



Az.: 61-26-20/224

## Niederschrift

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224  
der Stadt Löhne „Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“

im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.08.2023  
im großen Sitzungssaal der Stadt Löhne

Teilnehmende	18 Personen
Beginn der Versammlung	18.00 Uhr
Ende der Versammlung	19:30 Uhr

---

Nach Begrüßung der anwesenden Bürger\*innen stellt **Herr Poggemöller** die anwesenden Mitarbeitenden der Stadt Löhne und der Vorhabenträgerin, die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Senne e.G. (kurz: GSWG) vor. **Frau Nattkemper**, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz, erläutert im Anschluss den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und beschreibt den Verfahrensschritt, der derzeit durchgeführt wird. Darüber hinaus wird für die anwesende Öffentlichkeit der Hintergrund des Planverfahrens aufgegriffen: Das ehemalige Schulgebäude ist seit 2016 ungenutzt, eine dauerhafte Nachnutzung ist nicht in Aussicht. Zur Verwirklichung eines Mehrgenerationenwohnprojektes wurde 2020 ein Investorenwettbewerb veranstaltet, den die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Senne e.G. (GSWG) für sich entscheiden konnte. Der ursprünglich anvisierte Erhalt des Grundschulgebäudes wurde im fortschreitenden Planungsprozess aus wirtschaftlichen Gründen verworfen und infolgedessen ein neuer Entwurf erarbeitet. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Aufbau des Projektes wird nun der Bebauungsplan Nr. 224 aufgestellt.

**Herr Kolodziej**, GSWG, erläutert im Anschluss an die vorangegangene Einführung den Begriff des Mehrgenerationenwohnens, bei dem unterschiedliche Altersgruppen von einem gemeinschaftlichen Wohnen profitieren. Das Plangebiet umfasst neben dem Grundstück der ehemaligen Grundschule und der AWO auch Wohnbaugrundstücke an der Königstraße, deren Erwerb die GSWG anstrebt.

**Herr Klemme**, GSWG, stellt das Plankonzept vor, welches viele Wegeverbindungen mit einer dichten baulichen Struktur und der Integration von verschiedenen Plätzen vorsieht. Die bestehenden Aufbauten werden dafür abgerissen und in drei Bauabschnitten voraussichtlich zwölf Einzelbaukörper errichtet. Der Großteil der Stellplätze ist in Tiefgaragen untergebracht, wodurch oberirdische Stellplätze reduziert werden. Der überwiegende Baumbestand soll aufgrund seiner hohen Wertigkeit erhalten bleiben. Insgesamt fügt sich

die bauliche Struktur ins Gefüge des Umfelds ein, die Höhenentwicklung ist untergeordnet zur Bestandsstruktur.

**Frau Nattkemper** erklärt, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Hierbei wird die aktuelle Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“ berichtigt. **Frau Nattkemper** lädt die Anwesenden anschließend ein, Fragen zu stellen.

**Herr (D.)** möchte wissen, wie viele Tiefgaragen entstehen.

**Frau Nattkemper** erläutert, dass insgesamt zwei Tiefgaragen mit jeweils einer Einfahrt entstehen werden, eine an der Gartenstraße und eine an der Königstraße. Eine weitere Tiefgarage ist an der Von-Humboldt-Straße im Zug einer baulichen Umnutzung des Eckgrundstückes (Königstraße/Von-Humboldt-Straße) möglich.

**Herr (D.)** fragt nach, wie viele Stellplätze die Tiefgarage zur Gartenstraße beinhaltet.

**Herr Kolodziej** antwortet, dass es ca. 50 Stellplätze sein werden. Die genaue Anzahl richtet sich nach der jeweiligen Nutzung, die realisiert wird.

**Herr (D.)** erkundigt sich, ob ein diesbezügliches schalltechnisches Gutachten angedacht ist.

**Frau Nattkemper** weist darauf hin, dass im Planverfahren davon ausgegangen wird, dass ein Gutachten erstellt werden muss.

