

Stadt Olfen

Niederschrift

über die Anliegerversammlung zur baulichen Nachverdichtung im Bereich der
Satzung nach § 34 BauGB Röhnhagen Teil II am 12.05.2025 im Bürgerhaus der
Stadt Olfen (Kirchstr. 22, 59399 Olfen)

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:00 Uhr

Anwesend:

siehe beiliegende Anwesenheitsliste

Von der Verwaltung:

Herr Sendermann

Herr Drees

Herr Zingler

Herr Sendermann begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass des Temins. Das Interesse an einer baulichen Nachverdichtung wurde aktuell von einzelnen Anliegern an die Stadt Olfen herangetragen. Dies wird zum Anlass genommen, nach über 25 Jahren erneut eine Befragung aller Anlieger durchzuführen und festzustellen, inwieweit das Interesse an einer hinteren Erschließung ihrer Grundstücke besteht.

Eine Nachverdichtung als flächensparende Möglichkeit zur Schaffung von Bauland liegt auch im Interesse der Stadt.

Für eine weitere Erschließung der Grundstücke ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierdurch würde durch die Stadt auch eine Wertsteigerung für die Grundstücke herbeigeführt.

In dieser Versammlung geht es um eine erste Information und soweit möglich, um die Beantwortung von Fragestellungen.

Herr Zingler stellt zwei Varianten für eine mögliche hintere Erschließung der Grundstücke vor. Die Entwurfspläne hierzu sind dieser Niederschrift beigefügt.

Variante A, sieht eine etwa 5 m breite Erschließungsstraße von An den Eichen etwa mittig der Grundstücke liegend vor, ausgebildet als Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit am Ende.

Variante B, sieht eine etwa 5 m breite Erschließungsstraße von An den Eichen am Ende der Grundstücke parallel zur Eichenallee verlaufend vor, ausgebildet als Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit am Ende.

Eine genaue Straßenlage und -ausgestaltung soll erst in einem späteren konkreten Planungsprozess und unter Beteiligung weiterer öffentlicher Stellen festgelegt werden.

Die folgenden Fragestellungen wurden beantwortet:

- Sind Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge zu zahlen?
Ja, hierbei ist jeweils der Flächenanteil des Grundstücks in Abzug zu bringen, für den bereits Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge gezahlt wurden. Hierbei wäre dann jeder Einzelfall zu prüfen und individuell zu berücksichtigen.
- Kann die Versorgungssituation mit Strom als Heizenergie (Gebäudeenergiegesetz 2028) sichergestellt werden, da Gas keine Alternative mehr sein dürfte?
Bei neuen Erschließungsstraßen wird voraussichtlich keine Gasleitung mehr mit verlegt werden. Grundsätzlich ist dies ein Thema, dass bei einer konkreten Planung mit den Versorgern zu besprechen wäre.
Bei dem geplanten Baugebiet in Vinnum wurde z.B. auch eine zentrale Wärmeversorgung durchgerechnet und als wirtschaftlich nicht sinnvoll eingestuft. Daher soll dort dann auch eine dezentrale Wärmeversorgung durch jeden Eigentümer selbst erfolgen.
- Ist eine neue Stichstraße zur Erschließung erforderlich oder könnte eine Erschließung auch über den Alleeweg durch einzelne Zufahrten zwischen den Eichen erfolgen?
Dies erscheint derzeit nicht als eine geeignete Lösung, da es sich bei der Eichenallee um einen geschützten Landschaftsbestandteil handelt. In einem konkreten Planungsprozess wäre u.a. auch das Umweltamt des Kreises Coesfeld zu beteiligen, welches dann auch diesbezüglich eine Stellungnahme geben würde.
- Wäre anstatt eines Wendehammers bei einer neuen Erschließungsstraße auch eine weitere Zufahrt vom Alleeweg aus möglich?
Siehe vorstehende Antwort zur Eichenallee.
- Wie hoch würden die Erschließungs- und Kanalanschlussgebühren liegen?
Die öffentl.-rechtl. Beträge haben im letzten Baugebiet Olfener Heide I insgesamt 62,97 €/m² betragen.
Diese Beträge aber jetzt konkret anzugeben, ist zu Beginn schwierig. Dazu ist eine genaue Kalkulation erforderlich, welche auf Grundlage einer genauen Planung zu u.a. Straßenbreite und Kanal zu erfolgen hat. Die Stadt wird versuchen, eine Eingrenzung dieser Kosten vorzunehmen.
- Können die Erschließungskosten auch gestundet werden?
Dies wird mit einer Zinsleistung möglich sein.
- Wird es eine Vorgabe zur Teilung der Grundstücke ggf. auch für einen Verkauf geben?
Nein, eine Teilungssituation kann jeder Eigentümer selbst bestimmen. Die Grundstücke können auch ungeteilt bleiben. Es erfolgt für die Bebauung dann eine Festlegung von Baugrenzen.

- Kann für eine Bebauung dann auch eine Antragsstellung bei der Stadt erfolgen?
Ja, bei einem Bebauungsplangebiet ist ein Genehmigungsverfahren möglich.

Zuerst geht es jetzt um eine konkrete Meinungsbildung, ob eine bauliche Verdichtung überhaupt durch die Anlieger gewünscht wird. Dann erst wenn ein Verfahren aufgenommen werden soll, können weitergehende Fragen auch geklärt werden.

Weiteres Verfahren:

- Die Niederschrift der Versammlung sowie die beiden Entwurfspläne für eine hintere Erschließung der Grundstücke werden auf der Homepage der Stadt Olfen zur Verfügung gestellt.
- Anschreiben der Anlieger ca. Mitte Juni 2025 mit der Bitte um eine Rückmeldung innerhalb von zwei Monaten.

Bei vollständiger Zustimmung durch die Anlieger würde dann eine Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Ausschuss angestrebt. Von der Aufstellung eines Bebauungsplans bis zur Fertigstellung einer Erschließung der Grundstücke würde es dann etwa drei Jahre dauern.

Bei durchgängig abwechselnden Interessen der Anlieger würde die Stadt eine bauliche Nachverdichtung eher nicht weiterverfolgen.



Wilhelm Sendermann
Bürgermeister



Holger Zingler
Schriftführer