

Niederschrift

über die Bürgerversammlung im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 "Ehemalige Brennerei Horstmann" der Stadt Oelde

Termin: Dienstag, 4. Oktober 2022
Ort: Rathaus Oelde, Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Beginn: 17.00 Uhr
Ende: 18.00 Uhr

Anwesende:

Von der Verwaltung:

Herr Meer, Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Leitung
Herr Brandner, Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Als Gäste:

Herr Altefrohe, Altefrohe Planungsgesellschaft
Herr Hoppe, Altefrohe Planungsgesellschaft
Herr Stiens, Vorhabenträger
Herr Naim, Planungsbüro Tischmann Loh

sowie 14 Bürger

Herr Meer eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden, stellt die Planungsbeteiligten vor, verweist auf den frühzeitigen Stand des Verfahrens und leitet in die Veranstaltung ein. Anschließend gibt Herr Brandner einleitend einen kurzen Überblick über den aktuellen Stand des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 sowie die Agenda der Bürgerversammlung. Er weist außerdem auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und Stellungnahme hin. Weiterhin verweist Herr Brandner auf die Ergebnisdokumentation der gestellten Fragen und Antworten im Protokoll und auf die Behandlung der Anregungen im weiteren Verfahren.

Mittels Beamerpräsentation stellt Herr Altefrohe zunächst die Bestandssituation, das geplante Bauvorhaben sowie die zugehörige Zeitplanung vor. Anschließend stellt Herr Stiens die Vorhabenträger vor und erläutert das Bauvorhaben aus Sicht der Vorhabenträger. Herr Naim stellt abschließend die wesentlichen Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 vor.

Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten
<p><u>Bestehender Schornstein:</u></p> <p>Es wird angefragt, ob der im Plangebiet bestehende Schornstein erhalten werden soll.</p>	<p>Herr Altefrohne erläutert, dass ein Erhalt des bestehenden Denkmals geplant sei; der Schornstein sei Bestandteil des Denkmals.</p>
<p><u>Stellplätze im westlichen Planbereich:</u></p> <p>Ein Anlieger der Bahnhofstraße weist darauf hin, dass eine Fläche im westlichen Bereich des Plangebiets derzeit als Stellplatzfläche genutzt wird und durch ihn als Stellplatzfläche gepachtet ist. Diese durch eine Mauer abgrenzte Teilfläche grenzt unmittelbar östlich an das Flurstück 442 an und umfasst eine Fläche von ca. 60 m² im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich der Bahnhofstraße 24. Der Anlieger weist darauf hin, dass er diese Teilfläche gern erwerben will und wendet sich diesbezüglich an Herrn Stiens.</p>	<p>Herr Stiens bietet dem Anlieger an, den Sachverhalt mit ihm nach der Bürgerversammlung zu besprechen.</p>
<p><u>Abstand des geplanten Neubaus zur Bestandsbebauung an der Glockenstiege 9:</u></p> <p>Eine Anliegerin der Glockenstiege fragt, wie groß der Abstand zwischen dem geplanten Neubau und der im nordwestlichen Planbereich angrenzenden Bebauung an der Glockenstiege 9 sei. Sie teilt mit, dass dieses Grundstück ihrer Schwester gehöre.</p>	<p>Herr Altefrohne erläutert, dass er den genauen Abstand ad hoc nicht mitteilen könne, da die genauen Maßangaben auf Grundlage der konkreten Pläne im Detail geprüft werden müssen. Die Mindestabstände werden eingehalten. Der konkrete Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bestandsgebäude an der Glockenstiege 9 könne aber im Nachgang zur Bürgerversammlung ermittelt werden. Seitens der Stadt Oelde wird auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Oelde sowie auf der Internetseite der Stadt Oelde hingewiesen.</p> <p>Zudem könnten seitens der Stadt Oelde die Kontaktdaten der Anliegerin aufgenommen werden, um die Frage der Anliegerin nach der Bürgerversammlung klären zu können.</p>
<p><u>Geplante Anzahl zukünftiger Bewohner, Investitionskosten, Stellplätze</u></p>	<p>Herr Stiens bedankt sich für das Beratungsangebot und weist u. a. darauf hin, dass</p>

Ein Bürger gibt an, die Örtlichkeiten gut zu kennen und berichtet u. a. über die Situation im Plangebiet während seiner Kindheit. Er teilt weiterhin mit, dass ihm das Projekt „auf dem ersten Blick gefalle“, jedoch für ihn „das zukunftsweisende bei dem Projekt fehle“ und bietet diesbezüglich seine Beratung an. Er weist darauf hin, der Aufsichtsratsmitglied einer Firma in Berlin sei, die Erfahrungen bei solchen Projekten habe. Er stellt zudem die folgenden Fragen:

1. Wie viele Menschen werden im Wohngebiet wohnen?
2. Wird das Vorhaben durch Fördergelder unterstützt?
3. Wie hoch ist die Investitionssumme zur Realisierung des geplanten Projekts?
4. Wieviel Parkraum/Stellplätze sind geplant?

das Architekturbüro Altefrohn über langjährige Erfahrungen und über eine hohe Expertise bei der Planung u. a. von Seniorenheimen und insbesondere auch im Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden verfüge.

