

BEZIRKSVERTRETUNG HEEPEN

Auszug
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift
der Sitzung vom 19.01.2023

Zu Punkt 6
(öffentlich)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ für das Gebiet nördlich des Kusenwegs, westlich des Ostrings sowie östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 13.01 und an die Grenze des Flurstücks 2772 sowie 258. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich Kusenweg

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsgrundlage:

Drucksache: 5263/2020-2025

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher verweist auf die Beschlussvorlage und begrüßt Frau Gehlen vom Bauamt sowie Herrn Loh vom Büro Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH zur Berichterstattung.

Herr Loh stellt das Plangebiet ausführlich anhand einer PowerPoint-Präsentation vor und geht eingangs auf den bestehenden, sehr hohen Wohnraumbedarf in Bielefeld und die wesentlichen Planungsziele ein.

Er stellt die Planungen für das rd. 7,8 ha große Gebiet, in dem rd. 160 neue Wohneinheiten, davon 25 % im geförderten Wohnungsbau, entstehen sollen, vor. Er führt aus, das Plangebiet unterliege nicht der Baulandstrategie, da der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan bereits im August 2020 und damit vor dem Beschluss zur Baulandstrategie erfolgt sei. Dennoch werde vertraglich geregelt, dass die Vermarktung anhand des Bodenrichtwertes 2022 erfolgen solle.

Im Folgenden erläutert Herr Loh die Änderungen des Planentwurfes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss. Eine wesentliche Modifikation gegenüber dem Vorentwurf stelle die Gestaltung des Lärmschutzes entlang des Ostrings dar. So habe die ursprüngliche Planung vorgesehen, auf den bereits zum Ostring bestehenden Wall eine Lärmschutzwand aufzusetzen. Diese Variante werde aber vom zuständigen Baulastträger der Straße nicht mitgetragen, so dass die erforderliche Lärmschutzwand nunmehr westlich des Walles errichtet werden müsse. Im Zuge dessen sei eine Umpfanung im östlichen Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße sowie der Gebäude erfolgt.

Im mittleren Bereich des Plangebietes, in dem beim Vorentwurf Reihenhäuser vorgesehen waren, habe sich gezeigt, dass dort sickerfähiger Boden vorhanden sei, so dass hier statt einer Reihenhäuser nunmehr eine Doppelhausstruktur angedacht sei, die zu einer weniger dichten Bebauung führe.

Zu der Lage der geplanten Kindertageseinrichtung (Kita) in der Mitte des Plangebietes führt Herr Loh aus, dass damit eine enge Koppelung an das

Freiraumangebot ermöglicht werde und Synergieeffekte genutzt werden könnten. Die Überlegung, die Kita am Rande des Baugebietes zum Kusenweg vorzusehen, um Verkehr aus dem Baugebiet herauszuhalten, sei grundsätzlich nachvollziehbar, jedoch sei die Flächenverfügbarkeit aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebes in dem Bereich nur sehr begrenzt gegeben. Zudem gehe er davon aus, dass nicht alle Kinder mit dem PKW zur Kita gebracht würden.

Im Folgenden geht Herr Loh auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, insbesondere auf die Versickerungsflächen für Niederschlagswasser im Norden, die Pflanzvorgaben, die Solarfestsetzung, den aktiven und passiven Schallschutz sowie die geplante Bushaltestelle am Kusenweg.

Herr Loh führt des Weiteren aus, dass bei dem Thema Verkehr eine stufige Betrachtung erfolgt sei. Zunächst seien die Auswirkungen dieses Baugebietes auf den Knotenpunkt Kusenweg/Ostring sowie den Kreisverkehrsplatz an der Salzufler Straße betrachtet worden. Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten sehe hier keine relevanten Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite. Es sei jedoch rechtlich notwendig und auch planerisch sinnvoll, die weiteren geplanten Gebiete entlang des Ostrings (Baugebiete „Bentruperheider Weg“ mit rd. 210 Wohneinheiten (WE) sowie „Kusenweg Süd“ mit rd. 145 WE) mit zu betrachten. Das Verkehrsgutachten gehe davon aus, selbst wenn auch diese beiden Baugebiete realisiert würden, sei eine Verträglichkeit noch immer gegeben.

