

GEMEINDE SÜDLOHN

Der Bürgermeister

Amt: VW Az.:

Leitung



Vorlagen-Nr.: 2021/135

12.08.2021

Sitzungsvorlage

für die Sitzung	am:	TOP:	Status:
Gemeinderat	25.08.2021	4	öffentlich

Vorstellung des Projektes "Wohnen an der Schlinge"

Anregung/Beschwerde gem. § 24 Gemeindeordnung des Herrn Tim Tecker

Anregung zur Gemeinderatssitzung am 25.08.2021

Spielplatz Buschweg, Spielplatz Grüner Weg, Bebauung Schlingewiese

Sachverhalt:

Das Projekt „Wohnen an der Schlinge“ wird derzeit gerade in der Oedinger Bevölkerung stark diskutiert. Dies ist auch verständlich, da es von der planerischen Idee, der Art der Bebauung und der Planung als „Mehrgenerationenwohnhaus“ ausdrücklich aus den bisher im Ort bekannten Wohnobjekten heraussticht.

Zur Historie:

Seit Jahren war es politischer Wunsch das betreffende Grundstück zu erwerben und für eine Wohnbebauung zu erschließen. Bereits seit 1984 werden in diesem Bereich Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Laufe der Zeit verbesserten sich die Aussichten das Grundstück zu erwerben.

Auf diese Grundlage hatte ein potentieller Investor Interesse bekundet. In einer sehr frühen Phase war hier eine seniorengerechte Wohngruppenanlage mit einer Erschließung über die Friedhofsallee geplant. Als Signal an den Investor, dass diese Planung unterstützt wird, sind hier durch den Rat am 08.03.2017 der Aufstellungsbeschluss für die gemeindlichen Flächen und die Flächen nördlich davon einstimmig gefasst worden, sh. beiliegenden Auszug aus der Niederschrift.

Zwischendurch konnten in diesem Bereich weitere Flächen erworben werden. Dadurch ergab sich an dieser Stelle die Möglichkeit, anders als bei den üblichen großen Wohnbaugebieten, eine Fläche zu entwickeln, die nicht in erster Linie der Einfamilienhausbebauung dient, sondern auch für andere Wohnformen, für die vor allem im Ortsteil Oeding dringender Bedarf besteht (alten-/behindertengerecht, kleine bezahlbare Eigentumswohnungen), geeignet ist. Die Lage zum Ortszentrum macht das Grundstück für diesen Personenkreis besonders interessant.

Das Projekt ist dann sehr intensiv in den weiteren Stufen durch die Verwaltung und die Politik begleitet worden. Beraten wurde sowohl in Fraktionsspitzengesprächen als auch zunächst im nichtöffentlichen Teil von Ausschuss- und Ratssitzungen. Dies erfolgte mit Blick auf den Wohnungsbedarf in der Gemeinde Südlohn, die bestehende Flächenknappheit für Wohnbebauung, die eingeschränkten Möglichkeiten, Wohnbauland zu generieren („Flächenfraß“) usw. Auch sollte ein generationsübergreifendes Wohnen neu entwickelt und neu gedacht werden.

Diesen Ansatz deckt ja auch das durch den Bauausschuss am 17.03.2021 beschlossene Wohnraumversorgungskonzept der Gemeinde Südlohn. Es ist durch den Architekten der Investoren mit in die weitere Planung einbezogen worden.

In all diesen Besprechungen und Sitzungen – öffentlich und nichtöffentlich - ist das Projekt einstimmig durch die Gremienmitglieder befürwortet worden und ein klarer Umsetzungsauftrag an die Verwaltung formuliert worden.

Einstimmige Beschlusslage aus dem Ratsprotokoll vom 13.11.2019, nichtöffentlich, TOP 2, Wohnen an der Schlinge, Vorstellung aktueller Projektstand:

Der Rat nimmt die bisherige Planung zustimmend zur Kenntnis. Auf Basis dieser Planung sollte das Projekt weiterentwickelt werden. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Investor in Vertragsverhandlungen einzutreten, über aktuelle Sachstände zu berichten und dem Rat das Verhandlungsergebnis zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Die hierfür erforderlichen Planverfahren sind natürlich öffentlich behandelt worden, so dass die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert wurde. Hierzu ist z.B. auf die Sitzungsvorlage 43/2020 zu verweisen:

Hier plant ein Investor die Errichtung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern, sowie einer Tiefgarage und den erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen. Die Erschließung soll über eine Verlängerung der Pfarrer-Becker-Straße erfolgen.

In Umsetzung dieser Beschlusslage sind dann die weiteren Gespräche mit den Investoren vorgenommen worden. Eine weitere Abstimmung zum Projekt hat in der Übergangphase alter und neuer Rat bzw. Wechsel im Bürgermeisteramt stattgefunden.

