



Ortsverein Hundsmühlen

Arbeitsgruppe Ortsentwicklung



Gemeinde Wardenburg
Frau Bürgermeisterin Martina Noske
Friedrichstraße

26203 Wardenburg

Winfried Koslowski
Mohnweg 1
26203 Hundsmühlen, den 5.9.2019
Tel.: 0441-503742
mail: berwinkoslowski@gmail.com

Bebauung des „Grundstücks Meissner“ Hundsmühlen, Hunoldstraße Beschlussvorlage zur Sitzung des Planungsausschusses am 11.09.2019, TOP 9

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
Sehr geehrte Ratsmitglieder, sehr geehrte Ausschussmitglieder,

wir möchten uns nochmals vertrauensvoll und als Vertreter der Hundsmühler Bürger und Bürgerinnen an Sie wenden.

Wir begrüßen die Überplanung des Grundstücks „Gärtnerei Meissner“ grundsätzlich, sehen allerdings mit Besorgnis, wie schnell das Bauvorhaben „Blumen Meißner“ in Verbindung mit der beantragten Bebauungsplanänderung auf den Weg gebracht werden soll. Unseres Erachtens zu Lasten der Planungsqualität und der Umweltverträglichkeit zu schnell

Wir sind von der breiten Bevölkerung angesprochen und von der Nachbarschaft bestärkt worden, unsere wohlgemeinten Vorschläge für eine kleinteilige und allgemein verträgliche Bebauung nochmals an Sie zu richten.

Unsere Ideen, die wir dargestellt haben, sind ausdrücklich nicht als Gegenentwurf zu verstehen. Sehen Sie unsere Einwendungen und Vorschläge als konstruktive Ideen an, um die Interessen aller Bürger, die Sie und wir als Ortsverein gleichermaßen vertreten, zu berücksichtigen.

**Lassen Sie uns konstruktiv mitwirken, so dass wir die Beste Lösung finden.
Und das für ALLE Beteiligten.**

Bitte beachten Sie, dass die Begründung und die textlichen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes (Vorlage Planungsausschuss 11.09.2019) keinerlei gestalterische Festsetzungen enthalten. Unklar ist für uns, welche „Vorentwurfsunterlagen“ konkret Grundlage der „frühzeitigen Beteiligung“ sein sollen, zumal mit dem Aufstellungsbeschluss des VA bislang nur ein formaler Beschluss gefasst worden ist. Inhaltliche und gestalterische Festsetzungen sollten ausdrücklich noch nicht getroffen, sondern noch mit dem Ortsverein und den Bürgern besprochen werden. Wenn sowohl die objektbezogenen Entwurfsunterlagen der Beschlussempfehlung vom 15.5.2019 als auch die jetzt vorgelegten B.-Plan bezogenen Vorentwurfsunterlagen jetzt Grundlage der „frühzeitigen Beteiligung“ sein sollen, werden die auch politisch gewünschten Gestaltungsgespräche durch die Hintertür ausgehebelt.

Mit Bedauern stellen wir dann fest, daß es u. a. bei einer 30 m langen Wohnblock-Bebauung verbleibt, und weder eine Gebäudegliederung, noch eine architektonisch aufgelockerte und detaillierte Struktur weiterhin nicht vorgesehen ist. Auch wird eine auflockernde Dachform (Satteldächer und/oder Walmdächer) nicht geplant und damit

Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen. Zudem werden die Größe möglicher Dachaufbauten, wie Dachgauben und deren Begrenzung im Bezug zur Dachfläche nicht formuliert.

Die Baugestaltung, die Sie mit der 6. Änderung des Bebauungsplans veranlasst haben, werfen Sie mit dieser Planung über Bord.

Wegen der fehlenden Gestaltungsregelungen überlassen Sie dem Investor die Detailplanung und verlieren Ihre Entscheidungshoheit zugunsten einer kleinteiligen, gegliederten ins Ortsbild passenden Bebauung. Bitte bedenken Sie, dass der vom Bauträger dargestellte Vorentwurf zur Bebauung bisher keinerlei Bindung hat.

Was und wie er letztendlich baut, obliegt nur Ihm, sofern weitere vertragliche Absprachen und Bindungen nicht im städtebaulichen Vertrag detailliert verankert werden.

Weiterhin halten wir das Ziel der seitens des Investors angestrebten Bebauungsplanänderung, nämlich die Erstellung von altersgerechten Wohnungen, für irreführend.

Denn, altersgerechte Wohnungen sind rein rechtlich lediglich abgeschlossene Miet- und Eigentumswohnungen. Es besteht keine rechtliche Zweckbindung. Jeder kann Eigentümer oder Mieter werden. Die Begriffe „seniorengerecht“ oder „altersgerecht“ bedeuten nicht, dass hier bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen entsteht.

Sollte es jedoch – wie aus den Wortbeiträgen der Parteien in der Sitzung vom 15.5.2019 hervorging und in der aktuell geführten Diskussion wiederholt wird - das kommunalpolitische Ziel sein, unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung bezahlbaren Wohnraum primär für die Senioren der Gemeinde Wardenburg zu schaffen, besteht die konkrete Möglichkeit, diese Zielsetzungen durch eine verbindliche Ausgestaltung der B.-Planfestsetzungen zu erreichen. Sie könnten dann Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein. So könnte beispielsweise vereinbart werden, dass ein prozentualer Anteil der Wohnungen ausschließlich an Senioren (60+ Jahren) genutzt werden muss.

Dieses gilt insbesondere, weil dieser Wohnraum entgegen der bisherigen Darstellung des Investors gemäß der Begründung der B.-Planänderung (Nr. A.1) ausdrücklich auch zur Linderung der Oldenburger Wohnungsnot geschaffen werden soll.

Wie Sie sehen, ist einiges undefiniert, nicht geregelt. Diese Regelungen müssen i. S. der vorstehenden Ausführungen klar und eindeutig als Gestaltungssatzung in die Bebauungsplanänderung Einzug halten.

Wir bitten Sie als Ortsverein Hundsmühlen, den Dialog mit Ihnen, den Nachbarn und dem Bauträger herzustellen, damit hier nur Bestes entstehen kann.

Geben Sie uns und Ihnen ein wenig mehr Zeit dafür.

Mit freundlichen Grüßen
für die Arbeitsgruppe „Ortsentwicklung“
des Ortsverein Hundsmühlen

gez. Winfried Koslowski

Durchschriftlich an die
Fraktionsführer des Rates der Gemeinde Wardenburg
mit der Bitte zur Kenntnis, unser Anliegen zu unterstützen.