[redacted]

Dülmen, den 04.02.2014

Stadt Dülmen
Bauamt
FB Stadtentwicklung

48249 Dülmen

Bebauungsplan Nr.13/3 Grundversorgungszentrum Dernekamp

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit diesem Schreiben möchten wir Stellung nehmen zu dem Bebauungsplan des Grundversorgungszentrum Dernekamp, welcher zur Zeit öffentlich ausliegt.

Wir sind Anwohner in diesem geplanten Baugebiet und möchten folgende Punkte anregen bzw. einwenden:

1. Das Baufenster,welches über unseren Wohngebäuden liegt (4/4a) müsste größer gezogen werden, da nicht das gesamte Gebäude erfasst ist.(siehe Skizze) Die Grenze ist soweit zu ziehen, dass zu den vorhandenen Gebäuden der erforderliche Bauwich eingehalten wird.

2. Die geplante Lärmschutzwand stellt für uns eine erhebliche Minderung der Wohnqualität dar. Die Lärmschutzwand hat eine erdrückende Wirkung. Dies gilt insbesondere für die Wohnräume des Hauses Dernekamp 4. Unsere Mutter bzw. Schwiegermutter, die diese Wohneinheit im Rahmen der Altenteilsregelung bewohnt, kann nicht mehr aus den Fenstern in die freie Landschaft schauen.
   Darüber hinaus regen wir an, ob nicht auch eine passive Lärmschutzmaßnahme ergriffen werden kann(alternativ oder zusätzlich).
   Die Lärmschutzwand wirkt sich auch negativ auf spätere Grundstücksverkäufe aus.

3. Wie werden die Schule und der Kindergarten vor Lärm und Abgasen der zu erwartenden Autos und Lkws geschützt? Diese liegen auch sehr nah an der Planstraße 1.

4. Aus der textlichen Festsetzung zu diesem Bebauungsplan geht nicht hervor, aus welchem Material die Lärmschutzwand erbaut werden soll.Wenn die Lärmschutzwand doch erforderlich sein sollte, ist diese so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltet werden kann (z.B. besprüht werden kann).

5. Vor unserem Grundstück soll ein Fuß- und Radweg verlaufen, der von uns als Anlieger bzw. Eigentümern als Zufahrt zum Grundstück (vorhandene Einfahrten und Garagen) genutzt werden darf.
   Die bisherige Erschließungssituation unseres Grundstückes - sowohl unserer Wohneinheit und der unserer Mutter muss von gleicher Seite, im gleichen Umfang erhalten bleiben. Dieses muss im Bebauungsplan festgelegt werden.Es ist zu berücksichtigen, dass wir auch von einem LKW erreicht bzw. beliefert werden können.
   Der geplante Poller auf dem FR3 sollte bitte so aufgestellt werden, dass beide Einfahrten und Garagen (Skizze) genutzt werden können.

6. Ebenfalls ist die Höhe des, zu entstehenden, Rad- und Fußweges nicht unerheblich. Dieser dürfte die jetzige Höhe der vorhandenen Straße nicht überschreiten, da sonst das Wasser bei starkem Regen nicht abfließt. Auch die Lärmschutzwand müsste mit Öffnungen versehen werden, sodass das Wasser abfließen kann und es sich nicht vor der Mauer staut.
   Die Wiese,die unserem Grundstück gegenüberliegt, ist tiefer und nimmt heute bei Starkregen das Wasser auf. Im Rahmen der Planung müssen Vorflutverhältnisse gewahrt bleiben. Nach unserer Auffassung würde, bei dem jetzigen Planungsstand, Wasser in den Keller und das Erdgeschoss laufen. Bisher sind die Vorflutverhältnisse unseres Grundstückes durch Einleiten des Niederschlagwassers in den Graben der gegenüberliegenden Wiese sichergestellt.

7. Im vorläufigen Bebauungsplan sind Stellplätze für die Mülltonnen der Grundstücke vorgesehen. Für die Wohneinheiten von Dernekamp 4 und 4a aber leider noch nicht.

8. Unser Grundstück war steuerlich verstrickt. Unser Steuerberater erklärte, dass bei einer Veräußerung von Grundstücken, innerhalb der nächsten 9 Jahre, eine erhebliche Einkommenssteuerlast entsteht. Diese führt zu einer Existenzgefährdung, ebenfalls die anfallenden Erschließungsgebühren bei einer Grundstücksgröße von 7000 Quadratmetern.
9. Grundsätzlich stellt sich zu der Planung auch die Frage: Warum überhaupt Privateigentum in Anspruch genommen werden soll, wenn doch die Stadt Dülmen im Nahbereich ausreichend Flächen besitzt, die zur Überplanung gut geeignet sind?

