

BEZIRKSVERTRETUNG HEEPEN

Auszug
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift
der Sitzung vom 17.11.2022

Zu Punkt 7
(öffentlich)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ für das Gebiet östlich und westlich des Bentruperheider Weges, westlich des Ostrings sowie südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 18, östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 4.2, östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 8 und nördlich der Straße Am Niedernbruch sowie 263. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

- Aufstellungsbeschluss

- Änderungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Beratungsgrundlage:

Drucksache: 4916/2020-2025

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher verweist auf die Beschlussvorlage der Verwaltung und begrüßt Herrn Ibershoff vom Bauamt sowie Herrn Tischmann vom Planungsbüro Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH zur Berichterstattung.

Herr Tischmann stellt im Folgenden anhand einer PowerPoint-Präsentation die Eckpunkte des Aufstellungsbeschlusses vor und schildert eingangs den Verfahrensablauf eines Bauleitplanverfahrens inkl. der Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung.

Er erläutert ausführlich die Lage und Größe des Plangebietes und führt aus, das Gebiet sei sowohl in dem bestehenden Regionalplan als auch im Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) ausgewiesen. Zu den wesentlichen Planungszielen erläutert er, dass u.a. eine sachgerechte Berücksichtigung der Nachbarschaft und der fachlichen Anforderungen, wie z.B. Immissionsschutz, erfolgen solle und die bestehenden Strukturen (Altanlieger) zu sichern und einzubinden seien.

Herr Tischmann stellt im Folgenden die städtebaulichen Rahmenbedingungen vor und geht dabei insbesondere auf die Landschaft/Topographie, die Grünflächen und den vorhandenen Grünzug, die verkehrliche Erschließung, den Immissionsschutz in Richtung des Ostrings und der bestehenden Gewerbebetriebe sowie auf den ÖPNV und die Kita-Versorgung ein. Hinsichtlich des Schallschutzes zum Ostring führt er aus, dass dort eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen geplant sei. Zum einen müsse eine Schallschutzwand mit einer Höhe von rd. 7 m

angelegt werden, zum anderen sei die Gebäudehöhe im Osten zu begrenzen.

Abschließend geht Herr Tischmann auf die Rahmenplanung ein und führt aus, dass in dem Gebiet rd. 210 Wohneinheiten (WE) in drei Quartieren geplant seien. Das Kernquartier östlich des Bentruperheider Weges sei mit gemischten Bauformen vorgesehen. Zudem sei der Bau einer Kita im nördlichen Bereich des Gebietes auf einer Fläche von rd. 2.900 qm geplant, die aber aufgrund der angrenzenden Spielfläche ggfls. noch ausgeweitet werden könne. Darüber hinaus seien eine Quartiermitte sowie Grün- und Spielflächen vorgesehen. Im Osten sei ein Fuß- und Radweg, der rd. 10 m Abstand zur Schallschutzwand habe und direkt an den Meyer-zur-Müdehorst-Weg angebunden werden könne, mit aufgenommen worden.

Im Südosten schließe sich ein kleines Ergänzungsquartier mit Einzel- und Doppelhäusern (ca. 13 WE) an. Im Südwesten sei ein Quartier mit Einzel-/Doppelhäusern sowie einzelnen kleinen Mehrfamilienhäusern geplant (ca. 76 WE).

Für das gesamte Plangebiet sei wichtig, die „Sammelstraße“ Bentruperheider Weg entsprechend auszubauen, eine Buswendeschleife anzulegen und die angemessene Verknüpfung mit den Altanliegern herzustellen.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher bedankt sich bei Herrn Tischmann für die detaillierte Einführung und erklärt, es werde in jedem Fall eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung im Stadtbezirk geben, in der Fragen und Anregungen zu diesem Plangebiet erörtert werden könnten.

Herr Dr. Elsner (Vorsitzender der CDU-Fraktion) äußert, die Bezirksvertretung habe sich bereits im Vorfeld dieses Aufstellungsbeschlusses intensiv mit diesem Plangebiet beschäftigt, so dass bereits einige Anregungen in die Planung eingebracht worden konnten. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses möchte er insbesondere auf folgende Aspekte hinweisen:

Die Entwicklung dieses Wohngebietes schließe -aus der Sicht seiner Fraktion- die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite des Ostrings aus. Zum anderen sei seiner Fraktion der Erhalt des Grünzuges im Süden besonders wichtig, auch wenn der Entwurf des Regionalplanes diesen ebenfalls als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) ausweise. Zudem seien die Themen „Soziale Infrastruktur“ und „Verkehr“ im weitere Bauleitplanverfahren noch eingehender zu betrachten. Insbesondere könne er die Ausführungen der Verwaltung zur Versorgung mit Grundschulplätzen (s. Seite B-25 f.) nicht mittragen.

