



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Bürgerversammlung am 13.01.2020 um 19.00 Uhr im Forum der ehemaligen Ludgeri Hauptschule anlässlich des Gutachterverfahrens zur geplanten Ausweisung des Wohngebietes „Bahnhofshügel, Teil II“

Zu dieser öffentlichen Bürgerversammlung wurde mittels Hinweise in der örtlichen Tagespresse sowie auf der Gemeindehomepage eingeladen.

Inhalt	Bemerkung/ Hinweis
Ablauf der Veranstaltung	
1. Begrüßung / Einleitung durch die Verwaltung 2. Vorstellung der städtebaulichen Vorentwürfe ▪ Büro farwick+grote, Ahaus ▪ AG pbh, Osnabrück u. SWUP GmbH, Berlin ▪ AG Bühning, Nordwalde u. Brandt, Steinfurt 3. Abschlussworte / Informationen zum weiteren Ablauf	
1. Begrüßung / Einleitung durch die Verwaltung	
Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt BM Paus die rund 200 Anwesenden. Er erinnert an den Ablauf der 1. Bürgerversammlung am 04.07.2019 und geht auf die bisherige Chronologie des Planungsprozesses zur geplanten Wohngebietsausweisung am Bahnhofshügel ein. Er informiert, dass der Rahmenplan „Altenberge-Ost“ die Entwicklung des Plangebietes bereits in den Jahren 1993-1995 perspektivisch vorgesehen und der Gemeinderat die Siedlungsflächenentwicklung südlich der Bahnhofstraße mit dem Grundsatzbeschluss im Jahre 2015 bekräftigt habe. BM Paus teilt weiter mit, dass die Durchführung des laufenden Gutachterverfahrens in der Ratssitzung am 01.07.2019 beschlossen wurde. Als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens habe der Rat am 30.09.2019 ein Eckpunktepapier beschlossen. Die Inhalte des Eckpunktepapiers werden sodann zusammenfassend von VA Rövekamp vorgestellt. Diesbezüglich wird auf die in der Versammlung gezeigte Präsentation verwiesen.	Anlage 1
2. Vorstellung der städtebaulichen Vorentwürfe	
▪ <u>Vorstellung des Entwurfes farwick+grote</u> In einem 30-minütigen Vortrag stellt Herr Guttek vom Büro farwick+grote den erarbeiteten städtebaulichen Vorentwurf seines Büros vor. Der Vortrag liegt	Anlage 2

