

Stadt Oelde
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126
„Nachverdichtung Zum Eichenbusch“

11.05.2016

Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 "Nachverdichtung Zum Eichenbusch" der Stadt Oelde am Montag, den 02. Mai 2016 um 18:00 Uhr im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:50 Uhr

Anwesende:

Von der Verwaltung:
Herr Abel, Techn. Beigeordneter
Frau Altebäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:
Herr Splietker, Projektentwickler
Herr von Beeren, Büro Tischmann und Schrooten, Planer für die Bauleitplanung
Herr Leifeld, Büro Tischmann und Schrooten; Protokoll

19 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Abel eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt die ebenfalls anwesenden Fachplaner Herrn von Beeren und Herrn Leifeld, den Projektentwickler Herrn Splietker, die Mitarbeiterin der Verwaltung Frau Altebäumer und sich vor.

Danach führt Herr Abel in die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ ein und erläutert, dass es für diesen Bereich seit den 1970er Jahren bereits unterschiedliche Planungen gab. Er informiert über das grundsätzliche Ziel der Bundes- und Landesplanung, die Innentwicklung in Städten und Kommunen zu fördern und dadurch den Flächenverbrauch in Außenbereichen möglichst einzuschränken. Dem schließt sich die Stadt Oelde im Grundsatz an. Das durch Herrn Splietker an die Stadt herangetragene Vorhaben, entspricht diesen Zielen.

Im Anschluss erläutert Herr von Beeren anhand einer Powerpoint-Präsentation den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126. Er geht neben der Planungshistorie auf die konkrete Planung ein, die eine Entwicklung von insgesamt 3 Gebäuden in rückwärtigen, bislang gärtnerisch genutzten, privaten Grundstücksbereichen vorsieht. Es wird erläutert, dass bestehende Grundstücke entlang der Straße Zum Sundern aufgrund der Verkleinerung der Grundstücksfläche und den damit verbundenen Auswirkungen auf bauplanungsrelevante Festsetzungen in den Geltungsbereich mit einbezogen wurden. In Bezug auf die künftig zu erwartende Bebauung werden Ausführungen zu Festsetzungen der Höhenausbildung gegeben, die eine verträgliche Einbindung in die Umgebung gewährleisten sollen. Herr von Bee-

ren gibt Auskunft über das weitere Plan- und Beteiligungsverfahren und informiert die Bürger, welche Möglichkeit sie zur Beteiligung haben.

Nach dem Vortrag von Herrn von Beeren bittet Herr Abel um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planentwurf Nr. 126. Er weist darauf hin, dass die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden. Folgende Fragen bzw. Anregungen wurden vorgebracht, die entsprechenden Antworten sind ebenso in der Tabelle aufgeführt:

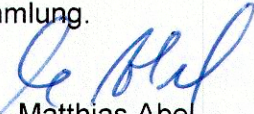
Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn von Beeren
Dürfen Flachdachbauten entstehen?	Herr von Beeren erläutert, dass im Plangebiet für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Dadurch wird Bezug genommen auf die Umgebungsbebauung. Flachdächer sind nicht zulässig.
Die maximale Firsthöhe liegt im Bestand bei ca. 8,5 m. Warum ist Sie im Plan auf 10,5 m festgesetzt?	Es wird erläutert, dass sich die Festsetzungen für den Bestand am rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Darüber hinaus beschreibt Herr von Beeren, dass die Ausnutzbarkeit der Höhe von dem Zusammenspiel verschiedener Faktoren wie insbesondere den Abmessungen der Baufenster, der GRZ und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen abhängig ist. Daher kann unter Umständen die maximal festgesetzte Firsthöhe gar nicht erreicht werden.
Das Erscheinungsbild der Siedlung ist sehr einheitlich. Es ist schade, dass dieses Kleinod bebaut wird.	Die Sichtweise wird zur Kenntnis genommen. Eine andere Sichtweise befürwortet die Nachverdichtung. Herr Abel erläutert, dass sich die Stadt an verschiedenen Aspekten orientiert. Wie ist die Örtlichkeit? Was ist geplant? Was war geplant? Was ist vom Gesetzgeber gewollt und vorgegeben? Insgesamt gliedern sich die neuen Gebäude in die Siedlung ein.
Fallen Erschließungskosten an?	Dadurch, dass es sich um eine Privaterschließung handelt, fallen keine Erschließungskosten an. Die Erschließung ist von den Grundstückskäufern zu tragen. Dazu werden vorbereitend bzw. ergänzend vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen (Stichwort „Durchführungsvertrag“). Die Erschließung wird entsprechend der Anforderungen der Feuerwehr und von Müllfahrzeugen sowie nach den baulichen Standards der Stadt Oelde ausgebaut.
Im Plangebiet können 2-geschossige Häuser mit 4 Wohnungen entstehen. Im ganzen Gebiet liegen aber nur 1 ½ - Geschosse vor.	Der Bebauungsplan lässt nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zu. Zudem ist die Traufhöhe darauf ausgerichtet, im Außenwandbereich keine zwei Vollgeschosse entstehen zu lassen. Hierzu werden Festsetzungen zu Bezugshöhen getroffen, die dies im Zusammenspiel mit den Trauf- und Firsthöhen