Er stelle deshalb den folgenden Antrag:

*Die Verwaltung wird gebeten, bis zum Entwurfsbeschluss eine übergreifende Schulentwicklungsplanung für diesen Bereich inkl. der umliegenden Baugebiete im Norden zu erstellen. Dabei ist für jedes Neubaugebiet darzulegen, wie viele Kinder den jeweiligen Grundschulen (GS Am Homersen bzw. GS Heeperholz) zugerechnet werden. Dies soll anhand eines Planes verdeutlicht werden. Eine rein statistische Betrachtung reicht nicht aus. Darüber hinaus wird die Verwaltung um eine Stellungnahme gebeten, dass zum einen für die Schüler*innen ein Schulplatz in der Nähe gesichert ist*

und zum anderen der OGS-Anspruch an der jeweiligen Schule erfüllt werden kann.

Frau Lammel (SPD-Fraktion) ergänzt, dass die GS Am Homersne -als Schule des Gemeinsamen Lernens- jeweils 6 Plätze für Kinder mit Förderbedarf aus anderen Schuleinzugsbereichen freihalten müsse. Dies sei bei der Bedarfsplanung zwingend zu berücksichtigen.

Zu dem Thema „Verkehr und Erschließung“ (s. Seite B-19 ff.) äußert **Herr Dr. Elsner**, dass der Verkehr aus dem Baugebiet im Wesentlichen über den Knotenpunkt „Salzufler Str./Kusenweg“ geführt werde. Dies sei eine Art Nadelöhr. Zudem entstünden im Umkreis noch weitere Baugebiete, die ebenfalls an das Nadelöhr anschließen werden. Deshalb sei eine ganzheitliche Betrachtung des Verkehrsflusses unter Berücksichtigung aller Neubaugebiete erforderlich.

Er stelle deshalb den folgenden Antrag:

Das Amt für Verkehr wird gebeten, nachweislich darzulegen (z.B. durch ein Verkehrsgutachten), dass auch bei Umsetzung aller Neubaugebiete keine Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite im umliegenden Straßennetz entstehen.

Zudem weist er darauf hin, dass die Straßenquerschnitte so zu planen seien, dass die Belange aller Verkehrsteilnehmer (PKW, Fußgänger, ÖPNV und Radfahrer) Berücksichtigung finden.

Hinsichtlich des Themas „Stadtklima“ (Klimaschutz und Energieeffizienz, s. Seite B-32 f.) bittet Herr Dr. Elsner um die Vorlage einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zu der Frage, welche Auswirkungen die Gesamtheit der in dem Bereich entlang des Ostrings geplanten Baugebiete auf das Stadtklima habe. Insbesondere die Bebauung am Kusenweg sei in dieser Hinsicht deutlich kritischer als dieses Baugebiet.

Abschließend weist Herr Dr. Elsner auf die Bedeutung der Wegebeziehungen für das Baugebiet hin. Es sei wichtig, dass diese auch umgesetzt würden. Deshalb bitte er darum, bis zum Entwurfsbeschluss darzustellen, welche geplanten Wegebeziehungen auch gesichert entwickelt werden können. Insbesondere sei darzulegen, in welchen Bereichen die Grundstücke dafür bereits zur Verfügung stünden.

Frau Klemme-Linnenbrügger (SPD-Fraktion) führt aus, dass ihre Fraktion zwar die Bebauung des Gebietes mittragen werde, aber die Fläche für ein Baugebiet nicht als optimal ansehe. Sie schließe sich den Ausführungen von Herrn Dr. Elsner an und ergänzt, dass es wichtig sei, den Kindern und Jugendlichen aus dem Baugebiet über den Sportverein Heepen entsprechende Sportmöglichkeiten anzubieten. Da der Sportverein bereits jetzt überlaufen sei, rege sie ggfls. eine Erweiterung des Sportplatzes an. Zudem bekräftigt Frau Klemme-Linnenbrügger noch einmal die Aussage von Herrn Dr. Elsner hinsichtlich einer übergreifenden Schulentwicklungsplanung. Ihre Fraktion erwarte Zahlen und nicht nur formale Aussagen.

Sie nimmt im Weiteren Bezug auf die Anmerkung aus der Einwohnerfragestunde hinsichtlich der in den Bestandsgebäuden vorhandenen schützenswerten Tierarten (Fledermäuse, Eulen, etc.). Sie haben der Vorlage zwar entnehmen können, dass eine Umweltprüfung bereits begonnen wurde. Ihre Fraktion bitte diesbezüglich um eine weitergehende Prüfung, inwieweit es ggfls. möglich sei, sofern schützenswerten Arten in den Gebäuden, die teilweise bereits verfallen seien, festgestellt würden, diese Gebäude aufrecht zu erhalten.