Inhalt	Bemerkung/ Hinweis												
dieser Niederschrift als Anlage bei. Im Anschluss werden nachfolgende Fragen zum Vortrag bzw. Entwurf gestellt und beantwortet: <table border="1" data-bbox="165 414 1193 2065"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 414 683 470">Frage/Wortmeldung</th><th data-bbox="683 414 1193 470">Antwort</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 470 683 739"> Ein Bürger hält die vorgesehenen Zeltdächer für nicht geeignet. Er begründet seine Meinung damit, dass die Baukosten für diese Dachform hoch sind und sich derartige Dachflächen für die Aufbringung von PV-Anlagen nicht eignen. </td><td data-bbox="683 470 1193 739"> Erfahrungswerte zeigen laut Auskunft von Herrn Guttek, dass Zeltdächer bei Bauherren hoch im Kurs stehen. Die Auffassung, dass Zeltdächer für die Aufbringung von PV-Anlagen nicht geeignet sind, kann er nicht teilen. </td></tr> <tr> <td data-bbox="165 739 683 1220"> Ein Bürger erkundigt sich, ob der Vorschlag, die Versorgung des Wohngebietes mit Nahwärme über ein Nahwärmenetz sicherstellen zu wollen, im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt wurde. </td><td data-bbox="683 739 1193 1220"> Herr Guttek teilt mit, dass es sich hierbei zunächst nur um einen Vorschlag handelt, der, soweit von der Kommune gewollt, im weiteren Planungsprozess durchdacht werden müsste. Ergänzend informiert VA Rövekamp, dass die Energieversorgung des neuen Wohngebietes während eines Fachvortrages zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ in der nächsten UEVA-Sitzung am 20.01.20 thematisiert werden soll. </td></tr> <tr> <td data-bbox="165 1220 683 1489"> Unter Verweis auf mögliche Synergien regt eine Bürgerin an, den Standort des Quartiertreffs im Bereich der Kulturwerkstatt anzusiedeln. </td><td data-bbox="683 1220 1193 1489"> Herr Guttek sieht das Quartiertreff als kein konkurrierendes, sondern eher als ein ergänzendes Angebot für die künftigen Bewohner des Wohngebietes. Bei der weiteren Planung sollte der Gedanke der Bürgerin geprüft werden. </td></tr> <tr> <td data-bbox="165 1489 683 1736"> Ein Bürger stellt fest, dass im Bereich der Sichtachse überwiegend EFH vorgesehen sind. Wegen der Topographie trägt er die Sorge vor, dass die Gartenflächen wegen des Gefälles schlecht nutzbar sind. </td><td data-bbox="683 1489 1193 1736"> Das hängige Areal erfordere naturbedingt eine abgestufte Planung, so Herr Guttek. Planerischer Gedanke sei es, die Hauseingänge westlich und östlich der jeweiligen Querverbindungen ebenerdig anzuordnen. </td></tr> <tr> <td data-bbox="165 1736 683 2065"> Ein Bürger erkundigt sich nach der zeitlichen Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte. </td><td data-bbox="683 1736 1193 2065"> Hierzu äußert Herr Guttek, dass der Entwurf mit seinen einzelnen Bauabschnitten (BA) eine sektorale Entwicklung des Plangebietes gewährleiste. Die zeitliche Realisierung der jeweiligen BA sei durch sein Büro nicht vorgegeben. Eine Umsetzung der BA müsse durch die Kommune anhand des jeweiligen Bedarfes festgelegt </td></tr> </tbody> </table>	Frage/Wortmeldung	Antwort	Ein Bürger hält die vorgesehenen Zeltdächer für nicht geeignet. Er begründet seine Meinung damit, dass die Baukosten für diese Dachform hoch sind und sich derartige Dachflächen für die Aufbringung von PV-Anlagen nicht eignen.	Erfahrungswerte zeigen laut Auskunft von Herrn Guttek, dass Zeltdächer bei Bauherren hoch im Kurs stehen. Die Auffassung, dass Zeltdächer für die Aufbringung von PV-Anlagen nicht geeignet sind, kann er nicht teilen.	Ein Bürger erkundigt sich, ob der Vorschlag, die Versorgung des Wohngebietes mit Nahwärme über ein Nahwärmenetz sicherstellen zu wollen, im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt wurde.	Herr Guttek teilt mit, dass es sich hierbei zunächst nur um einen Vorschlag handelt, der, soweit von der Kommune gewollt, im weiteren Planungsprozess durchdacht werden müsste. Ergänzend informiert VA Rövekamp, dass die Energieversorgung des neuen Wohngebietes während eines Fachvortrages zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ in der nächsten UEVA-Sitzung am 20.01.20 thematisiert werden soll.	Unter Verweis auf mögliche Synergien regt eine Bürgerin an, den Standort des Quartiertreffs im Bereich der Kulturwerkstatt anzusiedeln.	Herr Guttek sieht das Quartiertreff als kein konkurrierendes, sondern eher als ein ergänzendes Angebot für die künftigen Bewohner des Wohngebietes. Bei der weiteren Planung sollte der Gedanke der Bürgerin geprüft werden.	Ein Bürger stellt fest, dass im Bereich der Sichtachse überwiegend EFH vorgesehen sind. Wegen der Topographie trägt er die Sorge vor, dass die Gartenflächen wegen des Gefälles schlecht nutzbar sind.	Das hängige Areal erfordere naturbedingt eine abgestufte Planung, so Herr Guttek. Planerischer Gedanke sei es, die Hauseingänge westlich und östlich der jeweiligen Querverbindungen ebenerdig anzuordnen.	Ein Bürger erkundigt sich nach der zeitlichen Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte.	Hierzu äußert Herr Guttek, dass der Entwurf mit seinen einzelnen Bauabschnitten (BA) eine sektorale Entwicklung des Plangebietes gewährleiste. Die zeitliche Realisierung der jeweiligen BA sei durch sein Büro nicht vorgegeben. Eine Umsetzung der BA müsse durch die Kommune anhand des jeweiligen Bedarfes festgelegt	
Frage/Wortmeldung	Antwort												
Ein Bürger hält die vorgesehenen Zeltdächer für nicht geeignet. Er begründet seine Meinung damit, dass die Baukosten für diese Dachform hoch sind und sich derartige Dachflächen für die Aufbringung von PV-Anlagen nicht eignen.	Erfahrungswerte zeigen laut Auskunft von Herrn Guttek, dass Zeltdächer bei Bauherren hoch im Kurs stehen. Die Auffassung, dass Zeltdächer für die Aufbringung von PV-Anlagen nicht geeignet sind, kann er nicht teilen.												
Ein Bürger erkundigt sich, ob der Vorschlag, die Versorgung des Wohngebietes mit Nahwärme über ein Nahwärmenetz sicherstellen zu wollen, im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt wurde.	Herr Guttek teilt mit, dass es sich hierbei zunächst nur um einen Vorschlag handelt, der, soweit von der Kommune gewollt, im weiteren Planungsprozess durchdacht werden müsste. Ergänzend informiert VA Rövekamp, dass die Energieversorgung des neuen Wohngebietes während eines Fachvortrages zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ in der nächsten UEVA-Sitzung am 20.01.20 thematisiert werden soll.												
Unter Verweis auf mögliche Synergien regt eine Bürgerin an, den Standort des Quartiertreffs im Bereich der Kulturwerkstatt anzusiedeln.	Herr Guttek sieht das Quartiertreff als kein konkurrierendes, sondern eher als ein ergänzendes Angebot für die künftigen Bewohner des Wohngebietes. Bei der weiteren Planung sollte der Gedanke der Bürgerin geprüft werden.												
Ein Bürger stellt fest, dass im Bereich der Sichtachse überwiegend EFH vorgesehen sind. Wegen der Topographie trägt er die Sorge vor, dass die Gartenflächen wegen des Gefälles schlecht nutzbar sind.	Das hängige Areal erfordere naturbedingt eine abgestufte Planung, so Herr Guttek. Planerischer Gedanke sei es, die Hauseingänge westlich und östlich der jeweiligen Querverbindungen ebenerdig anzuordnen.												
Ein Bürger erkundigt sich nach der zeitlichen Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte.	Hierzu äußert Herr Guttek, dass der Entwurf mit seinen einzelnen Bauabschnitten (BA) eine sektorale Entwicklung des Plangebietes gewährleiste. Die zeitliche Realisierung der jeweiligen BA sei durch sein Büro nicht vorgegeben. Eine Umsetzung der BA müsse durch die Kommune anhand des jeweiligen Bedarfes festgelegt												