Hier sind die Planungen dann nochmals konkretisiert worden und dem „neuen“ Rat am 03.03.2021 unter dem Tagesordnungspunkt 3: Veräußerung einer Fläche im Ortsteil Oeding - Wohnen an der Schlinge – nichtöffentlich- vorgelegt worden. Nichtöffentlich, da hier der konkret verhandelte Kaufpreis laut Angebot der Investoren festgesetzt worden ist.

Es wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dass die Verwaltung auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes die Verhandlungen fortführen soll. Zudem ist beschlossen worden, dass das Projekt in Abstimmung mit dem Investor den Nachbarn und zeitnah auch der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll.

Die Anliegerversammlung mit den Nachbarn hat am 12.04.2021 mit Beteiligung der Kirchengemeinde und einer Abordnung des Schützenvereins stattgefunden. Die konkretisierten Planungen sind vorgestellt worden.

Dabei sind die Problemstellungen Zufahrt über die Pfarrer-Becker-Str. während der Schützenfestveranstaltung, Nähe zur Schlingewiese und Störung der Bewohner durch die Festveranstaltung, Umgang mit möglichen Beschwerden durch diese, Vorbehalte der Anlieger gegen diese Art der Bebauung etc. besprochen worden.

Zudem konnten die Anlieger diese Pläne bei den Investoren zur weiteren Verwendung anfordern. Insgesamt war es ein sehr offener Austausch.

Dass diese Art der Bebauung bei den direkten Anliegern auf Widerstand trifft, ist bei einem solchen Projekt verständlich. Die Bedenken der Anlieger sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Im weiteren Schritt wurden diese Bedenken hinsichtlich der Zuwegung in einem gesonderten Termin (08.06.2021) mit dem Bauausschuss der Kirchengemeinde besprochen. Hier konnte ebenfalls eine Lösung mit der Schaffung einer Notzufahrt an den Festtagen über die Friedhofsallee (ebenfalls einbezogen wurde hier die Feuerwehr hinsichtlich Erreichbarkeit im Notfall) gefunden werden.

Im Nachgang zu diesem Termin hat der Oedinger Schützenverein dann am 24.06.2021 die Fraktionsspitzen, Vertreter der Verwaltung und die Investoren zu einem Ortstermin auf der Schlingewiese geladen. Sehr anschaulich und sehr professionell hat der Verein hier die Dimension des Baukörpers auf der Wiese und das nach wie vor vorhandene Konfliktpotential dargestellt.

Auch auf die hier getätigten Anregungen ist der Investor eingegangen:

„Der Schützenverein schlug vor, dass wir auf die letzten drei Reihenhäuser auf der Ostseite verzichten sollen. In unserer überarbeiteten Planung haben wir nun fünf Reihenhäuser weniger, aber dafür ein weiteres Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage eingeplant. Das Mehrfamilienhaus soll baugleich mit dem anderen "Eckhaus" auf der westlichen Seite errichtet werden. Neben den zusätzlichen Stellplätzen durch die Tiefgarage ist nun die Sichtachse von der Zufahrt Pfarrer-Becker-Straße "frei". Dies war ja insbesondere durch einzelne Ratsmitglieder gewünscht. Das Ende der Bebauung verschiebt sich

insgesamt um ca. 10m nach oben / Norden. Weiterhin haben wir einen bepflanzten Wall eingepplant, der einen Abschluss sowie Sicht- und Lärmschutz zur Schlingwiese bietet."

Geänderte Planung:



Die geänderte Planung ist dem Schützenverein am 06.08.2021 zur Verfügung gestellt worden. Hierzu steht noch eine Rückmeldung aus.

Herr Hütten von der Investorengemeinschaft und Herr Eversmann als beauftragter Architekt werden das Projekt in der Sitzung zunächst öffentlich vorstellen und für Fragen aus dem Rat zur Verfügung stehen.

Sofern dies der Rat beschließt, kann im Wege einer Sitzungsunterbrechung Herrn Tim Tecker ein Fragerecht bzw. das Recht zur Stellungnahme eingeräumt werden.

Die Problematik „weiterer Standort“ für einen zentralen Kinderspielplatz in Oeding ist laut Antrag in Zusammenhang mit dem weiteren Umgang der Fläche zum „Wohnen an der Schlinge“ zu sehen. Daher sollte hier erst Klarheit zum Projekt „Wohnen an der Schlinge“ gefunden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten liegt ein sehr gutes Angebot der Investoren für das Grundstück vor. Im Vergleich mit den bisher für den Spielplatz ins Auge gefassten Grundstücken hätte die Gemeinde hier unter Berücksichtigung aller Aspekte – Planrecht, Geruchsproblematik - voraussichtlich einen ziemlichen finanziellen Verlust mit Blick auf die bisher geplante Verwertung des Grundstücks. Es wäre ein teurer Spielplatz.

Beschlussempfehlung

Nach Beratungsverlauf unter Berücksichtigung der weiteren Erläuterungen der Investoren und des Architekten

Stöttke