

BEZIRKSVERTRETUNG JÖLLENBECK

Auszug
aus der Niederschrift
der Sitzung vom 17.11.2022

Zu Punkt 11
(öffentlich)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienswegs“ für das Gebiet nördlich des Epiphanienswegs und westlich der Vilsendorfer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufstellungsbeschluss

Beratungsgrundlage:
Drucksache: 4959/2020-2025

Anwesend sind Herr Poggemöller (Bauamt), Herr Dipl.-Ing. Tacke (Architekturbüro Hempel + Tacke GmbH) und Herr Prof. Dr. Kersting (Ev.-Luth. Versöhnungs-Kirchengemeinde Jöllenbeck)

Herr Dipl.-Ing. Tacke erläutert das Bauvorhaben und geht dabei auf folgende Punkte ein (keine abschließende Aufzählung):

Verfahrensstand Aufstellungsbeschluss

- Plangebiet
- Lage
- Größe ca. 1,25 ha
- Bestandsbebauung
- Umfeld
- Flächen werden für kirchliche Gemeinbedarfszwecke nicht mehr benötigt
- Flächen sollen für Wohnbebauung verfügbar gemacht werden
- Rückbau des Gemeindehauses
- 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 67 neuen Wohneinheiten
- Kirche und Kirchturm sollen erhalten bleiben
- Neue Zu- und Ausfahrt
- Stellplätze in Form einer Tiefgarage
- Keine Entwicklung aus Flächennutzungsplan (FNP) möglich
- FNP wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens berichtigt
- Plangebiet
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
 - Fläche Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche
 - Überbaubare Fläche GRZ 0,4, GFZ 1,0
 - 2 Vollgeschosse in offener Bauweise
- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB
 - Frist: Bis 31.12.2022 muss der Aufstellungsbeschluss gefasst werden

- Grundfläche kleiner als 10.000 m²
- Konzentration auf Wohnnutzung
- Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Umweltprüfung nicht erforderlich
- Geplante Festsetzungen im Rahmen der Neuaufstellung
 - Nutzungsplan – allg. Wohngebiet beabsichtigt
 - Kirchliche und soziale Einrichtungen grundsätzl. zulässig
 - 2 – 3 Vollgeschosse
 - Flachdach
 - GRZ 0,4/GFZ 0,8 bzw. 1,2
 - Sicherung Gashochdruckleitung
 - Erhalt einzelner Bäume
- Weiteres Verfahren
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Frühzeitige Beteiligung Behörden und Träger öffentl. Belange
 - Auswertung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen
 - Einarbeitung der Ergebnisse
 - Artenschutz
 - Anschließend Entwurfsbeschluss

Frau Lämmchen unterbricht um 19 Uhr die Sitzung, um Einwohnerinnen und Einwohnern die Gelegenheit zu geben, mit der Fachverwaltung, dem Planer und den Bezirksvertretungsmitgliedern zu diskutieren.

Angesprochen werden:

- Frau Ploghaus-Schürmann
 - Außenfläche
 - Zeitplan
 - Eine Fläche für Vilsendorfer soll erhalten bleiben.
- Frau Gisela Maas
 - Soziale Belange/Vereinsamung
 - Infrastruktur
 - Senioren
 - Bürgerzentrum Gemeindehaus
- Frau Karin Upmeyer
 - Erhalt des Gemeindehauses
 - Örtliche Veranstaltungen an zentralem Ort
 - Mehr Infrastruktur
 - Erhalt des Gemeindehauses
 - Zwischenlösung (Sanitäre Anlagen, Küche etc.)
- Herr Prof. Dr. Kersting
 - Erörterung der Sichtweise des Presbyteriums auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes
 - Gemeindestandort Vilsendorf zukunftsfähig machen
 - Kirche Multifunktional weiterentwickeln
 - Gemeinderäume in einer Wohnung möglich

