

Niederschrift

über die Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" der Stadt Oelde

Termin: Donnerstag, 11. April 2024
Ort: Rathaus der Stadt Oelde, Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Beginn: 17.30 Uhr
Ende: 18.10 Uhr

Anwesende:

Von der Verwaltung:

Frau Köstens: Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
– Stellvertretende Leitung
Frau Stüttgen: Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Eigentümer:

Herr Schellenberg: Alpha 1969 GmbH

Von der Presse:

Frau Kingma: Die Glocke

sowie 32 Bürger:innen

Frau Köstens eröffnet die Informationsveranstaltung. Sie begrüßt die anwesenden Bürger:innen und stellt die Mitarbeitenden der Verwaltung sowie Herrn Schellenberg von der alpha-Gruppe als Eigentümer des Großteils des Plangebiets vor.

Frau Stüttgen stellt im Folgenden anhand einer Präsentation die Grundzüge der erforderlichen Bauleitplanung vor, beginnend mit der Verortung der Fläche sowie dem Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Anschließend erläutert sie den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie den Entwurf des Bebauungsplans. Das Plangebiet teilt sich zum Großteil in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet auf, welche über zum Teil vorhandene und zum anderen Teil über neu zu errichtende Verkehrsflächen erschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet seien verschiedene Gebäudetypen vorgesehen, wie Reihen-, Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Für die restlichen Gebäude im Urbanen Gebiet sei im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorzusehen, darüber könnten ebenfalls Wohnungen untergebracht werden. Des Weiteren sei eine Grünfläche für die Nutzung als Quartiersplatz festgesetzt, welcher als Treffpunkt für das Quartier dienen sollte. Im nächsten Schritt wird auf den Untersuchungsumfang hingewiesen, welcher für das Planverfahren erforderlich sei. Alle Gutachten werden kurz erläutert und der aktuelle Stand wird vorgetragen. Anschließend erläutert Frau Stüttgen kurz den vorgesehenen Zeitablauf und übergibt das Wort an Herrn Schellenberg, der die geplanten Gebäudetypen vorstellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen der Von-Nagel-Straße und dem Rembrandt-weg seien Reihenhäuser geplant. Für das Eckgebäude Goldbrink/Zum Sundern sei die Nut-zung u.a. durch einen Pflegedienst und einer darüber liegenden Wohnnutzung angedacht. Entlang der Straße „Zum Sundern“ sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Man stehe bereits in Kontakt mit Investoren, so Herr Schellenberg. Das Ziel sei bezahlbares Wohnen in dem Gebiet zu ermöglichen, geförderter Wohnungsbau werde ebenfalls im Gebiet verortet. Im mittleren Bereich des Plangebiets seien Doppel- und Einfamilienhäuser geplant. Es werde Wert auf schöne Häuser gelegt, betont Herr Schellenberg.

Frau Köstens leitet mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger:in-nen über.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger:innen	Antworten von der Verwaltung und von Herrn Schellenberg
<p>Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem geplanten Zeitstrahl für das Gebiet und wann man mit der Vergabe der Grundstücke bzw. Wohneinheiten rechnen könne. Dies sei vor allem für die Reihenhäuser interessant.</p>	<p>Bauanträge würden eingereicht, sobald dies im Rahmen des Planverfahrens möglich sei, antwortet Herr Schellenberg.</p> <p>Die Reihenhäuser werden durch die Spar-kasse Beckum vermarktet, hier erfolge ebenfalls eine Informationsveranstaltung.</p>
<p>Es wird gefragt, wie viele Wohneinheiten in dem Gebiet geplant seien.</p>	<p>Dies sei nicht genau zu beantworten, da verschiedene Investoren in den Plangebiet bauen werden. Es werde mit 160-180 Wohneinheiten gerechnet, so Herr Schel-lenberg.</p>
<p>Ein Bürger erkundigt sich nach den Miet-preisen, die zu erwarten seien.</p>	<p>Die Mietpreise stehen noch nicht fest, so Herr Schellenberg. Es sei aber das Ziel, be-zahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p>
<p>Es seien neben der Wohnnutzung auch ge-werbliche Nutzungen geplant, so ein Bür-ger. Er fragt, welche Gewerbe angedacht seien.</p> <p>Des Weiteren wird sich nach der Verkehrli-chen Situation erkundigt, da die Straße Zum Sundern bereits jetzt viel befahren und ge-fährlich sei.</p>	<p>Für den Bereich des Urbanen Gebiets seien ein Planungsbüro und ein Pflegedienst an-gedacht. Weitere Gewerbeeinheiten stehen nach Aussagen von Herrn Schellenberg noch nicht fest. Denkbar seien gewerbliche Nutzungen, wie eine Apotheke oder ein Arzt.</p> <p>Die Autos werden nicht an der Straße ste-hen. Im Rahmen des Bauantrags seien aus-reichend Stellplätze nachzuweisen. Vor den Reihenhäusern werden sie durch Hecken verdeckt werden. Für Teilbereiche seien Tiefgaragen oder Stellplatzanlagen zwi-schen den Häusern geplant.</p> <p>Darüber hinaus werde entlang der Straße „Zum Sundern“ eine Fläche zur Errichtung eines Radweges abgegeben.</p>

