

BEZIRKSVERTRETUNG MITTE TOP 22.3

Auszug
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift
der Sitzung vom 24.11.2016

Zu Punkt 20
(öffentlich)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02
"Bebauung am Hakenort" für das Gebiet südlich der
Leibnizstraße, westlich der Straße Hakenort und dem
L e n k w e r k q u a r t i e r
- Stadtbezirk Mitte -

- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Beratungsgrundlage:
Drucksache: 3975/2014-2020

Herr Franz weist einleitend darauf hin, dass Die Fraktionen SPD, CDU und Bündnis 90/Die Grünen beantragt hätten diesen TOP in 1. Lesung zu beraten, da zum Bebauungsplan einige Fragen zu beantworten seien.

Herr Meichsner formuliert seine Fragen zu folgenden Punkten:

- Anlage 2 der Vorlage (Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

Nr. 5 (Geologischer Dienst NRW):

Herr Meichsner ist der Ansicht, dass hier die Aussage „die Hinweise werden zur Kenntnis genommen“ nicht ausreiche. Stattdessen müsste es als „teilweise Stattgabe“ aufgeführt werden.

Nr. 7 (Deutsche Telekom GmbH) und Nr. 11 (Unitymedia NRW GmbH):

Herr Meichsner hält eine nachrichtliche Stellungnahme für notwendig. Es müsse klar sein, an welcher Stelle Belastungen lägen. In einer Ergänzung des Bauleitplanes sei darauf hingewiesen worden.

Nr. 15 (moBiel GmbH):

Herr Meichsner unterstützt die Aussage, dass für die östliche Innenstadt ein politischer Auftrag zur Konzeptentwicklung des ÖPNV bestehe. Der Bebauungsplan sei auch entsprechend ergänzt worden. Sofern eine weitergehende Busführung an den Straßen Hakenort, Eckernkamp und weiter in Richtung Bleichstraße bzw. Leibnizstraße – Am Stadtholz erfolge, würden dafür Flächen benötigt. Fraglich sei für ihn, in welchem Umfang dieses relevant wäre, wenn dieses Flächen später überbaut worden wären.

- Anlage 2 der Vorlage (Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

Nr. 1b (Bürgerinnen und Bürger)

Der Anregung werde nicht gefolgt. Er halte dieses jedoch ggf. im weiteren Verfahren für notwendig und bittet um Darstellung, in welcher Weise die Erschließung des Gebäudes erfolge.

Es sei wechselseitig auf die beiden betroffenen Bebauungspläne (III/3/25.01 und III/3/25.02) abzustellen.

Nr. 2 Verdichtung

Herr Meichsner bittet um Auskünfte zu der Verdichtung. Für ihn stelle sich ein Weg der Übermaßverdichtung dar. Der Anregung sollte in Bezug auf die Verdichtung, auf die Höhen und auch auf den Lärmschutz stattgegeben werden.

Nr. 2c und 4 e) Belange der Ver- und Entsorgung

Herr Meichsner hat Bedenken zu der Kanalisation und vermisst hier die Maßnahmen zur Entlastung gegen Überflutungsgefahren. Den Hinweisen der Bürgerinnen und Bürger sollten stattgegeben werden.

Nr. 3a/3 b Flächennutzungsplan

Herrn Meichsner ist klar, dass eine Umwandlung des Mischgebietes (MI) in ein reines Wohngebiet nicht möglich sei. Aufgrund der Gesamtstruktur könnte aber ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) in Betracht kommen. Er weist auf die bestehenden Bauleitpläne hin und möchte diesen Aspekt in dem weiteren Verfahren weiter beraten.

Nr. 4 f) Zu diesem Punkt ist Herrn Meichsner wichtig, dass den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werde.

- Anlage 3 der Vorlage (Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf)

Herr Meichsner kritisiert, dass in den Begründungen zu den textlichen Festsetzungen keine detaillierten Aussagen getroffen worden seien. Er bittet um Auskünfte, insbesondere im Hinblick darauf, ob möglicherweise Widersprüche zu den von der Bürgerschaft eingebrachten Anregungen bestehen könnten.

Herr Suchla begrüßt die Entwicklung der ehemaligen Brachfläche und auch die weitere Verdichtung. Die SPD - Fraktion könnte sich vorstellen, der vorgebrachten Anregung aus der Bürgerschaft, die Gebäudehöhe um einen Meter zu senken, zu folgen.

Herr Gutknecht und Herr Straetmanns würden diesen Antrag für die Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen und Die Linke unterstützen.

Herr Gutknecht merkt an, dass das Verfahren ihn befremde. In der frühen Beteiligung zu dem Verfahren habe die Bezirksvertretung einen Rahmen vorgegeben. Mittlerweile erkenne er diesen ursprünglichen Planungsrahmen nicht mehr.

