

**Bauordnungs- und
Planungsamt**

Az.: 621.31

Az.: 621.41 102

Olpe, 28.04.2016

N i e d e r s c h r i f t

über die Bürgerversammlung zur 21. Flächennutzungsplanänderung, Bereich Seniorenzentrum Osterseifen und die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ der Kreisstadt Olpe am Dienstag, den 26.04.2016 um 19:00 Uhr im Rathaus Olpe der Kreisstadt Olpe

- I. Anwesend waren:
Herr Arnold, Büro Pesch Partner
Herr Winfried Quast, Versammlungsleiter und zugl. Schriftführer
Teilnehmer gem. beigefügter Anwesenheitsliste (9)

Mit der Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger eröffnet der Unterzeichner um 19:00 Uhr die Bürgerversammlung. Er begrüßt u.a. auch die anwesenden Stadtverordneten und den Vertreter der Presse.

Anschließend erläutert er den Sinn und Zweck der heutigen Bürgerversammlung und erklärt den Ablauf der Bauleitplanverfahren. Er weist darauf hin, dass die heutige Veranstaltung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt wird. Neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt zusätzlich die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange TÖB.

Er führt weiter aus, dass die Beschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung und die Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ bereits am 10.12.2015 durch den Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen gefasst wurden. In diesem Ausschuss wurde zudem die Billigung des Planvorentwurfes für die heutige Bürgerversammlung beschlossen.

Die Nachfrage nach altengerechten Wohn- und Altenpflegeeinrichtungen in der Kreisstadt Olpe wird weiter steigen. Die WohnGut Osterseifen GmbH beabsichtigt deshalb, das bestehende Wohnangebot um ein weiteres Segment zu erweitern. Auf einer nordwestlich an das „WohnGUT Osterseifen“ angrenzenden Freifläche sollen mehrere kleine Gebäude in einer parkähnlichen Landschaft entstehen.

Im Anschluss an die Ausführungen des Unterzeichners stellt Herr Arnold anhand einer Power-Point-Präsentation noch einmal das bereits angesprochene Ablaufschema vor.

Danach geht er detailliert auf die beiden Bauleitplanverfahren ein.

Er beschreibt die Lage und Größe des Plangebietes ein. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,0 ha umfasst u.a. auch die Jugendbildungsstätte des ehemaligen Pallottinerklosters. Das Gelände, das aus Wald und Freiflächen besteht, ist topografisch bewegt. Eine Luftaufnahme verdeutlicht, wie sich die Anlage in die vorhandene Natur einbindet.

Der von Herrn Arnold vorgestellte Planentwurf sieht den Neubau von 20 Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Darüber hinaus sollen im Plangebiet zusätzliche gastronomische und medizinische Angebote platziert werden. Neben den erforderlichen Stellplätzen für die zukünftigen Bewohner sollen außerdem Besucherparkplätze im Plangebiet angelegt werden.

Die Häuser sollen im Landhausstil errichtet werden. Ergänzende Einrichtungen und hochwertige Grünflächen sowie die Nutzung vorhandener Einrichtungen des WohnGuts Osterseifen sollen den Aufenthalt so angenehm wie möglich machen.

Der Regionalplan stellt für diesen Bereich einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Aufgrund der Plangebietsgröße ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich. Diese würde erst bei einer Plangebietsgröße von 10,0 ha greifen.

Die landesplanerische Anfrage gem. LPlG wurde eingereicht. Ein positiver Bescheid der Bezirksregierung Arnsberg liegt bereits vor. Demnach ist der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht konkret vor, dass analog zur bereits bestehenden Sonderbaufläche eine Erweiterung dieser Darstellung vorgenommen wird.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ der Kreisstadt Olpe soll aus dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Unterbringung von Einrichtungen des Mehrgenerationenwohnens sowie weiteren Pflegeeinrichtungen“ entwickelt werden.

Der Bebauungsplan setzt zwei bis drei Vollgeschosse fest. Die GRZ beträgt 0,4 und GFZ beträgt 0,8-1,2. Weitere textliche Festsetzungen gibt es zu den Nebenanlagen und Stellplätzen, zu Ausgleichsmaßnahmen, zu Schallschutzmaßnahmen, zu Grünflächen und zur Gestaltung der Gebäude.

Außerdem geht Herr Arnold auf die bereits eingeholten Gutachten zum Schallschutz und Artenschutz ein und thematisiert in diesem Zusammenhang den erforderlichen Landschaftspflegerischen Begleitplan.

- II. Im Anschluss an die Ausführungen durch Herrn Arnold gibt der Unterzeichner den Anwesenden die Gelegenheit Fragen bzw. Anregungen zur geplanten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur geplanten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ der Kreisstadt Olpe an die Verwaltung bzw. an Herrn Arnold zu richten.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Verbleib des sog. Jugendhofes.

Die Verwaltung erklärt, dass der Verbleib des Gebäudes von der weiteren baulichen Planung abhängt. Es kann durchaus sein, dass der Jugendhof erhalten bleibt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wobei es ein präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger werden soll. Bei dem heute vorgestellten Bebauungsplanentwurf besteht im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Spielraum für alternative Anpassungen.

Ein Bürger möchte wissen an welche Nutzergruppen sich das Konzept richtet.

Die Verwaltung führt aus, dass die geplante Anlage vorwiegend ältere Menschen ansprechen soll, die sich mit den traditionellen Angeboten im Bereich des Seniorenwohnens nicht anfreunden können. Deshalb wurde auch dieser neue Ansatz mit freistehenden Einzelgebäuden gewählt.

Eine Bürgerin informiert sich über die Größe der geplanten Wohngebäude.

Herr Arnold antwortet, dass die freistehenden Wohngebäude eine Grundfläche von ca. 100 qm aufweisen. Auch hier besteht jedoch noch ein gewisser Anpassungsspielraum.

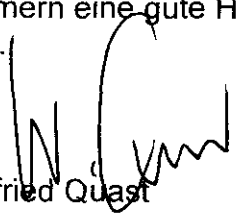
Die Verwaltung ergänzt, dass das in der Präsentation vorgestellte Gebäude lediglich auf einem Vorentwurf basiert. Konkrete Planungen werden erst nach dem Abschluss der Bauleitplanverfahren vorgenommen.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wird die innovative Idee begrüßt.

Außerdem interessiert sich ein Bürger über die zukünftige Vermarktung der Immobilien.

Herr Korn, Geschäftsführer der WohnGut Osterseifen GmbH erklärt, dass diesbezüglich zurzeit noch keine Klarheit besteht. Ob die Immobilien vermietet oder gegebenenfalls als Teileigentum veräußert werden muss noch entschieden werden.

Nachdem keine weiteren Fragen an die Verwaltung gerichtet werden, bedankt sich der Unterzeichner für die sachlich geführte Diskussion. Er wünscht den Teilnehmern eine gute Heimfahrt und beendet gegen 19:30 Uhr die Bürgerversammlung.


Winfried Quast

601, Herrn Mester zur Kenntnis

rc.