

BEZIRKSVERTRETUNG MITTE

Auszug
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift
der Sitzung vom 06.10.2016

Zu Punkt 12
(öffentlich)

**243. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und
Mischnut-zung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge"
Änderungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und §
4 (1) BauGB**
- Stadtbezirk Mitte -

Beratungsgrundlage:
Drucksache: 3435/2014-2020

Hinweis:
Die Bezirksvertretung hat die TOP 12 und 13 zusammen beraten.

Herr Meichsner bringt zum Ausdruck, dass er erstaunt sei, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Art der baulichen Nutzung nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden sei. Hiermit sei nach der BauNVO die Möglichkeit gegeben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen zu können. Das Gebiet erscheine ihm dazu nicht geeignet.

Er möchte zunächst wissen, wie viele Wohneinheiten entstehen, um daraus auch die Frage der nachzuweisenden Stellplätze für die Wohneinheiten und der Stellplätze für eine weitergehende Nutzung zu klären.

Er spricht auch das Problem der Grundstückentwässerung in dem Bereich an und möchte wissen, ob die Maßnahmen ausreichen würden.

Ein weiterer Punkt, der zwar für die Bauleitplanung nicht relevant sei, die aber trotzdem Berücksichtigung finden müsse, sei, dass in dem Bereich ein Kindergarten liege. Die Baustraßenführung gehe an diesem Kindergarten vorbei, das könne Konflikte bringen und wäre unzumutbar.

Herr Huesmann (Drees & Huesmann Planer) erläutert, dass man die Diskussion geführt habe, welches der geeignetste Baugebietstyp nach der BauNVO sei. Man habe sich letztlich dafür entschieden, über den Rahmen des reinen Wohngebietes, das nur dem Wohnen diene, hinauszugehen. Zusätzlich sei noch eine Differenzierung zwischen einem WA 1 - und WA 2 - Gebiet vorgenommen worden. Über den Baugebietstyp wolle man den Katalog der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten öffnen, gleichzeitig habe man eine Reglementierung über die dezidierte Festsetzung der Stellplätze (Anzahl und Verortung) vorgenommen. Die Dimension der möglichen Nutzungen werde sich damit einschränken.

Er führt aus, dass auf eine konkrete Regelung der Wohneinheiten verzichtet worden sei. Anhand des Gestaltungsplans sei ersichtlich, dass es sich hier um eine Reihenhaushaus - bzw. Hausgruppenbebauung handle. Es sei Absicht gewesen, eine Öffnung herbeizuführen. Die Planungen gehen von 26 Hausscheiben aus, die zwar in bis zu dreigeschossiger Bauweise vorgesehen seien, aber da sie recht schmal angelegt seien, auch eine Wohneinheit darstellen, so dass 26 Wohneinheiten projektiert seien. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes könne aber nach oben oder nach unten davon abgewichen werden. Allerdings sei der Rahmen der Nutzung über 26 Wohneinheiten hinaus und auch die kritisierten Nutzungen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke u.a. über die Stellplatzmöglichkeiten streng reglementiert.

Herr Meichsner sieht die Nutzung als allgemeines Wohngebiet sehr kritisch, da diese in der vorliegenden Innenraumbauweise nicht verträglich sei. Weitere Nutzungen könnten mit Lärm und sonstigen Immissionen verbunden sein, daher empfehle er dem Bauamt dringend sich darauf bei der Bürgerbeteiligung vorzubereiten.

Herr Henningsen ergänzt, dass z.B. eine Tierarztpraxis noch verträglich sein könne, aber er stelle sich die Frage, was passiere, wenn z.B. eine freikirchliche Gemeinde eine Institution mit dem entsprechenden Publikumsverkehr einrichte. Dann breche in dem Viertel ein Chaos aus.