Herr Franz widerspricht dieser Darstellung. Die Fläche des Lenkwerkes (B-Plan III/3/25.01) und die Flächen am Hakenort (B-Plan III/3/25.02) hätten sich zwar geändert, jedoch seien die Festsetzungen (z.B. Höhen) im Rahmen des Bebauungsplanes geblieben.

Herr Ellermann weist darauf hin, dass es ursprünglich einen Gesamtplan gegeben habe. Dieser sei aufgrund der Nachbarschaftssituation nicht zu

verwirklichen gewesen. Die Veränderungen hätten nur das Lenkwerk betroffen.

Herr Franz macht deutlich, dass im politischen Raum die Auffassung bestünde, dass man der Anregung der Bürgerschaft, die Bauhöhe statt auf 14,50 Meter auf 13,50 Meter zu reduzieren, folgen könnte. Zudem lägen unterschiedliche Festsetzungen in den beiden Bebauungsplangebieten vor.

Herr Meichsner gibt ergänzend den Hinweis, dass die Fraktionen und Einzelvertreter sich – wenn die Verwaltung zufriedenstellende Antworten auf die gestellten Fragen geben könnte – in einer kurzen Sitzungsunterbrechung noch einmal abstimmen könnten, um danach doch noch einen Beschluss zu der Vorlage fassen zu können.

Herr Tacke (Planungsbüro Hempel und Tacke GmbH) geht auf die Bedenken zur geplanten Bauhöhe von 14,50 Meter ein. Das städtebauliche Ziel sei die Erreichung eines einheitlichen Straßenbildes, daher orientiere sich die Planung an der Bestandssituation am Hakenort, der Leibnizstraße und des Eckernkamps. Im Hakenort existiere ein sehr alter Bebauungsplan, der nach anderen gesetzlichen Grundlagen Festsetzungen getroffen habe. In dem WA 1 Gebiet sei die Festsetzung auf 13,50 Meter erfolgt, da man einer im Dezember 2013 erfolgten Beschlusslage folgen wollte. Die städtebaulichen Dichtewerte hätten für das allgemeine Wohngebiet den Wert 0,4. Das sei ein üblicher Wert für die Grundflächen - und Geschossflächenzahl, die die Baunutzungsverordnung vorsehe und die für jedes Neubaugebiet angesetzt würde. Zur Erschließung von Gebäuden auf dem Bereich des Lenkwerks könne er keine Angaben machen, da es nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanes sei. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes des Lenkwerkes (III/3/25.01) sei die Festsetzung dahingehend erfolgt, dass bei der Berücksichtigung der hydraulischen Überlastung der Staukanal in der Lenkwerkerschließungsstraße ausgebaut worden sei. Parallel dazu sei ein Regenrückhaltebecken auf dem Gebiet des ehem. Storbeckgeländes geschaffen worden, was zur Entzerrung der Regenwassersituation im gesamten Umfeld beitragen sollte. Nach Auskunft des Umweltbetriebes sei die Situation hydraulisch ausreichend, so dass keine weitere Regenrückhaltung in dem Gebiet entstehen solle. Kabeltrassen einzelner Versorger (z.B. Deutsche Telekom GmbH, Unity Media GmbH) würden üblicherweise aufgrund der Lesbarkeit der Planung im Bebauungsplan nicht dargestellt. Dargestellt würden nur bedeutende Stromtrassen und -kanäle. Zur Anlage 2, Nr. 5 räumt Herr Tacke ein, dass die „teilweise Stattgabe“ des Hinweises aufgenommen werden könnte. Zu den Änderungsvorschlägen der Verwaltung zum Entwurf (Anlage 3) erläutert Herr Tacke, dass auf dem baulich nicht genutzten Grundstück drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen seien, was aus der Beschlusslage aus Dezember 2013 resultiere. Im Bebauungsplan seien daher einzelne Festsetzungen aufgenommen worden, um dieses seinerzeit geplante Konzept zu verwirklichen. Es sei im Entwurfsplan die offene Bauweise festgesetzt gewesen. Hiernach könnten Gebäude mit maximaler Länge von bis zu 50 Metern und seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Es befinde sich dort zurzeit ein einzelnes Grundstück, auf dem theoretisch ein einzelnes Gebäude mit 50

Metern Länge gebaut werden könnte. Um die vorgesehenen drei einzelnen Gebäude gewährleisten zu können, sei in dem WA I – Gebiet die Bauweise zusätzlich dahingehend festgelegt worden, dass die maximale Länge auf 22 Meter festgesetzt würde. Hiermit sei sichergestellt, dass in diesem Baufenster kein langer Gebäuderiegel entstehe. Die äußere Eingrünung des WA I – Gebietes bezieht sich auf eine Eingrünung gegenüber den gewerblichen Nutzungen des Lenkwerkes in Form einer Strauchbepflanzung. Aus Lärmschutzgründen sollten den Gebäuden die Stellplatzanlagen vorgelagert werden. Es gebe daher bewusst eine Trennung der Stellplätze zu der Bestandsbebauung, hin zu der potentiellen Lärmquelle. Dieses sei zum Schutz der Außenwohnbereiche notwendig. Die Carportanlagen sollten in Bausteinen mit nicht mehr als acht Carports mit zwischenliegenden Wänden zum Lärmschutz errichtet werden.