Inhalt		Bemerkung/ Hinweis
Ihren Unmut äußert eine Bürgerin über die erfolgte Verortung des Geschosswohnungsbaus im Plangebiet, insbesondere entlang der Bahnhofstraße. Die bisherige Idylle sei mit einer derartigen Bebauung hinfällig. Ob die im Entwurf skizzierten Stellungen der Gebäude fix sind, möchte eine Bürgerin wissen.	werden. Zur zeitlichen Abfolge merkt BM Paus an, dass in einem nächsten Schritt zunächst das Planungsrecht für das neue Wohngebiet zu schaffen sei. Dabei müsse unter Verweis auf die vorhandene Topografie bedacht werden, dass der Bebauungsplan mit seinen Höhenfestsetzungen mit großer Sorgfalt vorbereitet werden muss. Wegen der anspruchsvollen Aufgabenstellung geht er davon aus, dass die Schaffung des Planungsrechts rund 1 Jahr in Anspruch nehmen wird. Herr Guttek kann die Bedenken aus subjektiver Sicht nachvollziehen. Er erläutert, dass der Entwurf im gesamten Plangebiet lediglich max. eine zweigeschossige Bebauung vorsieht. Demzufolge hält er die Bebauung aus planerischer Sicht für verträglich. Herr Guttek erläutert, dass der städtebauliche Vorentwurf noch keine verbindlichen Vorgaben enthält; die aufgezeigten Gebäude- und Straßenkanten jedoch von seinem Büro bewusst gefasst wurden.	
▪ <u>Vorstellung des Entwurfes AG Büros pbH und SWUP</u> Gegen 20.20 Uhr stellen die Herren Reimann, Franke und Holt den gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Entwurf vor. Die Präsentation des Entwurfes liegt dieser Vorlage bei. Zum Vortrag werden folgende Fragen gestellt und beantwortet: Frage/Wortmeldung Jemand erkundigt sich nach dem Flächenanteil, der im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden soll.	Antwort Der betroffene Bereich, auf dem voraussichtlich Erbbaugrundstücke entstehen werden, hat eine Größe von rd. 1,8 ha - abzgl. noch anfallender Anteile für öffentliche Flächen. Bezogen auf das Gesamtareal liegt der Flächenanteil überschlägig bei ca. 14 %. Seitens der Planer wird angemerkt, dass der Entwurf den Grenzverlauf der betroffenen (Erbbau-)	Anlage 3