Im Folgenden geht Herr Loh auf die Lärmbelastung des Gebietes ein. Die Geräusch-Immissionen durch den im Plangebiet gelegenen Gewerbebetrieb seien gering und bedürften keiner Schutzmaßnahmen. Der Verkehrslärm, insbesondere aufgrund der Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf dem Ostring, erfordere jedoch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere die bereits eingangs erwähnte 7 m hohe Lärmschutzwand entlang des Ostrings sowie passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen, die über den normalen Baustandard hinausgehen, wie z.B. kontrollierte Lüftungen.

Hinsichtlich des -durch das Baugebiet entstehenden- Kompensationsflächenbedarfs erläutert Herr Loh, dass ein Teil bereits im Gebiet realisiert werden könne und der Großteil der Ausgleichsfläche (rd. 15.000 qm) auf der östlichen Seite des Ostrings zwischen Kusenweg und Salzufler Straße gesichert werden könne, somit in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet.

Abschließend geht Herr Loh auf die Themen Klimaschutz sowie Klimaanpassung ein. Hierzu führt er aus, dass die Betrachtung der Auswirkungen des Baugebietes auf das Stadtklima im Rahmen des am 27.08.2020 gefassten Aufstellungsbeschlusses anhand der Planungshinweiskarte 2019 erfolgt sei, mit dem Ergebnis, dass die bauliche Entwicklung in dem Gebiet mit optimierenden Maßnahmen als stadtklimaverträglich beurteilt wurde. Er weist darauf hin, dass der Rat in seiner Sitzung am 18.03.2021 im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes beschlossen habe, die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) auszuweisen. Infolge der Weiterentwicklung der Planungshinweiskarte bzw. der Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes, das der Bezirksvertretung in ihrer Sitzung am 28.04.2022 vorgestellt worden sei, werde eine bauliche Entwicklung der Fläche jedoch aufgrund des Verlustes an Kaltluft spendender Grün- und Freifläche, der Störung bzw. Verriegelung von Kaltluftabflüssen und der planbedingten Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Umfeld als nicht empfehlenswert eingestuft. Das Fachamt habe dazu erklärt, dass es sich bei dem Klimaanpassungskonzept um eine Empfehlung handele. Es stelle eine Arbeitsgrundlage dar, die rechtlich nicht verbindlich sei. Herr Loh weist

darauf hin, dass es sich bei dem Klimaanpassungskonzept um eine gesamtstädtische Betrachtung handele, die auf einem übergeordneten Maßstab erfolge, während bei der Entwicklung des Plangebietes eine kleinräumige Betrachtung vorgenommen werde. So könne das Klimaanpassungskonzept nicht abbilden, dass im Osten des Plangebietes bereits Strukturen, wie z.B. der Lärmschutzwall mit Gehölzbestand, vorhanden seien und dadurch bereits die zirkulierende Luft geblockt werde. Im Rahmen der Planung seien verschiedene Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorgesehen, insbesondere die Solarpflicht, eine entsprechende Gebäudeausrichtung zur Nutzung der Solarenergie, die aufgelockerte Bebauung sowie die kompakten Bauformen, die Schaffung und Anbindung von Freiräumen, die Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes, die Flächenversickerung und Verringerung der Versiegelung sowie die Vernetzung von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen.

Letztendlich entstehe ein Zielkonflikt zwischen dem vorhandenen Wohnflächenbedarf auf der einen und dem Klimaanpassungskonzept auf der anderen Seite, der in einem politischen Abwägungsprozess zu lösen sei.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher bedankt sich bei Herrn Loh für die ausführliche Darstellung. Auf seine Nachfrage hin erklärt Frau Gehlen, dass die Planungen für das Baugebiet zusammen mit der Verwaltung entwickelt worden seien und daher die Ausführungen von der Verwaltung getragen würden. Es handele sich um ein neues Konzept mit innovativen Ansätzen. So stelle der Ansatz hinsichtlich der Niederschlagsversickerung eine sehr wichtige Komponente für diese Kaltluftzone dar.