Frau Kreye (Vorsitzende der Fraktion Bündnis90/Die Grünen) weist darauf hin, dass auf Seite 2 der Kurzübersicht zu der Rubrik „Erforderliche Maßnahmen“ auch der Bereich Schule gehöre. Es sei ihrer Fraktion sehr wichtig, dass in diesem Bereich noch einmal konzeptionell gearbeitet werde.

Des Weiteren nimmt sie Bezug auf die Aussage in der Vorlage, dass der Radweg begleitend zum Bentruperheider Weg *eventuell* geplant werde. Es sei ihrer Fraktion sehr wichtig, dass es hier eine Verbindlichkeit gebe. Die Straße sei zwar eng, aber hier müsse eine entsprechende Planung vorgenommen werden.

In Bezug auf das Thema „schützenswerte Arten“ verweist sie auf S. 12 der Umweltprüfung. Hier seien für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ „externen Kompensationsflächen bzw. –maßnahmen“ vorgesehen. Sie bittet deshalb um Erläuterung, wo und wie das umgesetzt werden solle und welche Arten dies betreffe. Es sei wichtig, dass die Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Gebietes vorgenommen würden.

Frau stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Grünewald bittet um Erläuterung hinsichtlich der Dachausrichtung der Gebäude zum Ostring hin. Zum anderen weist sie darauf hin, dass es auch einen Verkehrsfluss aus dem Baugebiet in Richtung Oldentrup über die -für den PKW-Verkehr nicht ausreichend dimensionierte- Brücke geben werde, zumal hier auch künftig ein Schulweg entstehen könne. Sie bittet um eine Rückmeldung, wie dieses Problem gelöst werden könne.

Herr Tischmann führt dazu aus, dass in der angesprochenen Randlage zum Ostring die Firstrichtung für Satteldächer in der Form festgeschrieben werde, dass die Ostseite Richtung Ostring auszurichten sei, um den Wohnraum auf der Westseite vor Lärm zu schützen.

Zum Thema ÖPNV bittet **Herr Dr. Elsner** darum, möglichst bis zum nächsten Verfahrensschritt mit moBiel die Bustaktung abzusprechen. Aus seiner Sicht sei ein 15-min Takt erforderlich. Aufgrund der schwierigen Lage des Baugebietes müsse für die Bewohner*innen ein angemessenes ÖPNV-Angebot vorgehalten werden, sonst werde viel Verkehr produziert.

Herr Richter (CDU-Fraktion) fragt nach, wie die zeitliche Planung in Bezug auf den Breitbandausbau in diesem Bereich aussehe.

Des Weiteren nimmt er Bezug auf Vorerörterungen hinsichtlich der Dimensionierung der Brücke über den Ostring in Richtung Oldentrup und die Frage, wie der Durchfluss dort verbessert werden könne. Er bitte dazu um eine entsprechende Beantwortung im weiteren Verfahren.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher erklärt, die Bedenken, die die Bezirksvertretung hinsichtlich der Entwicklung des Baugebietes habe, seien in der vorangegangenen Diskussion deutlich geworden. Auch wenn nicht alle Aspekte im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden könnten, so geben es die Möglichkeit, z.B. über städtebauliche Verträge weitergehende Regelungen vorzunehmen.

Es bestehe Einvernehmen, die Verwaltung zu bitten, die o.g. Anträge, Fragen und Anregungen bis zum Entwurfsbeschluss auszuarbeiten.

Herr Ibershoff erläutert abschließend, dass die noch offenen Fragen mit den zuständigen Fachdienststellen bis zum Entwurfsbeschluss erörtert werden. Zum weiteren Verfahren führt er aus, dass das Bauamt davon ausgehe, dass die Bürgerinformationsveranstaltung vs. bis Frühjahr 2023 durchgeführt werden könne.

Unter Berücksichtigung der vg. Anmerkungen und Anträge ergeht folgender

B e s c h l u s s:

1. **Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ für das Gebiet östlich und westlich des Bentruperheider Weges, westlich des Ostrings sowie südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 18, östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 4.2, östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 8 und nördlich der Straße Am Niedernbruch ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.**
2. **Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (263. FNP-Änderung im Bereich beidseits Bentruperheider Weg).**
3. **Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und für die FNP-Änderung 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. **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.**
5. **Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.**

- bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen -

-.--

162 Bezirksamt Heepen, 22.11.2022, 51-3953

An

600.11 Frau Lange

600.5 Frau Gehlen

660

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.

i. A.

gez. Nebel