Herr Meichsner wünscht die Ausweisung der Geschossflächenzahl in dem Maße, dass eine Gebäudehöhenminimierung von einem Meter realisierbar sei.

Herr Tacke gibt an, dass die Gebäudehöhe von 13,50 Meter in dem neu zu bebauenden WA I-Gebiet bereits aufgenommen worden sei, somit würden die geplanten Neubauten mit dieser Firsthöhe entstehen. In dem übrigen Bereich passten die Gebäude nicht mehr zu den Festsetzungen, da sie eine Höhe von 14,50 Metern aufweisen würden. Diese Festsetzungen orientierten sich an der Bestandsbebauung, deren Daten aus der Auswertung der Bauakten stammen würden.

Herr Ridder-Wilkens fragt nach, ob für diesen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Quote von 25 % für Sozialwohnungsbau eingehalten werden müsste.

Herr Ellermann erläutert, dass bei der Aufstellung der Vorlage zu diesem Satzungsbeschluss die Entscheidung des Rates noch nicht bekannt gewesen sei. Es sei nun zu klären, welcher Zeitpunkt relevant sei. Das Bauamt sei der Ansicht, dass mit der Entscheidung des Rates in der ersten Umsetzungsphase der Entwurfsbeschluss gemeint sei.

Herr Ridder-Wilkens findet es unglücklich, dass in der Übergangsphase Unklarheiten für die erforderliche Umsetzung bestünden, da es um eine wichtige Weichenstellung gehe.

Frau Rosenbohm macht deutlich, dass sie der Vorlage nicht zustimmen könne, da für sie die Anwendung der Quotenregelung für diesen Satzungsbeschluss nicht klar erkennbar sei.

Herr Suchla und Herr Franz schlagen eine Sitzungsunterbrechung vor, um zu klären, ob alle Fragen hinreichend geklärt worden seien, um dem Satzungsbeschluss noch zustimmen zu können.

Herr Ellermann schlägt abschließend vor, die Bauhöhe in dem MI (nördliches Gebiet) die Bauhöhe um einen Meter auf 13,50 Meter abzusenken.

“,“,“

Sitzungsunterbrechung von 21:20 Uhr bis 21:30 Uhr

-,-,-

Herr Straetmanns beantragt, zu prüfen, ob für diesen Bebauungsplan der Ratsbeschluss mit der Festlegung der Quote von 25 % Sozialwohnungsbau Gültigkeit habe und somit dieser Bebauungsplan zwingend rechtlich angepasst werden müsste.

Nach der Sitzungsunterbrechung formuliert die Bezirksvertretung Mitte folgende Ergänzungen zum Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Es folgt eine getrennte Abstimmung über die Ergänzungspunkte 1-4 im Block und Ergänzungspunkt 5.

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Mitte stimmt der Beschlussvorlage zu mit folgenden Ergänzungen:

- 1. Das MI – Gebiet wird einheitlich auf die Gebäudehöhe (13,50 Meter) festgelegt, in Anpassung an das angrenzende WA I – Gebiet.**
- 2. Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt, der Anregung bezüglich des Rad - und Fußweges und der Erschließung des entsprechenden Grundstücks (wird nachgeliefert) insoweit Rechnung zu tragen, dass in der Begründung des Bauleitplanes explizit dargestellt wird, wie das Objekt zu erschließen ist. Ein Verweis auf den Bebauungsplan III/3/ 25.01 reicht hier nicht aus.**
- 3. Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt, die Bedenken, die seitens der Deutschen Telekom GmbH und Unity Media GmbH in der Anlage 2 (Punkt 1, Nr. 7 und 11) eingebracht wurden, als Anlage darzustellen.**
- 4. Die Bezirksvertretung Mitte erwartet in der Begründung der Ablehnung der Anregung aus der Bürgerschaft eine Darstellung der Entwässerungssituation und die Versicherung, dass die Entwässerungsanlagen ausreichend sind.**

- einstimmig beschlossen -

- 5. Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt für diesen Bebauungsplan, den Ratsbeschluss mit der Festlegung der Quote von 25 % Sozialwohnungsbau anzuwenden.**

- bei 6 Ja-Stimmen , 7 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt-

-,-,-

004 Büro des Rates, 28.11.2016, 51-6588

An

600

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

Blankenburg