10. Im Hinblick auf den derzeitigen Bautrend hin, möchten wir anregen die Richtlinien in Bezug auf die Farben von Mauerwerk und Dachsteinen noch zu

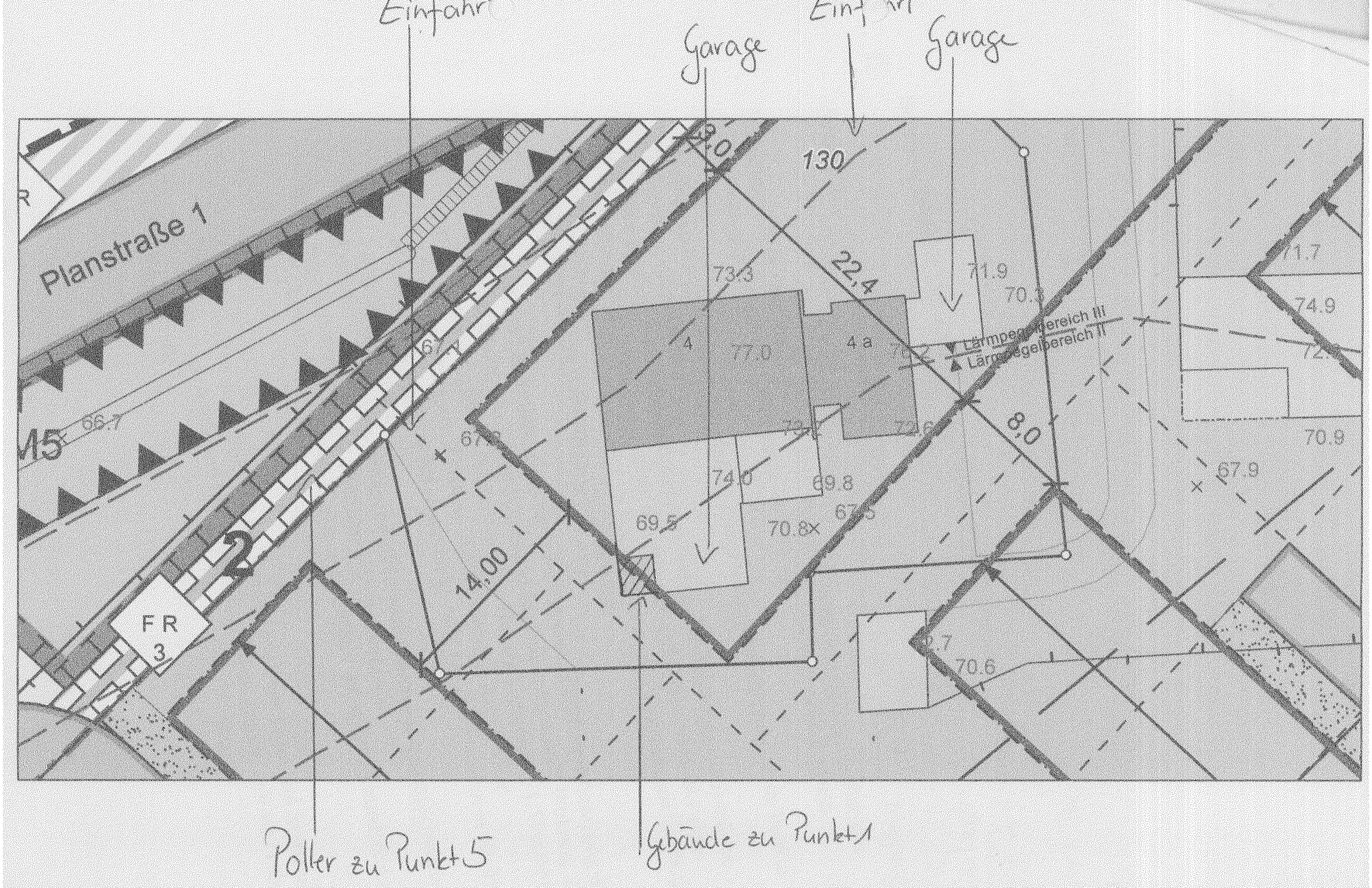
erweitern. Viele Bauherren bevorzugen eine dunklen (schwarz oder anthraziten) Dachstein und auch nicht nur rote Klinker. Wir glauben,das das bei dem Erwerb eines Grundstückes für die Käufer von großem Interesse ist. Denn Jeder, der sein Eigenheim bauen möchte, möchte auch seine individuellen Farbwünsche mit einbringen.

11. Die Klimaschutzsiedlung ist nicht, im Hinblick auf die Sonneneinwirkung, optimal ausgerichtet. Die Baufenster dort sollten vergleichbar der, der Schule ausgerichtet werden, um Sonnenenergie nutzen zu können. Die Dachfirstrichtung müsste ost- westlich ausgerichtet sein.
Dies gilt im übrigen für das gesamte Plangebiet.

Wir sind jederzeit zu einem Gespräch, hinsichtlich unserer Stellungnahme bereit. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]


Einfahrt
Garage
Einfahrt
Garage
130
22,4
8,0
14,00
Planstraße 1
73.3
4
77.0
4 a
71.9
70.3
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich II
74.0
69.8
69.5
70.8
67.9
70.9
74.9
71.7
66.7
70.6
FR
3
2
M5
Poller zu Punkt 5
Gebäude zu Punkt 1