<p>Ein Bürger erkundigt sich, wie die Gestaltung der Straßen für das Plangebiet angedacht seien.</p>	<p>Frau Köstens erläutert, dass die Straßen dem Standard der Straßen im Stadtgebiet entsprechen werden. Der Bau erfolge durch die Alpha Gruppe, die Vorgabe werde jedoch von der Stadt Oelde erfolgen. Die Von-Nagel-Straße bleibe so, wie sie ist, lediglich die Asphaltdecke werde erneuert. Für die neue u-förmige Erschließung gebe es eine Tendenz zu einer 30er-Zone.</p> <p>Der Radweg entlang der Straße „Zum Sundern“ werde für den Teilbereich für mehr Platz im Straßenraum sorgen.</p>
<p>Bezüglich der geplanten Reihenhäuser erkundigt sich ein Bürger, wo dort die Flächen für Stellplätze angedacht seien und wie viele Reihenhäuser pro Baufeld geplant seien.</p>	<p>Herr Schellenberg antwortet, dass die Stellplätze zwischen dem jeweiligen Baufeld und der Von-Nagel-Straße angeordnet seien. Darüber hinaus gibt es eine Gemeinschaftsgaragenanlage. Je Baufenster seien 4-5 Reihenhäuser geplant.</p>
<p>Eine Bürgerin fragt nach, wie groß die Grundstücke pro Reihnhaus angedacht seien.</p>	<p>Die Grundstücke werde ca. 200-300 m² je Reihnhaus aufweisen. Um Sichtverbindungen untereinander zu vermeiden seien die Gebäude versetzt zueinander angeordnet, erläutert Herr Schellenberg.</p>
<p>Es wird gefragt, ob der Grünstreifen zum Rambrandweg erhalten bleibe.</p>	<p>Frau Köstens antwortet, dass der Grünstreifen außerhalb des Geltungsbereichs liege und somit erhalten bleibe.</p>
<p>Es sei sehr schwierig Wohnungen mit vier Zimmern im Stadtgebiet zu finden. Ein Bürger erkundigt sich, ob barrierefreie Familienwohnungen mit 4 Zimmern im Plangebiet angedacht seien.</p>	<p>Die Erdgeschosswohnungen seien barrierefrei und rollstuhlgerecht geplant, so Herr Schellenberg. Darüber hinaus seien Aufzüge in Mehrfamilienhäusern Standard. Zwei- bis Dreizimmerwohnungen seien am lukrativsten, da jedoch 160 Wohneinheiten geplant seien, werden auch Vierzimmerwohnungen angedacht.</p>
<p>Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Art der Heizungsanlagen, da Geothermie laut Bebauungsplan nicht möglich sei.</p>	<p>Herr Schellenberg erläutert, dass zwei Varianten denkbar seien, Luft-Wärme- oder Erdwärmepumpen.</p> <p>Frau Köstens ergänzt, dass Geothermie unter Auflagen bei Durchführung von einer Fachfirma möglich sei. Es sei darauf zu achten, dass eine sachgerechte Abdichtung erfolge.</p>
<p>Die Reihenhäuser werden an ein bestehendes Grundstück grenzen, so ein Bürger. Dieser erkundigt sich, ob eine zusätzliche</p>	<p>Frau Köstens regt an, diesen Aspekt im Nachgang zu der Informationsveranstaltung abzustimmen.</p>