**Herr (D.)** teilt mit, dass die Bestandsbauten an der Gartenstraße aus den 30er Jahren sind und einen Brunnen nutzen. Das Vorhaben könne sich negativ auf den Grundwasserstand und die Möglichkeit der Brunnenutzung auswirken.

**Frau (H.)** hat Bedenken, dass sich das Gebiet in Richtung eines Seniorenwohnheims entwickelt. Darüber hinaus interessiert es sie, ob es für die Bewohnenden eine Pflicht geben wird, die angesiedelten sozialen Träger zu nutzen.

**Herr Kolodziej** stellt klar, dass es sich bei dem Projekt nicht um ein Seniorenheim handelt und keine Trägerpflicht bestehen wird. Die Bewohnenden können eigenmächtig entscheiden, welche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

**Frau (H.)** erkundigt sich nach den Spielmöglichkeiten für Kinder im Quartier.

**Herr Klemme** erläutert, dass Spielgeräte in den Innenhöfen integriert werden.

**Frau Nattkemper** erwähnt, dass hierzu vom Fachamt mitgeteilt wurde, dass sich in der Umgebung ausreichend öffentliche Spielplätze befinden. Durch die städtische Satzung zu privaten Kinderspielflächen wird die Ausstattung des Gebietes mit Spielgeräten sichergestellt.

**Frau (O.)** fragt nach, ob alle Wohnungen barrierefrei vorgesehen sind.

**Herr Kolodziej** erläutert, dass alle Wohnungen barrierefrei realisiert werden.

**Ein weiterer Teilnehmer** möchte erfahren, wie Anreize für junge Familien im Quartier geschaffen werden sollen.

**Herr Klemme** erklärt, dass Wohnungsgrößen von 55 bis 97 m<sup>2</sup> angedacht sind. Teile davon sprechen insbesondere junge Familien an und füllen Lücken im Löhner Wohnungsmarkt, die in der Wohnraumbedarfsanalyse aufgezeigt worden sind.

**Herr (B.)** befürwortet das Projekt. Zudem merkt er an, dass die Lage für junge Familien sehr interessant sein sollte.

**Herr (W.)** erklärt seine Bedenken in Bezug auf das planerische Verbot von Einfriedungen und einer möglichen Fremdnutzung des Gebietes.

**Eine andere Teilnehmerin** merkt an, dass sie das Verbot von Einfriedungen positiv beurteilt und die Bedenken nicht teilt.

**Frau Nattkemper** betont, dass Einfriedungen nicht angedacht sind, damit das Quartier eine offene Struktur behält.

**Frau (M.)** erkundigt sich nach dem Zeitplan.

**Frau Nattkemper** erklärt, dass voraussichtlich Mitte 2024 der Bebauungsplan rechtskräftig wird und anschließend die Bauarbeiten beginnen können. Ein Abriss der Schule wird erst unmittelbar vor Beginn des Neubaus erfolgen.

**Herr (F.)** möchte erfahren, ob Wärmepumpen, Photovoltaik oder Fernwärme berücksichtigt werden.

**Herr Kolodziej** legt dar, dass diese Fragen in der weiteren Planung geklärt werden.

**Herr Poggemöller** erkundigt sich nach der Fassadengestaltung im Quartier.

**Frau Nattkemper** erwähnt, dass der Bebauungsplan hier Spielraum bietet und ermöglicht, Wandflächen in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.

Nach dem sich keine Fragen, Bedenken oder Anregungen mehr ergeben schließt **Frau Nattkemper** die Sitzung mit dem Hinweis, dass die Vorentwurfsunterlagen noch bis zum 15.09.23 im Rathaus zur Einsicht ausliegen und auch auf der Homepage der Stadt Löhne eingesehen werden können. Stellungnahmen können bis einschließlich den 15.09.23 schriftlich, per Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Löhne, den 17.08.2023

Im Auftrag

gez. Nattkemper

(Verhandlungsleiterin)

Im Auftrag

gez. Sordel

(Schriftführer)