

Stadt Olfen

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Zur Vogelruthe“
am 05.03.2018 in der Stadthalle Olfen

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:35 Uhr

Anwesend:

siehe beiliegende Anwesenheitsliste

Von der Verwaltung:

Herr Sendermann

Herr Schmalenbeck

Herr Sendermann begrüßt die Anwesenden und erläutert einige Hintergründe zu der heute zu diskutierenden Planung. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Olfen ist ungebrochen groß, wie man auch an dem Interesse für das Baugebiet Olfener Heide sieht. Da das Baugebiet Olfener Heide einen längeren Planungsvorlauf benötigt, sollen in der Zwischenzeit kleinere Maßnahmen realisiert werden. Hierzu gehört auch die geplante Bebauung der Wiese an der Vogelruthe. Herr Sendermann weist außerdem darauf hin, dass die Stadt Olfen hier voraussichtlich selber keine Grundstücke anbieten wird.

Herr Schmalenbeck erläutert das städtebauliche Konzept. Da es sich nur um ein sehr kleines Gebiet mit (nach derzeitiger Planung) lediglich fünf Grundstücken handelt, wird das Konzept weitgehend von den Rahmenbedingungen vor Ort vorgegeben. Es werden direkt an der Vogelruthe zwei Grundstücke und im rückwertigen Teil, erschlossen über einen kurzen Wohnweg von der Vogelruthe aus, drei weitere Grundstücke entstehen. Die Grundstücksaufteilung ist nur beispielhaft, je nach Grundstücksgrößen oder, wenn z.B. Doppelhäuser gebaut werden, könnten es auch mehr oder weniger Grundstücke werden.

Im Bebauungsplan, welcher auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet wird, wird die zulässige Gestaltung der Gebäude in der gleichen Art wie auch in den Baugebieten Ächterheide und Appelstiege festsetzt. Es werden ein bis zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die Dachformen sind in einem gewissen Rahmen frei wählbar. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird es keine Vorgaben geben.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Verfahrenserleichterungen in Anspruch genommen werden können, wird das Bebauungsplanverfahren schneller abgeschlossen sein als beispielsweise die Planungen für die Olfener Heide. Bis Mai soll der Bebauungsplanentwurf erarbeitet sein. Der Rat der Stadt kann dann die Offenlage der Planunterlagen beschließen. Die Offenlage wird im Laufe des Sommers durchgeführt. Hier haben die Bürger die Möglichkeit, sich ein weiteres Mal zu beteiligen. Der Satzungsbeschluss kann dann voraussichtlich im Herbst erfolgen.

Herr Sendermann erkundigt sich, ob zu der Planung seitens der Teilnehmer Fragen bestehen.

Ein Bürger fragt, wann der voraussichtliche Baubeginn sein wird. Herr Sendermann erwidert, dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes für den Herbst dieses Jahres angestrebt ist. Im

Anschluss muss für die rückwärtigen Grundstücke noch die Erschließung hergestellt werden. Der Baubeginn könnte somit Anfang 2019, evtl. auch schon Ende 2018 sein.

Eine Bürgerin erkundigt sich, welchen Abstand die Gebäude zu den bestehenden Grundstücken einhalten werden. Herr Schmalenbeck erläutert, dass die derzeit angedachten Baufenster unterschiedliche Abstände zu den vorhandenen Grundstücken aufweisen, ein Mindestabstand von 3 m jedoch immer gewährleistet ist. Auf eine entsprechende Rückfrage hin erwidert Herr Sendermann, dass die Gebäude maximal 2 Vollgeschosse haben werden. Bei den Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind weitere Dachaufbauten, wie z.B. Gauben nicht zulässig. In aller Regel wird der Dachboden somit nur als Speicher genutzt werden können.

Ein Bürger fragt, ob die Erschließung der beiden Grundstücke an der Vogelruthe über die Straße selber oder rückwärtig über den neuen Wohnweg erfolgt. Herr Sendermann antwortet, dass die Erschließung von der Vogelruthe vorgesehen ist. Der Bürger regt an, dass die Gebäude auch näher am Wohnweg stehen könnten und die Gärten zur Vogelruthe hin orientiert werden könnten. Herr Sendermann nimmt diese Anregung zur Kenntnis und erläutert, dass die bestehenden Gebäude an der Vogelruthe weitgehend in einer einheitlichen Bauflucht stehen und das städtebauliche Konzept dies berücksichtigt.

Mehrere Bürger weisen auf den hohen Parkdruck auf der Vogelruthe hin und erkundigen sich wie viele Parkplätze geschaffen werden. Herr Sendermann erläutert, dass im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert wird. Der städtebauliche Entwurf sieht derzeit zwei Besucherstellplätze im Bereich des neuen Wohnweges vor. Herr Schmalenbeck ergänzt, dass Bauherren natürlich auch mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit auf ihrem Grundstück unterbringen können, wenn Sie einen entsprechenden Bedarf haben. Wie viele Stellplätze demnach insgesamt im Gebiet geschaffen werden lässt sich im Vorfeld nicht prognostizieren.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die Fläche immer nur eine Wiese war. Herr Sendermann erwidert, dass dort nach seiner Kenntnis nie etwas anderes war. Die anwesenden Anwohner stimmen zu.

Herr Sendermann bedankt sich bei allen Teilnehmern und schließt die Bürgerversammlung.



Sendermann
Bürgermeister



Schmalenbeck
Schriftführer