

## **Protokoll der Bürgerversammlung**

**zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25/1 im Bereich der Oetternbachsiedlung**

**am 08.11.2022 in der Aula des Schulzentrums Werreanger**

**Beginn: 19:00 Uhr**

**Ende: 21:10 Uhr**

### **Teilnehmer:**

Thorsten Paulussen (Beigeordneter)

Heidrun Wenzel (Fachteamleitung Planen)

Tim Alisch (Protokollführer)

Werner von Beeren (Enderweit + Partner)

Jonas Schmidt (Enderweit + Partner)

Jan-Lukas Ebert (Enderweit + Partner)

Herr Paulussen begrüßt die zahlreich erschienenen Gäste und schildert ihnen den weiteren Verlauf der Veranstaltung.

Anschließend stellt Frau Wenzel anhand einer Präsentation den Verfahrens Anlass und den Sachstand des Verfahrens vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Jaschke merkte nach der Präsentation an, dass das angesprochene Kleinsiedlungsgebiet größer sei als in der Präsentation eingezeichnet. Dies bejaht Frau Wenzel und erklärt, dass der nicht überplante Kleinsiedlungsbereich in einem Bauleitplanverfahren mit einbezogen werden könnte. Dies würde geprüft werden, sobald die Verfahrenseinleitung beschlossen wird.

Im Anschluss daran stellt Herr von Beeren vom Büro Enderweit + Partner den Planentwurf anhand einer Präsentation vor. Auch diese Präsentation ist dem Protokoll als Anhang beigefügt.

Herr von Beeren ging wie Herr Paulussen nochmal auf das Verfahren ein und betonte nochmals, dass diese Bürgerversammlung noch ganz am Anfang des Verfahrens stehe.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn von Beeren folgt die Diskussion. Die Fragen der Anwohner werden hier mit Ihrer Antwort wiedergegeben. Der Name der Fragesteller und Fragestellerinnen wurde nicht protokolliert.

- Warum soll nur der Bereich in der Mitte überplant werden?

Frau Wenzel antwortet, dass dies der Bereich ist, in dem Änderungen im Bebauungsplan derzeit beabsichtigt sind. Weiterhin zeigt Frau Wenzel den Anwohnern auf, dass bei Einwänden seitens der Anwohner auch noch weitere Flächen überplant werden können. Dies muss aber sinnig sein. Hier müsste aber abgewogen werden, ob dies auch sinnvoll ist.

- Wird nur der mittlere Bereich überplant um gemäß § 13a Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden zu können?

Herr Paulussen erläutert, dass das Verfahren mit allen Beteiligten wie in einem normalen Verfahren laufen wird. Im sogenannte vereinfachte Verfahren gibt es aber Erleichterungen, da auf einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden könnte. Die Planung hat sich auf den mittleren Bereich verdichtet, da bei einer Überplanung der äußeren Bereiche (Richtung Bahnlinie und Richtung Oetternbach) für die Anwohner eine Benachteiligung erfolgen könnte. Gerade im Bereich einer Bahnlinie sind Planverfahren wegen der Beteiligung der Bahn sehr kompliziert und werden deshalb eher selten angefasst. Frau Wenzel erklärt, dass bei einer neuen Planung in dem Bereich möglicherweise der Immissionsschutz eine große Rolle spielen wird. Im Rahmen des heutigen Bebauungsplanes besteht jedoch ein umfangreicher Bestandsschutz für die Anwohner.

- Im Rahmen des Vortrags wurde erwähnt, dass mehrere Bauanträge in dieser Siedlung seitens der Verwaltung abgelehnt wurden. Innerhalb der Siedlung sei dies jedoch nicht bekannt.

Herr Paulussen antwortet, dass mehrere Bauvoranfragen, auch vom Antragssteller, seitens der Stadt in der Vergangenheit abgelehnt wurden.

- Warum möchte die Stadt Lage unbedingt ein Bebauungsplanverfahren einleiten?