Inhalt		Bemerkung/ Hinweis
Ein Bürger begrüßt die Idee, die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau unterirdisch anordnen zu wollen. Er möchte hierzu wissen, ob der Altenberger Boden für den Bau von Tiefgaragen geeignet ist. Der Bürger hegt Zweifel, ob die Höhenentwicklungen im östlichen Plangebiet ausreichend sind, um Parkdecks hier nur teils unterirdisch anzulegen. Zusätzlich hat er Bedenken, dass der Bau von Tiefgaragen Grundwasserstände verändert.	Grundstücke berücksichtigt. Her Reimann äußert, dass aufgrund fehlender Bodengutachten bislang keine detaillierten Bodenverhältnisse bekannt seien. Als Hemmnisse für den Bau von Tiefgaragen sieht er felsige und sandige Böden. Beide Bodenarten seien für das Altenberger Gemeindegebiet eher untypisch. Vielmehr seien die ortsüblichen Leimbodenverhältnisse für den Bau geeignet. Herr Reimann erläutert weiter, dass die Tiefgaragen unter Ausnutzung des Geländeniveaus entstehen sollen. Die Topographie biete den Vorteil, dass Parkdecks nicht vollständig unterirdisch, sondern mit seitlichen Lichtbändern angelegt werden können. Auf Nachfrage wird bestätigt, dass der Bau von Tiefgaragen gegenüber der Anlegung oberirdischer Stellplätze zusätzliche Kosten verursacht. Herr Franke teilt mit, dass kostenintensive Aufwendungen für eine mechanische Belüftung der Tiefgarage allerdings wegen der angedachten Lichtbänder entfallen können. Aus städtebaulicher Sicht gibt er zu bedenken, dass mit der Verlagerung großer Stellplatzanlagen unter die Erde ein Mehrwert für das Wohnumfeld geschaffen werden kann. Der Vorschlag biete die Möglichkeit qualitativen Freiraum für das Wohnquartier zu schaffen - anstelle der Stellplatzanlagen. Im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtung müsse auch bedacht werden, dass die für eine Stellplatzanlage oberirdisch nicht benötigte Fläche wohnwirtschaftlich genutzt werden kann. Zu diesem Aspekt trägt Herr Reimann vor, dass Umlandkommunen (z.B. die Stadt Greven) seit Jahren größere Bauvorhaben im Innenbe-	