Herr Dipl.-Ing. Tacke erklärt, dass es sich bei der Neuaufstellung um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der einen gewissen Rahmen durch die Festsetzungen vorgibt. Die Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst und erstrecken sich fast über das gesamte Grundstück. Innerhalb dieser Grenzen ist abgesehen von der Ferngasleitung und wenigen zu erhaltenen Bäumen im Rahmen der Festsetzungen alles möglich. Der Konzeptplan oder Gestaltungsplan, der hier vorliegt entfaltet im Bebauungsplanverfahren keinerlei Rechtskraft. Der Kirchengemeinde werden mit dem neuen Planungsrecht unter anderem die von ihr vorgesehene Wohnbebauung ermöglicht. Kirchliche Nutzungen wie z.B. das Gemeindehaus werden nicht ausgeschlossen und können bei Bedarf von der Kirchengemeinde weiterhin genutzt und diese sogar erweitert werden. Die Entscheidung, wie mit dem Bestand in Zukunft umgegangen wird, und wie das zukünftige Nutzungskonzept auf den Flächen aussieht, liegt bei der Kirchengemeinde.

19.25 Uhr wird wieder in die Sitzung eingetreten.

Herr vom Braucke (FDP) sagt, die Gemeinde habe artikuliert, in der Übergangsphase kein Gemeindehaus zur Verfügung zu haben. Die Gemeinde müsse aber den ganzen Tag einen Präsenzraum haben. Politik kann nicht alles festlegen. Als Teilnehmer des Runden Tisches in Vilsendorf ist ihm wichtig, einen zentralen Punkt in der Übergangsphase zu haben. Herr vom Braucke unterstützt aber auch die Wohnbebauung. Investor sei die Kirche selbst.

Herr Strothmann (CDU) erklärt, dass die Politik Rahmenbedingungen schafft. Heute erfolgt der Aufstellungsbeschluss, der im StEA beschlossen werden soll. Es ist wichtig, wenn Herr Prof. Dr. Kersting sagt, dass keine Türen zugeschlagen werden. Herr Strothmann denkt, dass alle auf einem guten Weg sind. Er erachtet das Vorhaben als einen Gewinn für Vilsendorf. Die Schaffung von mehr Infrastruktur wie z.B. einem Frisör etc. soll dadurch gefördert werden.

Herr Jung (CDU) stimmt Herrn Strothmann zu. Er ergänzt die Diskussion darum, dass sich die Kirche verpflichtet hat, 33 % für sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Dafür gibt es einen sehr hohen Bedarf. Alle Wohnungen werden im Eigentum der Kirche bleiben.

Frau Lämmchen ergänzt, dass die Bindung als sozialer Wohnraum in diesem Fall statt 20 sogar 30 Jahre beträgt.

Herr Kläs (SPD) fragt, ob sich die Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen nicht negativ beeinflussen.

Herr Dipl.-Ing Tacke antwortet, dass es dabei sogar einen positiven Effekt gibt. Die Solarkollektoren werden aufgeständert. Durch die Verdunstung des Wassers steigt die Effektivität

Herr Kläs bemängelt den Anblick der großen Rohre auf den Wohnhäusern an der Einmündung Engersche Straße auf die Vilsendorfer bzw. Engersche Straße.

Herr Dipl.-Ing. Tacke antwortet, dass heute nicht mehr so gebaut werde.

Die Bezirksvertretung fasst folgenden

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienswegs“ für das Gelände nördlich des Epiphanienswegs und westlich der Vilsendorfer Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt werden. § 13b Satz 1 BauGB ordnet die entsprechende Geltung des § 13a BauGB an.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13b i. V. m. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

einstimmig beschlossen

BV Jölllenbeck – 17.11.2022 – öffentlich – TOP 11 –
Drucksachenummer 4959/2020-2025

-.-.-

166 Bezirksamt Jölllenbeck, 28.11.2022, 51-66 00

An

600

StEA – 600.11

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung
i. A.

gez.

Strobel