

Bezirksvertretung Stieghorst

Auszug aus der

Niederschrift vom 19.10.2023

Zu Punkt 8

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 "Masurenweg" für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 6396/2020-2025

Herr Bezirksbürgermeister Henrichsmeier begrüßt Herrn Bielefeld (Leiter des Bauamtes) zu diesem Tagesordnungspunkt.

Herr Bielefeld erläutert anhand der Liegenschaftskarte den Planungsbe-
reich am Masurenweg. Früher hatte hier ein Getränkehersteller seinen
Sitz; heute befinde sich dort weitgehend eine industrielle Brachfläche. Der
geltende Bebauungsplan von 1962 sei zuletzt 1984 geändert worden und
sehe vornehmlich gewerbliche Fläche vor. Um diese künftig weitgehend
als Wohnbaufläche nutzen zu können, schlage die Verwaltung eine Neu-
aufstellung des Bebauungsplanes vor. An dieser Stelle solle ein neues
Wohnquartier entstehend; es gebe große Standortvorteile wie die ver-
kehrsgünstige Lage mit Nähe zur Stadtbahnendstation und Busanschlüs-
sen. Damit könne ein bestehender Siedlungsbereich nachverdichtet wer-
den. Das Plankonzept sehe verschiedene Wohnprojekte, ein PKW-armes
Quartier, eine Ringerschließung sowie eine kommunikative Mitte vor. Ne-
ben kleinen Fußwegen sollen die Flächen so belassen werden, dass eine
Versickerung des Niederschlagwassers möglich sei. Die Nutzung sei weit-
gehend als Allgemeines Wohngebiet geplant. In dem Bereich zur Detmol-
der Straße sei ein Mischgebiet (Wohnen und Arbeiten) vorgesehen. Im
Wohngebiet sollen 2 bis 3 Vollgeschosse, im Mischgebiet 2 bis 4 Ge-
schosse möglich sein. Die Festsetzung von Flachdächern bzw. von Dä-
chern mit geringer Neigung ermögliche Begrünung und Photovoltaik-Anla-
gen. Herr Bielefeld erläutert, welche Arten der baulichen Nutzung in einem
Allgemeinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet zulässig seien. Unzu-
lässig seien in beiden Gebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, im
Mischgebiet auch Vergnügungsstätten. Abschließend erläutert Herr Biele-
feld, dass Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
zulässig seien; Stellplätze, Carports und Garagen seien ab 8 Stellplätze
nur als Blockparkplätze vorgesehen. Die Hälfte der
geeigneten Dachflächen seien mit Solar-/Photovoltaikanlagen zu belegen.
Schallschutzmaßnahmen seien aufgrund der nahen Detmolder Straße vor-
zusehen.

Herr Dr. Lange (Vorsitzender CDU-Fraktion) fragt nach einer E-Ladestruktur und inwieweit die Stellplatzsatzung Anwendung finde. Er stellt fest, dass es sinnvoll und richtig sei, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Nach Aussage von Herrn Bielefeld müssen in Mehrfamilienhäusern nach den gesetzlichen Vorgaben vorbereitende Maßnahmen für E-Ladesäulen getroffen werden. Im Detail müsse eine Klärung mit den Stadtwerken erfolgen.

Ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze werde wie üblich gefordert; es handle sich um keine autofreie Siedlung.

Frau Dr. Durali (FDP) befürchtet angesichts von 140 Wohneinheiten die Entstehung eines sozialen Brennpunktes.

Herr Bielefeld erklärt, dass die Zahl der Wohneinheiten ein Angebot darstelle. Die Zahl könne auch weniger betragen. Es würden keine Hochhäuser entstehen. Letztlich sei aber offen, wer später einziehe und wie das Quartier aussehe. Die Verwaltung könne nur einen Rahmen schaffen.

Herr Burauen (Vorsitzender Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen) merkt im Hinblick auf die unzulässigen Gewerbe an, dass er hoffe, dies gelte auch für Waschstraßen. Er weist auf die vorhandene Anlage an der Detmolder Straße, Ecke Elpke, hin. Weiterhin möchte er wissen, warum das Plangebiet westlich nicht bis an die Stieghorster Straße einschließlich der Fläche rund um das Hochhaus herangeführt wurde.

Herr Bielefeld erklärt, dass es erfahrungsgemäß sinnvoll sei Planungsrecht für Grundstücke zu schaffen, deren Eigentümer damit einverstanden seien. Den Hinweis zu Waschstraßen nehme er mit.

Es ergeht folgender

B e s c h l u s s:

Die Bezirksvertretung Stieghorst empfiehlt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.**
- 3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind 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 ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.**

- einstimmig beschlossen -

* BV Stieghorst - 19.10.2023 - öffentlich - TOP 8 *

-.-.-

Bezirksamt Heepen, 30.10.23, 37 26

An
600

mit der Bitte um weitere Veranlassung bzw. um Kenntnisnahme.

I. A.

gez.

Machnik