Herr Franz ergänzt, dass das Projekt als innerstädtisches Wohnen in einer Innenraumentwicklung im Rahmen einer Reihenhaushaus - bzw. Blockrandbebauung präsentiert wurde. Er könne nicht nachvollziehen, warum es zu einer derartigen Komplizierung im Bebauungsplanverfahren - Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten, die dann wieder über den Stellplatznachweis eingeschränkt werde - kommen solle. Er frage sich, warum man an dieser Stelle keine Nutzung als reines Wohngebiet einrichte und auf die Differenzierungen verzichte, da er kritisch sehe, dass man ein Projekt, das eine bestimmte Zielrichtung habe, im Vorfeld mit bisher noch nicht angedachten Nutzungen überfrachte.

Herr Huesmann macht erneut deutlich, dass diese Argumente bei der Festlegung des Baugebietstyps diskutiert worden seien. Hier handle es sich um einen Angebotsbebauungsplan, nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Ergebnis habe man auf die Festsetzung als reines Wohngebiet verzichtet, statt dessen das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, um weitere wohnungsnahen Nutzungsarten, die sich raumweise in Gebäuden ergeben könnten, zuzulassen. Hier solle bewusst eine Öffnung zugelassen werden.

Herr Franz erinnert daran, dass dieses Bauprojekt eine sehr lange Vorlaufzeit habe. Der Ausgangspunkt für die Entwicklung des Bebauungsplanes sei dem Anlass gemäß „das Wohnen“ gewesen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine andere Nutzung angestrebt werden, dann müsse entweder die Entscheidung getroffen werden, den Bebauungsplan zu ändern oder es sei eine andere Nutzung eben nicht möglich. Er verstehe nicht, warum man etwas weiter öffnen wolle, als es sich aus dem Anlass ergeben würde.

Herr Huesmann versichert, dass er die Anregung aufnehme. Da es sich zunächst im Planverfahren um den Aufstellungsbeschluss handle, könnten die Hinweise in der Gesamtabwägung berücksichtigt werden. In den Planungen gehe man in der Regel den Weg, über die Baugebietstypen der BauNVO im Angebotsbebauungsplan den Rahmen zu setzen, den ein derartiger innerstädtischer Bereich vertragen könne. In Kenntnis der konkreten Planung sei der andere Weg auch gangbar.

Herr Meichsner empfiehlt nach den Erklärungen von Herrn Huesmann abschließend, den Hinweis aufzunehmen, dass kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Sodann schlägt Herr Franz vor, folgenden Hinweis in den Beschluss zum TOP 13 aufzunehmen:

„Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt, in den Festsetzungen des Bebauungsplans, die Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen.“

Dieses solle auch für den Flächennutzungsplan gelten.

Beschluss:

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist gemäß § 2 (1) und § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich der ehemaligen Lohmann-Werke zwischen Prießallee, Königsbrücke und Detmolder Straße entsprechend Anlage A zu ändern (243. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke")
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach § 4 (1) BauGB durchzuführen. Sie sollen auf der Grundlage der in den Anlagen A und B beigefügten Planunterlagen, die auch die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darlegen, e r f o l g e n .
3. Die dem vorliegenden Umweltbericht zugrundeliegenden Aussagen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden entsprechend Anlage B festgelegt.

- einstimmig beschlossen -

-.--

BEZIRKSVERTRETUNG MITTE

Auszug
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift
der Sitzung vom 06.10.2016

Zu Punkt 13
(öffentlich)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00
"Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" für die
rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen "Prießallee" und
"Königsbrügge" als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB
- Stadtbezirk Mitte -
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1)
BauGB

Beratungsgrundlage:

Drucksache: 3653/2014-2020

Die Bezirksvertretung hat die TOP 12 und 13 zusammen beraten. Auf die Beratung zu TOP 12 wird verwiesen.

Es ergeht somit folgender

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ ist gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen „Prießallee“ und „Königsbrügge“ aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/ 60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im

beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen soll.

- 5. Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen.**

- abweichend vom Beschlussvorschlag einstimmig beschlossen -

-.-.-

004 Büro des Rates, 18.10.2016, 51-6588

An

600, Geschäftsführung StEA (600.1)

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.
i. A.

Blankenburg