Herr Paulussen erklärt, dass der Impuls zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens von der Verwaltung ausging. Die Verwaltung möchte durch einen Bebauungsplan klare Verhältnisse schaffen und einen sogenannten „Wildwuchs“ durch eventuelle Befreiungen bei der Bebauung verhindern.

Herr Paulussen stellte nochmal klar, dass der Investor lieber über eine Befreiung bauen würde. Damit die Neubauten sich auch in ihre Umgebung einfügen ist die Stadt Lage für ein Bebauungsplanverfahren, in dem durch Regelungen zu Dachform First- und Traufhöhe etc. das Einfügen geregelt ist.

Herr von Beeren ergänzt auf Nachfrage noch, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren immer eine wichtige Rolle spielen und nicht außer Acht gelassen werden. Der Kreis Lippe ist ebenfalls über das gesamte Verfahren mit im Boot. Die fachlichen Stellungnahmen seitens des Kreises sind immer zu berücksichtigen.

- Gibt es seitens der Anwohner eine Mitbestimmung bezüglich der potentiellen Bauweise neuer Gebäude im Plangebiet?

Herr Paulussen antwortet, dass eine Mitbestimmung definitiv möglich ist. Es ist durchaus im Rahmen des Möglichen, dass die genaue zulässige Bauart im Plan vermerkt ist. Diese Wünsche sind als Einwände im Rahmen des Verfahrens einzubringen.

- Der Verkehr im Mühlenbrinkweg ist bereits heute katastrophal, wie verhält sich das bei einer weiteren neuen Bebauung? Gibt es Konzepte bezüglich der Verkehrs- und Kanalsituation?

Herr Paulussen führt aus, dass die Verwaltung sich wegen der Regenwassersituation ohnehin Gedanken machen muss, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Unabhängig davon, ob nun für einen Teil des Siedlungsbereichs die planungsrechtlichen Regelungen überarbeitet werden sollen, muss sich trotzdem jeder Anlieger über seine Abwassersituation Gedanken machen.

Frau Wenzel ergänzt, dass die Verkehrssituation angegangen wird, falls ins Verfahren eingestiegen wird. Bisher ist die Planung eine Entwurfsskizze und daher noch unkonkret.

Frau Wenzel betont nochmal, dass die Verwaltung bei fehlender Erschließung keine Baugenehmigung erteilen wird.

- Wie ist es möglich, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu verhindern?

Herr Paulussen entgegnet, dass dies nur politisch im Rat möglich sei.

- Warum ist dieses Verfahren überhaupt möglich? Einem Antragssteller stehen doch um die 70 Gegner gegenüber. Das ist doch undemokratisch.

Herr Paulussen erklärt, dass jeder, auch der Antragssteller, Rechte und Pflichten hat. Die Abwägung der Interessen erfolgt im Rat. Jedoch betont Herr Paulussen, dass dort auch zugunsten des einzelnen entschieden werden kann. Auch dies ist in einer Demokratie möglich.

- Wie sieht es mit den finanziellen Belastungen für die Bürger aus?

Herr Paulussen äußert, dass die Grundbesitzabgaben gleichbleiben. Bei einer Änderung von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland kann es zu Abweichungen bei der Grundsteuer kommen, dass ist hier aber nicht der Fall.

Zu möglichen Erschließungsgebühren ist noch keine seriöse Aussage zu machen.

Herr Paulussen betont, dass die Entwässerung im öffentlichen Raum kostenfrei ist. Im privaten hingegen ist jeder, auch finanziell, selbst dafür verantwortlich.

- Es besteht doch die Gefahr, dass dort anstatt Einzelhäusern eine regelrechte Häuserkette errichtet wird.

Herr von Beeren widerspricht dem. Die aktuelle Planung hat die Errichtung von Reihenhäusern bewusst ausgeschlossen. In der aktuellen Planungssituation ist die Errichtung von Reihenhäusern jedoch theoretisch möglich.

