

## Protokoll

der Bürgerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Brinkplatz“  
am 13.09.2021 im Bürgerhaus Olfen

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Herr Sendermann begrüßt die Anwesenden und erläutert einige Hintergründe zu der heute zu diskutierenden Planung. Er erklärt, dass das Thema Nachverdichtung häufig sehr kontrovers diskutiert wird und die Bürgerversammlung dazu dient, den verschiedenen Standpunkten Geltung zu verschaffen. Er weist darauf hin, dass die Planung noch ganz am Anfang steht und dass noch nichts final entschieden worden ist.

Herr Schmalenbeck erklärt, dass das Thema Nachverdichtung eine hohe Priorität im deutschen Bauplanungsrecht hat und dass die Kommunen gesetzlich verpflichtet sind, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Innenentwicklung durchzuführen. Gleichwohl sind die Möglichkeiten hierzu in Olfen begrenzt, da der Siedlungskern bereits sehr kompakt bebaut ist und nur wenige größere Baulücken oder Freiflächen aufweist. Er erläutert anschließend den Bebauungsplanvorentwurf. Dieser sieht vier neue Baufenster in den heutigen Gartenbereichen vor. Innerhalb dieser Baufenster sollen nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal drei Wohnungen zulässig sein. Für die umgebende Bebauung wurden die Festsetzungen entsprechend dem heutigen Bestand getroffen. Für die Gebäude Am Westendorp wurden die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan weitgehend unverändert übernommen. Es ist aber denkbar, dass auch bei den Bestandsgebäuden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden können, wenn das gewünscht und städtebaulich denkbar ist. Er ergänzt, dass die Planung nach der Bürgerveranstaltung auf die Webseite der Stadt Olfen eingestellt wird und alle Anwesenden sich diese in Ruhe anschauen können und auch im Nachgang zu der Veranstaltung noch Fragen stellen oder Anregungen machen können.

Ein Bürger erkundigt sich, wie die Erschließung der Grundstücke vorgesehen ist. Herr Schmalenbeck erläutert, dass es keine öffentlichen Straßen im Gebiet geben soll. Die Erschließung der rückwärtigen Baufenster muss über private Zufahrten erfolgen. Hierzu wurden im Bebauungsplan Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festgesetzt soweit mehrere Grundstückseigentümer betroffen sind. Für das südlichste Baufenster wurde auf eine solche Festsetzung verzichtet, da hier nur ein Eigentümer betroffen ist.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die geplanten Zufahrten im Hinblick auf Brandschutz ausreichen. Herr Schmalenbeck erklärt, dass die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld im weiteren Verfahren beteiligt wird.

Ein Bürger fragt, ob die vorhandene Kanalisation für die Entwässerung der zusätzlichen Bebauung ausreicht. Herr Sendermann bejaht dies. Im Detail wird das noch geprüft, aber aufgrund der in Olfen üblichen Trennkanalisation ist diese im Normalfall leistungsfähig genug.

Ein Bürger weist darauf hin, dass die vorhandenen Gärten einen parkähnlichen Charakter haben, dessen Erhalt wünschenswert sei. Herr Sendermann antwortet, dass er gut verstehen kann, dass diese Qualität gewahrt bleiben soll. Aufgabe der Stadt ist es, abzuwägen, welcher Belang größere Bedeutung hat. Auch die große Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sind von der Stadt zu berücksichtigen.

Ein Bürger erkundigt sich, ob bei der geplanten Erschließung von der Straßen Am Westendorp seine Garage betroffen ist. Herr Schmalenbeck antwortet, dass das nicht der Fall ist.

Ein Bürger fragt nach der zulässigen Höhe für die neuen Gebäude. Sind ausgebaute Dachgeschosse zulässig? Herr Schmalenbeck antwortet, dass die Festsetzungen derzeit so wie in allen neuen Baugebieten getroffen wurden. Das bedeutet, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses in der Regel keine Aufenthaltsräume möglich sind.

Ein Bürger weist ergänzend darauf hin, dass im Baugebiet Auf der Heide zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern entstanden sind. Nach seinem Verständnis würden Stadtvillen Walmdächer haben. Herr Schmalenbeck erläutert, dass beide Dachformen zulässig sind.

Ein Bürger erkundigt sich, wie viele Stellplätze entstehen werden. Herr Schmalenbeck antwortet, dass nach den Richtlinien zur Bauordnung ein Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden muss.

Ein Bürger ergänzt, dass zusätzliche Versiegelung auch die umliegenden Grundstücke betrifft.

Ein Bürger fragt, ob der öffentliche Parkplatz am Brinkplatz unverändert bleibt, was Herr Sendermann bejaht.

Ein Bürger regt an, auch im südlichen Baufenster eine Erschließung festzusetzen. Herr Sendermann antwortet, dass eine solche spezielle Anregung möglichst noch im Nachgang zu der Veranstaltung schriftlich oder persönlich mitgeteilt werden sollte.

Da keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, bedankt sich Herr Sendermann bei allen Anwesenden für ihr Kommen und schließt die Bürgerversammlung.



Sendermann  
Bürgermeister



Schmalenbeck  
Schriftführer