingabe genannte »erhebliche Versiegelung großer Flächen« ist insofern faktisch nicht haltbar. Dies wird insbesondere deutlich bei dem Vergleich zu einer Wohnsiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern, wo je Bewohner deutlich größere Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Die Versiegelung der Flächen wird insofern als angemessen und vertretbar angesehen. Der Rat und der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung haben einen Offenlagebeschluss für den bestehenden Bebauungsplanentwurf gefasst. Insofern ist davon auszugehen, dass sie die geplante Bebauung für angemessen halten.

Zu 3.:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen nicht zuletzt aufgrund der Hanglage sehr unterschiedliche Formen von Gebäuden auf den möglichen Grundstücken des Plangebietes. Eine Aufteilung von Grundstücken ist im Bebauungsplan nicht vorgenommen worden, da die Flächen nicht von der Stadt vermarktet werden. Dabei obliegt das Vermarktungskonzept und die Zielgruppenorientierung der genannten Gebäude in erster Linie dem Investor, der dafür auch das unternehmerische Risiko trägt. Innerhalb des gesamten Plangebietes finden sich so einerseits Grundstücke, die stärker auf Familien ausgerichtet sind, andererseits Grundstücke, die auch für andere Wohnformen geeignet sind. Die geplante Verteilung der verschiedenen Wohnformen ist für die Stadt nachvollziehbar und stellt für die Stadt keinen Zielkonflikt dar.

Zu 4.:

Für die Zufahrten zum Gelände wurden verschiedenen Varianten diskutiert. Die gewählte Zufahrt stellt aus erschließungstechnischer Sicht eine sinnvolle Planvariante dar, die umsetzbar ist und auch eine Entwässerung über das vorhandene Kanalnetz ermöglicht. Durch die Errichtung einer neuen Einfahrt in dem gewählten Bereich kann zudem künftig die »Brisanz« an der genannten Stelle entschärft werden.

Zu 5.:

Zur Entwässerung der Regenwassermengen sowie der Abwässer des Plangebietes wurde ein Gutachten erstellt, das mit dem Tiefbauamt der Stadt abgestimmt wurde und zu dem Ergebnis kommt, dass das Plangebiet über das vorhandene Kanalnetz entwässert werden kann. Der Stadt entstehen daher keine zusätzlichen Kosten.

Zu 6.:

Die zusätzlichen Wohneinheiten erfordern keine neuen Investitionen in soziale Infrastrukturen. Das Plangebiet kann im Gegenteil dazu beitragen, dass vorhandene Einrichtungen und Spielplätze besser ausgenutzt werden. Einzelne Spielgeräte können zudem innerhalb der Parkanlage errichtet werden, solange die wertvollen Baumbestände dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Zu 7.:

Die Pflege der Parkflächen verbleibt in der Verantwortung der Flächeneigentümerin. Zur Sicherung eines Grundstandards hinsichtlich der Qualität der Parkanlage wird mit der Eigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Zu 8. und 9.:

Die Begehrbarkeit der privaten Grünfläche wird auch künftig möglich sein. Der Bebauungsplan sieht dafür einerseits den Erhalt der vorhandenen Wege vor. Andererseits werden die Erschließungstische der neuen Bebauung an das Wegenetz angeschlossen. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit der privaten Parkflächen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der evangelischen Kirche und der Stadt Iserlohn gesichert. Der Rat und der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung haben den Bebauungsplanentwurf mit der festgesetzten Art der Bebauung zur Offenlage beschlossen.

Die geschlossene Bebauung südlich von Haus Ortlohn ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, welches insbesondere Aspekte des Lärmschutzes berücksichtigt.

Zu 10.:

Die Belastungen der Parkanlage durch CO₂-Immissionen werden durch das neue Fahrzeugaufkommen nur unwesentlich erhöht.

Im Auftrag

Janke