<p>Zufahrt zu seinem Grundstück und eine Hinterbebauung möglich seien.</p>	
<p>Eine Bürgerin erkundigt sich, ob für das gesamte Plangebiet Flachdächer angedacht seien.</p>	<p>Für die Reihenhausbebauung und der Bebauung im Urbanen Gebiet (MU2 und MU3) sei dies der Fall. Im restlichen Plangebiet seien jedoch auch Sattel- Walm- und Zelt-dächer möglich, so Frau Köstens.</p>
<p>Es wird gefragt, ob Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant seien.</p>	<p>Herr Schellenberg erläutert, dass in dem Bereich des WA 3 auch Einfamilien- und Doppelhäuser angedacht seien. Der Wohnungsmarkt für Einfamilienhäuser sei aktuell nicht sehr gefragt. Dazu komme, dass seitens der Stadt aktuell ein neues Wohngebiet in Planung sei.</p>
<p>Ein Bürger erkundigt sich, ob die bestehenden Gewerbefläche bestehen bleiben.</p>	<p>Diese Betriebe unterliegen dem Bestandschutz, so Frau Köstens. Durch den Bebauungsplan werde ein Rahmen für die weitere Entwicklung dieser Flächen gegeben. Es sei das Ziel, möglichst viel Wohnflächen zu ermöglichen. Das Urbane Gebiet diene als Pufferstreifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbe. Dadurch könne der Immissionschutz eingehalten werden.</p>
<p>Ein Bürger fragt, ob auf der westlichen Seite der Straße „Goldbrink“ Wohngebäude möglich seien.</p>	<p>Frau Köstens antwortet, dass dies aktuell nur als Betriebsleiterwohnen möglich sei. Perspektivisch solle auch der Bereich westlich des Goldbrink überplant werden. Dort sei jedoch kein Reines oder Allgemeines Wohngebiet möglich. Da es sich um ein gewachsenes Quartier handle, liege Wohnen und Gewerbe sehr nah beieinander. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandschutz.</p>
<p>Ein Anlieger spricht an, dass der Gehweg in der Von-Nagel-Straße aus rotem Kies bestanden habe, welcher nach den Glasfaserarbeiten mittlerweile grau sei. Er regt an, die Gehwege angrenzend an das Plangebiet bei der Neugestaltung der Von-Nagel-Straße aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis werde aufgenommen, so Frau Köstens.</p>
<p>Eine Bürgerin erkundigt sich, mit welcher Bauzeit zu rechnen sei, bis das gesamte Gebiet bebaut ist.</p>	<p>Herr Schellenberg antwortet, dass man mit dem Baubeginn starten wolle, sobald dies planungsrechtlich möglich sei. Es gebe viele interessierte Investoren und Bauunternehmen, sodass er mit einer vergleichsweise kurzen Realisierungsphase rechne.</p>

Es wird gefragt, wie viele Wohneinheiten jeweils für die Reihenhäuser geplant seien und wie groß die Wohnfläche sei.

Je Reihenhausbaufeld seien vier bis fünf Reihenhäuser angedacht, so Herr Schellenberg. Die Reihenhäuser würden eine Wohnfläche von ca. 120 m² aufweisen. Für eine optimale Nutzung von PV-Modulen seien Flachdächer geplant, diese Anlagen würden den Eigentümern gehören.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schließt Frau Köstens um 18.10 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21. April 2024.

gez. Nicola Köstens
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Stellvertretende Leitung

gez. Madita Stüttgen
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Schriftführerin