

Stadt Olfen

### Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohngebiet südlich der Kökelsumer Straße“ mit paralleler 16. Änderung des Flächennutzungsplanes am 11.12.2017 in der Stadthalle Olfen

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:30

#### Anwesend:

siehe beiliegende Anwesenheitsliste

#### Von der Verwaltung:

Herr Sendermann

Herr Schmalenbeck

Herr Sendermann begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass der vorgestellten Planung und die Einordnung der Planung in den Rahmen der Stadtentwicklung. Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage nach Baugrundstücken soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Her Sendermann erläutert die Grundzüge des Bodenordnungsverfahrens und weist darauf hin, dass die Grundstückseigentümer im neuen Jahr zu einer separaten Veranstaltung eingeladen werden.

Herr Sendermann erläutert die allgemeine siedlungsstrukturelle Situation der Stadt Olfen und macht deutlich, dass eine Siedlungserweiterung nur im Westen der Stadt möglich ist. Allerdings besteht hier, sollte eine Einigung mit den Grundstückseigentümern nicht erzielt werden können, durchaus auch die Flexibilität, das Wohngebiet an anderer Stelle zu entwickeln.

Herr Schmalenbeck erläutert anhand des städtebaulichen Entwurfes die Grundzüge der Planung. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Planungsstand rd. 12,5 ha groß. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neue Sammelstraße, welche über einen Kreisverkehr an die Kökelsumer Straße und die Ächterheide angebunden werden soll und langfristig die Kökelsumer Straße mit der Eversumer Str. verbinden und bis zur K9n geführt werden könnte. Diese ist jedoch nicht als „Umgehungsstraße“ gedacht. Die Straße soll durch einen Grünzug vom Wohngebiet getrennt werden. Der hierdurch entstehende Abstand soll auch zukünftig einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten. Der Grünzug wird verschiedenen Zwecken dienen, z.B. sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung und ein Spielplatz vorgesehen. Außerdem wird durch den Grünzug ein Teil des erforderlichen ökologischen Ausgleichs erbracht. Entlang der Kökelsumer Straße ist die Errichtung einer Lärmschutzwand analog zu der Planung im Baugebiet Ächterheide vorgesehen. Die reine Baugebietsfläche abzüglich des Grünzuges und der Sammelstraße beträgt etwa 11 ha. Wahrscheinlich wird das Baugebiet in zwei Bauabschnitten realisiert. Es werden etwa 160-170 Grundstücke entstehen. Die Art der inneren Erschließung sowie die Vorgaben zur Gestaltung und Maß der Gebäude werden im Wesentlichen denen der vergangenen Baugebiete Appelstiege und Ächterheide entsprechen. Im nördlichen Bereich des

Plangebietes ist auch eine Fläche für Geschosswohnungsbau und/oder Sonderwohnformen vorgesehen.

Seitens eines Bürgers wird nach der geplanten Gestaltung, z.B. Größe und Fassaden der Gebäude gefragt. Herr Sendermann antwortet, dass den Bauherren in Olfen relativ große Freiheiten gelassen werden. Ob Holzhaus oder Toskana-Stil, beides soll möglich sein. Hinsichtlich des Maßes der Gebäude werden die Vorgaben wie auch in den zuletzt entwickelten Neubaugebieten bei 1-2 Vollgeschossen, im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus auch bei bis zu 3 Vollgeschossen liegen

Eine Bürgerin erkundigt sich nach einem früher vorgesehenen Weg hinter den Grundstücken am Springenkamp. Dieser wäre damals zugesichert worden. Es solle außerdem ein ausreichender Abstand zu dem bestehenden Wohngebiet eingehalten werden, u.a. zum Schutz vor Lärm. Seitens Herr Sendermann wird zugesagt, in den Akten nach Aussagen zu dem Weg zu recherchieren. Er weist darauf hin, dass von einem Wohngebiet keine unzumutbaren Lärmbelästigungen ausgehen.

Ein Bürger fragt, ob die Anbindung des Wohngebietes auch über den Alten Postweg vorgesehen ist. Herr Sendermann erwidert, dass für den Alten Postweg eher eine Stärkung des Radverkehrs und eine Reduzierung des Autoverkehrs vorgesehen ist. Eine Anbindung der geplanten Sammelstraße an den Alten Postweg ist derzeit nicht geplant. Ein Bürger weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seit Fertigstellung des Radweges zum Hullerner Stausee, die Nutzung des Alten Postweges durch Radfahrer zugenommen habe.

Ein Bürger erkundigt sich, wie groß der Anteil der öffentlichen Fläche im Plangebiet sein wird. Herr Sendermann antwortet, dass wie in den vergangenen Baugebieten auch der Anteil der öffentlichen Fläche im Rahmen der Bodenordnung bei 25 % gedeckelt wird. Sollte der Anteil 25 % überschreiten, wird dies von der Stadt getragen.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten Zeitraum für die Realisierung des zweiten Bauabschnittes. Herr Sendermann antwortet hierauf, dass dies noch nicht genau feststeht.

Seitens eines Bürgers wird angeregt, die Powerpoint-Präsentation zur Verfügung zu stellen. Herr Sendermann sagt zu, dass die Präsentation auf die Webseite der Stadt Olfen eingestellt wird.

Herr Schmalenbeck erläutert den weiteren Zeitplan. Im Laufe des Jahres 2018 soll die Bauleitplanung möglichst abgeschlossen werden, sodass 2019 die Erschließungsarbeiten beginnen können.

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



Sendermann  
Bürgermeister



Schmalenbeck  
Schriftführer