Frau Wenzel ergänzt, dass dieser „Schutz“ vor Reihenhäusern am besten durch eine Regelung im Bebauungsplan zu gewährleisten sei, durch eine Festsetzung mit alleiniger Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern.

- Strebt die Stadt Lage ein beschleunigtes Verfahren an um auf die Umweltprüfung zu verzichten?

Herr Paulussen antwortet, dass die Stadt Lage seit über 10 Jahren nicht auf die besagte Umweltprüfung verzichtet hat.

- Ratsmitglied Martina Hannen (FDP) merkt an, dass ohne die Bereitschaft von Grundstücksverkäufen innerhalb der Siedlung die Planung des Büros doch gar nicht möglich ist.

Das Planungsbüro stimmt dem zu.

- Wie kann man es schaffen, dass nur 1-Familienhäuser und keine 2-,3- oder 4-Familienhäuser errichtet werden?

Herr Paulussen antwortet, dass dies am besten im Bebauungsplan festzulegen ist. Im Bebauungsplan kann dies bestmöglich geregelt werden. Außerdem wirbt Herr Paulussen dafür, möglichst viele planerische Regelungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Herr von Beeren merkt an, dass ein neuer Bebauungsplan die bisherige Bebauung am besten schützt, da sich die neue Bebauung dann in diese eingliedern muss.

- Was hat es mit der Grundflächenzahl 0,4 auf sich? Dürfen dann Häuser bis zu 40% des Grundstücks einnehmen?

Herr Paulussen erklärt, dass mit der Grundflächenzahl alles bebaute erfasst ist. In diesen 40% sind dann auch z.B. die Einfahrt, die Terrasse und das Gartenhaus enthalten.

- Wie verhält es sich mit den Regelungen zur Tierhaltung im überplanten Kleinsiedlungsgebiet?

Herr Paulussen erklärt, dass diese auch heute nur möglich ist, wenn die Nachbarschaftsbelange geregelt sind. Dies gilt insbesondere für die Lärmbelästigung. Es gilt jedoch ein umfassender Bestandsschutz.

Herr von Beeren merkt an, dass das Kleinsiedlungsgebiet nicht mehr der aktuelle Stand der Zeit ist. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) können unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange Kleintiere gehalten werden.

- Was ist mit den Belangen der zukünftigen Generationen, insbesondere dem Klimaschutz?

Herr Paulussen antwortet, dass all diese Belange in der politischen Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

- Sind auch Spielplätze und Freiflächen im Bebauungsplan möglich?

Herr Paulussen erklärt, dass dies durchaus im Bebauungsplan zu regeln ist.

- Wer hat das Planungsbüro beauftragt?

Das Planungsbüro wurde vom Antragssteller beauftragt.

- Warum ist ein städtebaulicher Vertrag notwendig?

Herr Paulussen antwortet, dass dieser nötig sei um die Planungskosten auf den Antragssteller umzulegen.

- Bedeutet die Übernahme der Kosten auch gleichzeitig mehr Macht für den Antragssteller?

Herr von Beeren betont, dass die Stadt trotzdem die Planungshoheit besitzt. Eine reine Investorenplanung ist nicht möglich.

Im Anschluss an die Diskussion gibt Herr Paulussen einen Ausblick über das weitere Verfahren. Das Protokoll soll öffentlich zugänglich werden, ebenso die Präsentationen.

Das Ergebnis der Bürgerversammlung wird an den zuständigen Fachausschuss und darauffolgend an den Rat, der über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden hat, als Stimmungsbild und Zusammenfassung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken gegeben.

Anschließend bedankt sich Herr Paulussen für das rege Interesse sowie den sachlichen Austausch und schließt die Veranstaltung.

gez. Thorsten Paulussen (Beigeordneter)

gez. Tim Alisch (Protokollführer)