

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung

Projekt	Bebauungsplan Nr. 20 „Altenberge Mitte“ – 4. Änderung 74. Änderung des Flächennutzungsplanes
Thema	Bürgerinformation
Datum	31.05.2023 (19:30 – 20:15 Uhr)
Ort	Bürgersaal des Bürgerhauses, Kirchstraße 13, 48341 Altenberge

TeilnehmerInnen seitens Verwaltung u. Planungsbüro

Herr Karl Reinke	Bürgermeister der Gemeinde Altenberge
Herr Christoph Rövekamp	Gemeinde Altenberge
Herr Sebastian Nebel	Gemeinde Altenberge
Frau Sonja Pack-Hast	WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Frau Jasmine Lütke Harmann	WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurde die Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Altenberge Mitte“ sowie die dazugehörige 74. Änderung des Flächennutzungsplanes den Anwohnerinnen und Anwohnern vorgestellt.

Folgende Inhalte zum Bebauungsplan wurden erläutert:

Planungsanlass / Zielsetzung

- Herr Reinke begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass der Planung. Der bestehende Altbau des Rathauses ist stark in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse. Zudem werden, mit Blick auf die heutigen Nutzungen und Standards, in räumlicher, sozialer, technischer oder energetischer Hinsicht nicht mehr die Anforderungen an eine moderne und barrierefreie Arbeitsstätte gewährleistet.
- Um den Standort des Rathauses bedarfsgerecht und zukunftsfähig zu entwickeln, wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem das Architekturbüro Henschion Reuter Architekten aus Berlin als Gewinner hervorgegangen ist.
- Herr Nebel erläutert, dass sich der Entwurf des neuen Rathauses derzeit in Leistungsphase II befindet. Für die Beantragung von Fördergeldern bei der Bezirksregierung Münster, muss die Leistungsphase III erbracht werden. Darüber hinaus findet derzeit ein Wettbewerb zur Gestaltung des Rathausvorplatzes statt. Die Entwürfe werden im öffentlichen Teil der Ausschusssitzung für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit am 11.09.2023 vorgestellt.

- Weitere Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Rathauses zu schaffen. Entsprechend wird der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit geändert und befindet sich nunmehr in der frühzeitigen Beteiligung.

Planungsrechtliche Vorgaben

- Frau Pack-Hast vom Büro WoltersPartner Stadtplaner GmbH erläutert die mit dem Rathaus-Entwurf einhergegangenen notwendigen Änderungen (4. Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Altenberge-Mitte“.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 setzt den Bereich des heutigen Rathauses als „Fläche für Gemeinbedarf“, die Fläche des Parkplatzes als „Verkehrsfläche“ und den Bereich des Bürgerhauses als „Mischgebiet“ fest. Künftig wird der Bereich des neuen Rathauses samt der im Norden anschließenden Stellplatzflächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt. Die „Mischgebietsfläche“ wird entsprechend der vorhandenen Kubatur des Bürgerhauses eingekürzt. Zwischen Bürgerhaus und Rathaus wird künftig eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
- Die derzeit für die Gemeinbedarfsfläche geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 1,0, Geschossflächenzahl von 2,0) werden aufgehoben und die Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlage, der Geschossigkeit sowie der überbaubaren Fläche gewährleistet.
- Für die Fläche des Bürgerhauses war derzeit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zur Sicherung des Bestandes wird die GRZ künftig mit 1,0 festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen, sowie der überbaubaren Fläche.

Stellplätze

- Die bestehende Stellplatzanlage im Norden des heutigen Rathauses wird zum Teil überplant. Die für das künftige Rathaus erforderlichen Stellplätze der Verwaltung werden in einer Tiefgarage sowie auf einer Stellplatzanlage nördlich des geplanten Gebäudes nachgewiesen. Es erfolgt die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- Die bestehenden Wohngebäude (Kirchstraße 19 und 21) werden auch künftig über die Fahrgasse der Stellplatzanlage im Norden des geplanten Rathauses erschlossen. Zur Gewährleistung der Erschließung wird ein Geh- (Allgemeinheit), Fahr- (Anlieger) und Leitungsrechten (Versorgungsträger) festgesetzt und grundbuchrechtlich gesichert.
- Ebenfalls wird der vorhandene Fußweg südlich des Bürgerhauses mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert.

Folgende Inhalte zum Flächennutzungsplan wurden erläutert:

Planungsanlass / Zielsetzung

- Frau Pack-Hast führt auf, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Rathauses der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge für den Bereich des heutigen Parkplatzes und des Bürgerhauses geändert werden muss.