Inhalt		Bemerkung/ Hinweis								
Eine Bürgerin äußert erneut ihr Unverständnis, dass Mehrfamilienhäuser nur entlang der Bahnhofstraße sowie im nordöstlichen Plangebiet entstehen sollen.	reich nur noch mit Tiefgaragen zulassen. Es wird erläutert, dass die Verortung des Geschosswohnungsbaus entlang der Bahnhofstraße mit dem Eckpunktepapier durch die Gemeinde vorgegeben wurde. Ergänzend erläutert Herr Reimann, dass die Platzierung der Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnhofstraße sowie insbesondere im nordöstlichen Bereich objektiv nachvollziehbar sei. Die vorgeschlagene Lage der MFH sei aufgrund der vorhandenen Randbedingungen –kurze Wegebeziehungen zum Nahversorgungsstandort sowie den ÖPNV-Haltepunkten, Topographie- besonders geeignet. Diese Einschätzung haben alle drei Büros unabhängig voneinander ähnlich bewertet.									
▪ Vorstellung des Entwurfes AG Bühning u. Brandt Gegen 20.55 Uhr stellen Frau Bühning und Herr Brandt ihren städtebaulichen Entwurf vor. Die gezeigte Präsentation liegt der Niederschrift ebenfalls als Anlage bei. Im Anschluss der Präsentation werden folgende Fragen gestellt und beantwortet: <table><tr><th>Frage/Wortmeldung</th><th>Antwort</th></tr><tr><td> Im Hinblick auf die Nutzung von Dachflächen zur Energieerzeugung erkundigt sich ein Bürger, ob der vorgestellte Entwurf ein Dachflächenkonzept beinhaltet. </td><td> Herr Brandt teilt auf die Anfrage mit, dass der Entwurf Satteldächer und Flachdächer vorschlägt. Beide Dachformen seien für die PV-Nutzung geeignet. Detaillierte Festsetzungen zur Dachgestaltung müsse die Kommune im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes treffen. </td></tr><tr><td> Ein Bürger erkundigt sich nach den Gebäudehöhen. </td><td> Um möglichst viel Wohnraum zu schaffen, sieht der Entwurf laut Auskunft von Herrn Brandt überwiegend eine zweigeschossige Bauweise vor. </td></tr><tr><td> Jemand erkundigt sich nach der Anzahl der im Entwurf kalkulierten Stellplätze. </td><td> Frau Bühning informiert, dass man für jede Wohneinheit einen Stellplatz angenommen habe. Bei einem EFH geht sie klassisch davon aus, dass Bauherren neben der Garage bzw. </td></tr></table>		Frage/Wortmeldung	Antwort	Im Hinblick auf die Nutzung von Dachflächen zur Energieerzeugung erkundigt sich ein Bürger, ob der vorgestellte Entwurf ein Dachflächenkonzept beinhaltet.	Herr Brandt teilt auf die Anfrage mit, dass der Entwurf Satteldächer und Flachdächer vorschlägt. Beide Dachformen seien für die PV-Nutzung geeignet. Detaillierte Festsetzungen zur Dachgestaltung müsse die Kommune im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes treffen.	Ein Bürger erkundigt sich nach den Gebäudehöhen.	Um möglichst viel Wohnraum zu schaffen, sieht der Entwurf laut Auskunft von Herrn Brandt überwiegend eine zweigeschossige Bauweise vor.	Jemand erkundigt sich nach der Anzahl der im Entwurf kalkulierten Stellplätze.	Frau Bühning informiert, dass man für jede Wohneinheit einen Stellplatz angenommen habe. Bei einem EFH geht sie klassisch davon aus, dass Bauherren neben der Garage bzw.	Anlage 4
Frage/Wortmeldung	Antwort									
Im Hinblick auf die Nutzung von Dachflächen zur Energieerzeugung erkundigt sich ein Bürger, ob der vorgestellte Entwurf ein Dachflächenkonzept beinhaltet.	Herr Brandt teilt auf die Anfrage mit, dass der Entwurf Satteldächer und Flachdächer vorschlägt. Beide Dachformen seien für die PV-Nutzung geeignet. Detaillierte Festsetzungen zur Dachgestaltung müsse die Kommune im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes treffen.									
Ein Bürger erkundigt sich nach den Gebäudehöhen.	Um möglichst viel Wohnraum zu schaffen, sieht der Entwurf laut Auskunft von Herrn Brandt überwiegend eine zweigeschossige Bauweise vor.									
Jemand erkundigt sich nach der Anzahl der im Entwurf kalkulierten Stellplätze.	Frau Bühning informiert, dass man für jede Wohneinheit einen Stellplatz angenommen habe. Bei einem EFH geht sie klassisch davon aus, dass Bauherren neben der Garage bzw.									