Herr Dr. Elsner (Vorsitzender der CDU-Fraktion) erklärt, der von Herrn Loh angesprochene politische Abwägungsprozess sei aus der Sicht seiner Fraktion ohne die Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme, in der bewertet werde, ob die vg. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes ausreichend seien, nicht möglich. Er bittet darum, dabei eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen durch die o.g. drei Baugebiete auf einer angemessenen Maßstabsebene des Klimaanpassungskonzeptes durchzuführen. Erst dann sei aus der Sicht seiner Fraktion eine Entscheidung über den Entwurfsbeschluss möglich.

Des Weiteren führt Herr Dr. Elsner aus, dass die Betrachtung der sozialen Infrastruktur, die Versorgung mit Grundschulplätzen, in der Beschlussvorlage nicht umfänglich erfolgt sei. Er verweist auf seine Ausführungen im Rahmen der Beratung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan III/O17 „Bentruperheider Weg“ in der Sitzung der BV am 17.11.2022. Er erwarte von der Schulentwicklungsplanung eine Bewertung der Auswirkungen aus den vg. drei Baugebiete und bittet um eine Veranschaulichung des Ergebnisses in Kartenform mit Angabe der Schuleinzugsbereiche. Daraus solle hervorgehen, in welchen Heeper Schulen die Kinder -nach Einschätzung der Verwaltung- in den Zieljahren, in denen die Baugebiete bezogen werden, voraussichtlich angemeldet werden, wie sich dann die Auslastung an den Grundschulen und die OGS-Versorgungsquoten nach der heutigen Planung jeweils darstellen.

Auf Nachfragen von Herrn Dr. Elsner erklärt Herr Loh, dass die Zulieferverkehre in das Gebiet, wie z.B. die Verkehre zur Kita, im Verkehrsgutachten mitberücksichtigt worden seien.

Abschließend bittet Herr Dr. Elsner darum, die Bürgerbeteiligung, die aufgrund der Corona-Pandemie nicht in Präsenz erfolgen konnte, nachzuholen.

Frau Kreye (Vorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) erklärt, ihre Fraktion bewerte das Gebiet -aufgrund der klimatischen Bedeutung- grundsätzlich als nicht geeignet für eine Wohnbebauung. Auch wenn viele Aspekte bereits berücksichtigt worden seien, halte sie das Gebiet weiterhin für kritisch. Ihre Fraktion habe sich intensiv mit den Planungen beschäftigt und folgende Fragen bzw. Anmerkungen:

Aus ihrer Sicht werde zu viel Fläche für Parkplätze verbraucht. Sie rege daher an, z.B. eine Parkpalette am Rande des Gebietes zu planen.

Sie begrüße, dass es eine Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen gebe (s. S. C-17), wonach die Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sei. Es sei jedoch wünschenswert, hier einen höheren Wert festzusetzen.

Hinsichtlich der Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern (s. S. C-16), wonach die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen seien, regt sie an, diese Verpflichtung auch auf Nebengebäude auszuweiten.

Des Weiteren nimmt sie Bezug auf das Höchstmaß der Vollgeschosse (s. S. C-8), das mit maximal zwei Vollgeschossen angegeben sei. Sie bittet um Prüfung, ob die Festsetzung auf (mindestens) zwei Vollgeschosse geändert werden könne.

Frau Kreye erklärt, sie habe der Vorlage entnommen, dass die Stellplätze so ausgestaltet werden sollen, dass das Regenwasser dort versickern könne. Dazu gebe es verschiedene Materialien, die dies ermöglichen. Ihrer Fraktion sei es wichtig, sicherzustellen, dass die dafür geeigneten Materialien verbindlich vorgeschrieben und auch eingesetzt würden.

Bei der inneren Erschließung des Baugebietes sei vorgesehen, die Planstraße A in einer Breite von 8,0 m mit einem einseitigen Fußweg zu errichten. Dies erscheine ihr relativ breit. Ihre Fraktion könne sich diese Straße auch als Mischverkehrsfläche mit einer Ausgestaltung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorstellen.

Frau Kreye fragt nach, ob es vorgesehen sei, die Besucherparkplätze mit E-Ladesäulen auszustatten und ob dort ausreichend Fläche vorhanden sei, um (Lasten-)Fahrräder der Bewohner und Besucher anzuschließen.

Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass die Festsetzung zum Pflanzgebot in Vorgärten (s. S. C-16) vorsehe, dass Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten seien. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen seien bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Aus der Sicht ihrer Fraktion sei es wünschenswert, statt der mineralischen Feststoffe pflanzliche Stoffe vorzusehen, um die Anlage von Steingärten zu vermeiden.

Hinsichtlich der geplanten Kindertageseinrichtung bittet sie um Prüfung, ob diese zweigeschossig errichtet werden könne, um die versiegelte Fläche zu verringern und diese stattdessen als Grün-/Spielfläche nutzen zu können.

Sie weist des Weiteren darauf hin, dass die bereits vorhandenen Fußwege zum Plangebiet teilweise sehr matschig seien und schlägt vor, diese zu ertüchtigen, da sie künftig vermehrt genutzt würden.

Abschließend regt sie an, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus von 25 % auf 33 % anzuheben.

Herr Solmaz (SPD-Fraktion) nimmt Bezug auf die Verpflichtung in der Festsetzung, die für Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten. Er fragt nach, falls die Dachflächen für Photovoltaik nicht geeignet seien, ob dann eine Dachbegrünung zu erfolgen habe oder ob dies davon unabhängig sei.

Des Weiteren erklärt er, seine Fraktion halte den Kita-Standort im Plangebiet für kritisch, da erfahrungsgemäß die Eltern die Kinder mit dem PKW direkt bis zur Kita bringen würden, so dass davon auszugehen sei, dass es in diesem Bereich zu Verkehrsproblemen kommen werde. Er bittet darum, die Planung hinsichtlich eines Alternativstandortes zu überprüfen.

In Bezug auf die Situation an den Grundschulen schließt sich Herr Solmaz den Ausführungen von Herrn Dr. Elsner an. Auch seine Fraktion halte die Situation an den Grundschulen für kritisch, deshalb sei eine detaillierte Betrachtung der Schülerzahlen zwingend erforderlich.

Frau Lammel (SPD-Fraktion) weist ergänzend darauf hin, dass der OGS-Ausbau an der GS Am Homersen zum Zeitpunkt des Bezuges des Wohngebietes abgeschlossen sein müsse.

Herr Hölker (FDP) äußert seine Bedenken, dass der in dem Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb ggfls. herausgeklagt werde und fragt nach, ob dem Betrieb dort Bestandsschutz zukomme.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher nimmt Bezug auf die aus dem Gremium vorgetragene Forderung zur Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich der Aussagen des Klimaanpassungskonzeptes zu diesem Baugebiet und bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Frau Gehlen erklärt, sie habe vor dem Hintergrund der neuen, verschärften Beurteilung des Gebietes durch das Klimaanpassungskonzept dieses Thema bereits mit dem Umweltamt thematisiert. Der Aufstellungsbeschluss sei vor dieser Neubeurteilung des Gebietes erfolgt, das Bauamt stehe daher in engem Austausch mit dem Umweltamt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren werde das Umweltamt eine Stellungnahme einreichen. Sofern das Gebiet aus Sicht des Umweltamtes als nicht kritisch bewertet werde, erfolge eine entsprechende Rückmeldung an das Bauamt. Falls das Umweltamt dies nicht einschätzen könne, werde es ein entsprechendes Gutachten fordern.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher und Herr Dr. Elsner betonen noch einmal, dass eine Beschlussfassung erst möglich sei, wenn die Stellungnahme / das Gutachten vorliege. Das Gremium erwarte vom Umweltamt eine Aussage dazu, wenn alle Gebiete entlang des Ostrings umgesetzt würden, ob die in der Festsetzung vorgesehenen Maßnahmen die in dem Klimaanpassungskonzept benannten Bedenken aufheben könnten.

Herr Loh nimmt Bezug auf die im Rahmen der Diskussion vorgetragenen Anregungen und Fragen und bestätigt zunächst, dass durch die Festsetzung als Mischgebiet der vorhandene Gewerbebetrieb durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werde.