Planungsrechtliche Vorgaben

- Das heutige Rathaus wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Rathaus“ dargestellt. Die Fläche nördlich des heutigen Rathauses wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Zentraler öffentlicher Parkplatz“ dargestellt. Der Bereich des Bürgerhauses wird zudem als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.
- Hinsichtlich des angestrebten Rathaus-Neubaus soll künftig der Bereich im Norden des geplanten Baukörpers ebenfalls als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dargestellt. Entsprechend der geplanten Grünfläche zwischen Rathaus und Bürgerhaus erfolgt künftig im Flächennutzungsplan die Darstellung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Hinweise, Anregungen und Bedenken seitens der AnwohnerInnen:

Bauliche Entwicklungen des neuen Rathauses

1. Wo befindet sich der Aufzug im neuen Rathaus?
Der Aufzug befindet sich zentral im Gebäude in der Nähe der verschiedenen Eingangsbereiche. Der vordere Teil des Rathauses soll multifunktional genutzt werden und dient als „Raum der Begegnung“. Der hintere Gebäudeteil dient primär der Verwaltung.
2. Wohin fließt der Verkehr, der aus der Tiefgarage kommt?
Die heutige Verkehrsführung wird auch mit der Errichtung einer Tiefgarage beibehalten. Die Zufahrt für den Parkplatz und die Tiefgarage erfolgt über die Gartenstiege.
3. Wo befindet sich die Zufahrt der Tiefgarage?
Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über den Parkplatz. Die Rampe ist westlich am Gebäude angeordnet.
4. Steht die Tiefgarage nur den MitarbeiterInnen der Verwaltung zur Verfügung?
Ja, aus Gründen der Organisation, der Versicherung und der Kontrolle, ist vorgesehen, dass lediglich MitarbeiterInnen der Verwaltung die Tiefgarage nutzen. Durch die Errichtung der Tiefgarage wird das oberirdische Stellplatzangebot für die Allgemeinheit erweitert.
5. Ist die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Rathauses vorgesehen?

Ja, das Rathaus erhält sowohl ein Gründach als auch eine PV-Anlage.

6. Es werden Bedenken geäußert, dass durch die Vergrößerung des Rathausvorplatzes die von der östlich angrenzenden Gaststätte ausgehenden Lärmimmissionen auf das westlich des Rathauses vorhandene Wohngebäude verstärkt werden. Derzeit würde das Rathaus als „Lärmschutzriegel“ zwischen der Gastronomie- und der Wohnnutzung fungieren.

Das neue Rathaus springt im östlichen Bereich um ca. 5 m gegenüber dem heutigen Rathaus zurück. Im westlichen Bereich entsteht eine neue Lücke, die eine Verbindung vom Vorplatz zum Bürgergarten erlaubt. Die Bedenken hinsichtlich der Lärmimmissionen werden im weiteren Verfahren geprüft.

7. Hinweis, dass die vorhandenen Wohngrundstücke, Kirchstraße 19 und 21, ein niedrigeres Geländeniveau als das Rathaus haben und somit der geplante Fußweg westlich des Rathauses oberhalb der Gartenbereiche verlaufen würde.

Herr Reinke führt aus, dass die AnwohnerInnen bei der Freiraumgestaltung und Freianlagenplanung mit einbezogen werden.

8. Wird auch für das Rathaus ein Satteldach festgesetzt?
Nein, das Rathaus ist mit einem Flachdach geplant. Die Festsetzung des Satteldaches mit einer Neigung zwischen 45° und 55° bezieht sich lediglich auf das Bürgerhaus.

9. Warum werden die Fenster versetzt angeordnet?
Die Anordnung der Fenster obliegt der architektonischen Konzeption.

10. Wurde das Konzept zur Barrierefreiheit separat vergeben?
Das Konzept wurde gesondert durch einen Fachplaner erarbeitet. Zudem ist der Aspekt der Barrierefreiheit eine Auflage, die erfüllt werden muss, um Fördergelder akquirieren zu können.

11. Soll der vorhandene Spielplatz auch zukünftig erhalten bleiben?
Herr Nebel erläutert, dass der Spielplatz erhalten bleibt, jedoch während der Bauphase voraussichtlich abgebaut und die Fläche für Lagerzwecke genutzt wird. Frau Pack-Hast führt aus, dass die Sicherung der Grünfläche die entsprechende Festsetzung gewährleistet wird.

12. Bestehen schon Ideen, wie die Ordnung (Anwohnerparken etc.) der oberirdischen Stellplatzanlage erfolgen soll?
Genauere Regelungen bestehen bisher nicht. Grundsätzlich soll sich das Stellplatzangebot für die Allgemeinheit jedoch durch die Planung und Neuordnung nicht verschlechtern.

13. Hat die Bebauung an der Kirchstraße Einfluss auf die Gestaltung des Rathausvorplatzes?

Das Bauvorhaben an der Kirchstraße ist bereits fertig geplant und genehmigt. Der Bauausschuss war im Planungsprozess mit eingebunden.

Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an die Fragerunde erörtert Herr Rövekamp das weitere Vorgehen:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange ist am 31.05.2023 gestartet. Alle Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren können auf der Homepage der Gemeinde Altenberge eingesehen werden.
- Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gesichtet, ausgewertet und ggf. in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Die Offenlage der Planunterlagen ist nach jetzigem Stand für September 2023 vorgesehen.

Coesfeld, den 01.06.2023

i.A. Jasmine Lütke Harmann