Inhalt	Bemerkung/ Hinweis
Es wird die Frage gestellt, wie die Müllentsorgung im Bereich der Sackgassen erfolgen soll. Ein Bürger sieht den Standort des Mehrgenerationenhauses mit dem vorgelagerten Platz kritisch. Verkehrstechnisch stellt er fest, dass rund 1/3 des Wohngebietes den Platz queren würde. Im Vergleich zu den übrigen zwei Planungen sieht der vorgestellte Entwurf die meisten Wohneinheiten vor. Ein Bürger möchte wissen, ob es quantitative Vorgaben zur Schaffung der Wohneinheiten im Plangebiet durch die Gemeinde gab.	dem Carport mind. einen weiteren Stellplatz im Zufahrtbereich anlegen werden. Hier schlägt Frau Bühning Müllsammelplätze jeweils zu Beginn der Stichstraßen vor. Auf Nachfrage erklärt sie, dass Wendemöglichkeiten in den Stichstraßen für Rettungsfahrzeuge pp. vorhanden sind. Das Mehrgenerationenhaus soll in das Wohngebiet integriert werden, so Frau Bühning. Bewusst habe man sich dafür entschieden, diese Wohnform nicht abseits zu platzieren. Die Anfrage wird von BM Paus verneint. Er erläutert, dass es lediglich die kommunale Flächenvorgabe 10 % - 30 % vom Nettobauland für den Geschosswohnungsbau gab.
3. Abschlussworte / Informationen zum weiteren Ablauf	
Zum Abschluss der Veranstaltung bedankt sich BM Paus bei den Vortragenden. Weiter dankt er den Bürgerinnen und Bürgern für die rege Beteiligung. Zugleich lädt er alle Anwesenden ein, ihr persönliches Votum für einen der drei vorgestellten Entwürfe im Ausgangsbereich abzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Planentwürfe auf der Gemeindehomepage einsehbar sind (siehe https://altenberge.de/de/gutachterverfahren-anlaesslich-der-geplanten-ausweisung-des-baugebietes-bahnhofshuegel-teil-ii). Die Veranstaltung endet um 21.20 Uhr.	Anlage 5 Ergebnis der Abstimmung


Paus
(Bürgermeister)


Rövekamp
(Schriftführer)

- Anlage 1:** Vortrag Gemeinde Altenberge
- Anlage 2:** Präsentation des städtebaulichen Entwurfes farwick+grote
- Anlage 3:** Präsentation des städtebaulichen Entwurfes pbh und SWUP
- Anlage 4:** Präsentation des städtebaulichen Entwurfes Bühning und Brandt
- Anlage 5:** Dokumentation Abstimmungsergebnis + Impressionen von der Veranstaltung