Zur Lage der Kita führt er aus, dass es bei der Standortfrage zwei große Herausforderungen gebe. Zum einen sei die Flächenverfügbarkeit bei einer Kita sehr groß, zum anderen sei auch die Sicherheit zu bedenken. So führe eine Verlagerung der Kita in Richtung Kusenweg dazu, dass der Außenbereich der Kita an die Straße grenze. Natürlich fließe auch ein Teil des Bring- und Holverkehrs in das Gebiet hinein, aber die Vorzone sei so bemessen, dass dieser Verkehr vernünftig abgewickelt werden könne. Die Festsetzung im Bebauungsplan lasse auch einen zweigeschossigen Kita-Bau zu.

Hinsichtlich der Dachbegrünung erläutert Herr Loh, dass eine diesbezügliche Pflicht auf den Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen sei. Unter Berücksichtigung der Solarpflicht bedeute dies, dass auf einem Flachdach beides realisiert werden müsse. Das verursache entsprechende Kosten. Er gibt zu bedenken, dass diese Kosten einen Konflikt zu dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen, darstellten. Die Vorgabe der Quote von 50 % sei auch rechtlich im Hinblick auf Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu bewerten und dieser Wert habe sich bisher als rechtssicher erwiesen.

Hinsichtlich der Anregung zur Ausgestaltung der bereits vorhandenen Wege erklärt Herr Loh, dass dies nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden könne und schlägt vor, die Anmerkung an die Verwaltung weiterzuleiten. Ebenso könnten die Standorte für Fahrradparkplätze und von E-Ladesäulen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Des Weiteren nimmt er Bezug auf die Frage zu den mineralischen Feststoffen. Ein Ausschluss von Schottergärten im Rahmen der Festsetzung sei nach seiner Auffassung nicht rechtssicher, da der Begriff der Schottergärten (rechtlich) nicht abschließend definiert und damit die Festsetzung nicht bestimmt genug sei. Zudem würden dadurch hochwertige, artenschutzgerechte Steingärten ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Anmerkung zur Breite der Planstraße A erklärt er, dass es auf Straßenabschnitten mit einer gewissen Verkehrsbelastung aus planerischer Sicht im Hinblick auf das Thema Sicherheit besser sei, einen Gehweg vorzusehen. Im nördlichen Bereich sei dies aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens nicht erforderlich und daher der Straßenquerschnitt schmaler.

In Bezug auf die Frage zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erklärt er, dass es durch die Festsetzung „max. zwei Vollgeschosse“ möglich sei, EFH auch mit nur einem Vollgeschoss zu errichten. Das habe jedoch noch keine Aussagekraft hinsichtlich der Höhe der Gebäude. Für die MFH seien zwei bis drei Vollgeschosse vorgesehen.

Frau Kreye bedankt sich für die ausführliche Rückmeldung und erklärt, ihre Fraktion werde die Planung noch einmal beraten und ggfls. entsprechende Änderungsanträge stellen.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher greift die wesentlichen Aspekte der Diskussion noch einmal auf und weist darauf hin, dass es wichtig sei, die entlang des Ostrings geplanten Baugebiete im Hinblick auf die Auswirkungen auf Verkehr, Infrastruktur (Schule) und Klima in Gänze zu betrachten. Hinsichtlich der Planung der Bushaltestelle gibt er zu bedenken, diese so zu verorten, dass auch die Altanwohner dort partizipieren können. Zur Verkehrsführung im Bereich der Kita bittet er im Hinblick auf die Bring- und Abholsituation zu prüfen, ob dort Begegnungsverkehr zugelassen werden solle bzw. ob es ggfls. andere Möglichkeiten gebe, die Situation dort zu entschärfen.

Abschließend bittet er das Umweltamt und das Amt für Schule, die Stellungnahmen bis zur nächsten Sitzung vorzulegen und regt an, die Vorlage heute in 1. Lesung zu behandeln.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher und Herr Dr. Elsner bedanken sich abschließend bei Herrn Loh für die ausführliche Vorstellung der Planung, die auch viele gute Ansätze, wie z.B. die Überlegungen hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung, biete.

Es besteht Einvernehmen, die Vorlage heute in 1. Lesung zu beraten.

- 1. Lesung -

-.-.-

162 Bezirksamt Heepen, 20.01.2023, 51-3953

An

600.11, Schriftführung StEA, Frau Lange

600.5

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.

i. A.

gez. Nebel