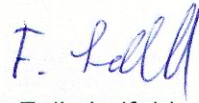
	nicht zulassen. Die Zielausrichtung liegt in der Einbindung in das bauliche Umfeld.
Wo liegen die Kanalanschlüsse und sind diese passend dimensioniert ggf. auch für weitere Anschlüsse?	Kanalanschlüsse für die neuen Bauvorhaben sind in der Straße Zum Eichenbusch vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass die sogenannten Träger öffentlicher Belange bereits im Vorfeld hierzu beteiligt wurden und in dem anstehenden Verfahrensschritt gemäß § 4(2) BauGB nochmals beteiligt werden. Daraus erhält die Stadt ggf. auch weitere Informationen z.B. zu Kapazitäten und Kanalanschlüssen. Es wird aufgrund der Vorabstimmungen davon ausgegangen, dass die bestehenden Dimensionierungen ausreichend und lediglich die Kanäle im inneren Bereich für die neuen Gebäude zu ergänzen sind.
Warum orientiert sich die geplante Bebauung nicht an dem Bebauungsplan aus den 1970er Jahren?	Der Bebauungsplan setzt Baufenster fest, die gewisse Spielräume für zukünftige Bauherren lassen. Es werden daher nicht wie in den 1970er Jahren exakt vereinheitlichte Gebäudeumrisse eingefasst. Zudem stehen die südlich zur geplanten Privatstraße gelegenen Flächen aktuell nicht für einen Verkauf zur Verfügung.
Die Vorgaben waren damals sehr eng. Warum ist dies nicht mehr so?	Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen zur Einfügung in die Umgebung. Den Bauherren sollen möglichst gewisse Gestaltungsräume gegeben werden. Trotzdem liegt das Augenmerk auf die Einbindung in die Umgebung.
Die Vorgaben zur Dachneigung bei Umbauten südlich des Planbereichs seien strenger und würden stärker einschränken.	Die Nachfrage von Herrn Abel, ob konkrete Bauabsichten bestünden, wird verneint. Herr von Beeren erläutert, dass in diesem Fall nur Aussagen für das Plangebiet gegeben werden können. Wenn konkrete Bauabsichten bestehen, muss auf die Stadt zugegangen werden und dann im Einzelfall betrachtet werden, ob eine Befreiung ausreicht oder eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.
Der Bürger möchte keine Bebauung der rückwärtigen Gärten. Die Planungsabsichten bestünden seit 2013 und es würde ihm jetzt zu schnell gehen.	Herr Abel erläutert, dass die üblichen Zeiträume zur Einladung zur Bürgerversammlung eingehalten wurden. Er klärt auf, dass bisher nur der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Herr von Beeren ergänzt, dass es sich bei der direkten Information bzw. Einladung der umliegenden Eigentümer um eine besondere Vorgehensweise der Stadt Oelde im Sinne der Einbindung der Bürger handelt. Der Gesetzgeber sieht eigentlich nur eine ortsübliche öffentliche Bekanntmachung vor, in der über den Termin der Bürgerversammlung informiert wird.
Entstehen nur 3 Gebäude?	Herr Abel erläutert, dass der Plan maximal 3 neue Wohnbaugrundstücke vorsieht. Wenn in Zukunft auch südlich Entwicklungsabsichten bestünden, wäre darüber gesondert zu sprechen und zu ent-

	scheiden. Es wird klargestellt, dass im Vorfeld seitens des Vorhabenträgers eine Abfrage in diesem Bereich stattgefunden hat und bis heute keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.
Ist die Straße eine Privaterschließung und sind die Kosten bereits kalkuliert?	Herr Splietker merkt an, dass eine Kostenkalkulation erstellt wurde, jedoch Details noch abzustimmen wären. Genaue Kosten kann und möchte Herr Splietker an dieser Stelle nicht nennen. Daraufhin erläutert Herr von Beeren, dass noch weitere Abstimmungen bzgl. der Erschließung zu tätigen sind und dass ohnehin erst danach genaue Kosten ermittelt werden können. Insgesamt geht dies zu diesem Zeitpunkt und zudem in öffentlicher Sitzung zu sehr ins Detail und im Übrigen über das hier zu erörternde Bauleitplanverfahren hinaus. Herr Abel ergänzt, dass für die Stadt und dementsprechend für den Steuerzahler keine Kosten anfallen, da diese komplett privat zu tragen sind.
Der Bürger hat seine Kanalschlüsse für Regen- und Schmutzwasser nördlich seines Grundstücks in der geplanten Erschließungsfläche an den dort bereits vorhandenen öffentlichen Kanalleitungen. Wird sich dort etwas durch die Veräußerung ändern?	Regelungen dazu sind im Durchführungsvertrag zu treffen. Der Nachfrage von Herrn Abel, ob es dem Bürger lieber wäre, wenn dieser Abschnitt in öffentlicher Hand bliebe, wird vom Bürger gejaht.

Herr Abel erläutert noch einmal den Beteiligungsprozess und die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis einschließlich dem 06.06.2016. Sämtliche abwägungsrelevanten Belange, bzw. die von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschläge werden anschließend in den politischen Gremien beraten. Der nächste Termin für die politische, öffentliche Beratung ist am 16.06.2016 im Ausschuss für Planung und Verkehr geplant. Die abschließende Abwägung aller Belange erfolgt durch den Rat voraussichtlich am 27.06.2016. Die entsprechenden Termine werden ortsüblich bekannt gemacht.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Abel um 18:50 Uhr die öffentliche Bürgerversammlung.


Matthias Abel
(Techn. Beigeordneter)


Felix Leifeld
(Schriftführer)