Zu 1.: Herr Stiens weist zunächst u. a. darauf hin, dass das geplante Projekt sowohl für ältere als auch für jüngere Bewohner geplant sei. Er teilt mit, dass ein riesiger Bedarf an Pflegeplätzen in Oelde bestehe und er bereits im Rahmen der Projektplanung eine Vielzahl an Anfragen diesbezüglich erhalten habe. Es bestehe für die Mieter der Wohnungen die Möglichkeit, Serviceleistungen hinzuzubuchen, sofern diese angefordert werden. Er stellt die Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden vor und erläutert, dass aufgrund des aktuellen Planungsstands die mögliche Anzahl der zukünftigen Bewohner/Menschen im Plangebiet nur geschätzt werden könne. Gemäß aktuellem Planungsstand seien insgesamt 35 Wohnungen im Plangebiet vorgesehen, wenn die geplanten Einzelapartments eingerechnet werden. Es sei u. a. eine Tagespflegeeinrichtung mit 14 Pflegeplätzen geplant. Es könne von ca. 50 zukünftigen Bewohnern im Plangebiet ausgegangen werden, wenn 1,5 Bewohner je Wohnung bei den 35 Wohnungen in Ansatz gebracht werden. Zudem schätzt Herr Stiens, dass ca. 25 bis 30 Arbeitsplätze durch die Planung geschaffen werden.

Zu 2.: Aufgrund der Einstufung als Denkmal werden Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen.

Zu 3.: Herr Stiens teilt mit, dass nach aktuellem Stand für das geplante Projekt eine Gesamtinvestitionssumme von ca. 11 bis 12 Mio. Euro veranschlagt werde.

Zu 4.: Herr Stiens und Herr Hoppe erläutern, dass im Plangebiet eine Tiefgarage mit gemäß aktueller Planung 43 Stellplätzen geplant sei. Zudem seien gemäß der aktuellen Planung 17 oberirdische Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Ein Stellplatz im Plangebiet solle als Carsharing Parkplatz ausgestaltet werden. Zudem sollen Wallboxen für E-Autos installiert werden. Durch die

	Planung einer Tiefgarage verfüge das Plangebiet nach Umsetzung der Baumaßnahme über mehr Grünanteile als bisher.
<p><u>Geplante Wohnungen</u></p> <p>Ein Teilnehmer fragt, ob die geplanten Wohnungen vermietet oder verkauft werden sollen.</p>	Herr Stiens erläutert, dass für das Projekt nach einem Auswahlverfahren ein erfahrener Betreiber ausgewählt wurde, der das geplante Objekt langfristig mieten soll. Alle kontaktierten Betreiber hätten Interesse an der Umsetzung des Projekts gezeigt. Ein Verkauf von Eigentumswohnungen sei nicht vorgesehen.
<p><u>Einhsehbarkeit der Planunterlagen</u></p> <p>Ein Bürger fragt an, ob die Planunterlagen eingesehen werden können.</p>	Herr Meer teilt mit, dass die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Oelde oder direkt im Rathaus eingesehen werden können.
<p><u>Höhe der Mietkosten</u></p> <p>Es wird angefragt, wie hoch die Mietkosten voraussichtlich sein werden.</p>	Herr Stiens teilt mit, dass die Kosten voraussichtlich ca. 10€/m ² - ohne Zusatzleistung - betragen werden. Dies sei jedoch eine unverbindliche Ersteinschätzung. Dieser Preis sei angemessen, größere Zusatzaufschläge seien nicht vorgesehen. Durch die Einhaltung den energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 würden die Nebenkosten reduziert.
<p><u>Heizkonzept</u></p> <p>Welches Heizkonzept wird verfolgt? Werden erneuerbare Energien, wie z.B. Erdwärme, genutzt?</p>	Die Nutzung von erneuerbaren Energien sei vorgesehen. Die Nutzung von Luftwärmepumpen sei geplant, ggf. würden auch PV-Anlagen genutzt werden.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schließt Herr Meer um 18.00 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. Oktober 2022.

gez. Thorsten Meer
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Leitung

gez. Joseph Brandner
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Schriftführer

gez. David Naim
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH - Schriftführer