

# BEZIRKSVERTRETUNG HEEPEN

Auszug  
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift  
der Sitzung vom 20.04.2023

---

Zu Punkt 6.1  
(öffentlich)

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 "Kanzelstraße / Studiostraße" für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

### - Stadtbezirk Heepen -

### erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

#### Beratungsgrundlage:

Drucksache: 5365/2020-2025

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher verweist auf die Beschlussvorlage der Verwaltung, die in der Sitzung der Bezirksvertretung am 09.02.2023 in 1. Lesung beraten worden sei, sowie auf den folgenden Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (5706/2020-2025):

*Im Bebauungsplan Nr. III/A19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ sind folgende Änderungen aufzunehmen:*

- 1. Erhalt der schützenswerten Rotbuche im Bereich der Studiostraße durch Anpassung des Baufensters.*
- 2. Anpflanzung von jeweils einem Hausbaum auf den Grundstücken im Bereich WA 1 je 400m<sup>2</sup> abgeschlossenes Baugrundstück.*
- 3. Herstellung der privaten Stellflächen mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster.*
- 4. Ausweitung der Verpflichtung zum Pflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze auf die vorhandene Stellplatzanlage und Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster im späteren Kronen- bzw. Wurzelbereich der Bäume.*
- 5. Verpflichtung zur 2-Geschossigkeit im WA 1.*
- 6. Reduzierung der oberirdischen Stellplätze vor dem Längsgebäude an der Kanzelstraße durch Stellplätze unter dem Gebäude.*
- 7. Festlegung der Dachform im Bereich WA 2 als Flachdach.*
- 8. 33% geförderter Wohnungsbau*

#### Begründung:

*Zu 1. Erhalt der schützenswerten Rotbuche im Bereich der Studiostraße durch Anpassung des Baufensters.*

*Es ist zu prüfen, ob sich durch eine Staffelung der Gebäudefront im süd-östlichen Bereich die vorgenannte Buche erhalten lässt. Es erscheint möglich, dass durch die Anpassung des Baufensters wesentliche Einschränkungen in der Nutzung des Baugrundstückes durch den Baum vermieden werden. Auch wenn die Ersatzpflanzung durch die neue Baumschutzsatzung geregelt wird, ist der Erhalt der alten Rotbuche mit einem Umfang von ca. 200 cm immer höherwertiger als die Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang von 20-25 cm.*

*Zu 2. Anpflanzung von jeweils einem Hausbaum auf den Grundstücken im Bereich WA 1 je 400m<sup>2</sup> abgeschlossenes Baugrundstück.*

*Diese Bäume wirken durch den Schattenwurf im Sommer der Erhitzung von Oberflächen entgegen und dienen dem Klimaschutz in besonderer Weise. Hausbäume sind in vielen neuen B-Plänen bei Grundstücken über 400 m<sup>2</sup> bereits vorgesehen.*

*Zu 3. Herstellung der privaten Stellflächen mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster.*

*Durch die Verwendung von versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster wird der oberflächige Wasserabfluss auf den privaten Stellflächen deutlich reduziert. Durch Verdunstungseffekte kommt es zu zusätzlichen positiven Klimaeffekten (Sickersteine, Rasengittersteine, lockere Kiesbeläge, Schotterrasen (d.h. Abflussbeiwerte  $<0,25$  bzw.  $0,4$ ; zus. Einsparung von Entwässerungsgebühren)).*

*4. Ausweitung der Verpflichtung zum Pflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze auf die vorhandene Stellplatzanlage und Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster im späteren Kronen bzw. Wurzelbereich der Bäume. Diese Bäume wirken durch den Schattenwurf im Sommer der Erhitzung von Oberflächen entgegen.*

*Die Wasserversorgung der Bäume im Parkplatzbereich ist unbedingt durch entsprechenden Zufluss von Regenwasser aus den versiegelten Flächen und durch versickerungsfähiges Pflaster sicherzustellen. Die Bepflanzung führt außerdem zu einer deutlichen Verbesserung des Wohnumfeldes.*

*5. Verpflichtung zur 2-Geschossigkeit im WA 1*

*Bisher besteht die Festlegung, dass im WA 1 nur maximal 2 Vollgeschosse gebaut werden dürfen. Da im näheren Umfeld bereits Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden sind, sollten zur besseren Ausnutzung der Flächen und zur Schaffung von weiterem Wohnraum eine eingeschossige Bauweise ausgeschlossen werden.*

*6. Reduzierung der oberirdischen Stellplätze vor dem Längsgebäude an der Kanzelstraße durch Stellplätze unter dem Gebäude.*

*Da das Gelände von der Kanzelstraße zur Studiostr. eine deutliche Steigung von ca. 3,00m aufweist, könnten die vorgelagerten oberirdischen Stellplätze ohne den Bau einer „Tiefgarage“ unter dem Gebäude ebenerdig von der Kanzelstraße aus platziert werden.*

*Dies führt zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung und zu einer deutlichen Verbesserung des Wohnumfeldes.*

*7. Festlegung der Dachform im Bereich WA 2 als Flachdach*

*Bisher ist in dieser Baugruppe die Dachform Flachdach oder Satteldach möglich.*

*Aufgrund der erheblichen klimatischen Vorteile von begrünten Flachdächern und der damit weiter verbundenen Fähigkeit, Regenwasser zu speichern sollen dort keine Satteldächer angeboten werden.*

#### *8. 33% geförderter Wohnungsbau*

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher begrüßt Herrn Ibershoff vom Bauamt sowie Herrn Lenz vom Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH zur Berichterstattung.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Elsner (Vorsitzender der CDU-Fraktion) zur Versorgung mit Schulplätzen verweist Herr Ibershoff auf eine aktualisierte Stellungnahme des Amtes für Schule, wonach die Formulierung in der Beschlussvorlage (s. Seite 5) wie folgt zu korrigieren sei:

*„Durch die 20 – 30 Wohneinheiten ist mit einem Schüler/ einer Schülerin pro Jahrgang mehr zu rechnen. An der GS Altenhagen ist unter Berücksichtigung der aktuellen Schülerzahlen und der geplanten Bebauung die Gesamtkapazität ausreichend. Hinsichtlich der Anmeldesituation in folgenden Jahren ist derzeit nicht mit einem Engpass zu rechnen.“*

Herr Dr. Elsner erklärt, er gehe davon aus, dass diese Aussage auch für die Versorgung mit OGS-Plätzen zutreffe, insbesondere im Hinblick auf den ab dem Schuljahr 2026/27 geltenden Rechtsanspruch. Er bittet darum, hierzu eine Stellungnahme des Amtes für Schule dem Protokoll beizufügen.

#### *Anmerkung:*

*Das Amt für Schule teilte im Nachgang zur Sitzung schriftlich mit, dass die Kapazitäten der GS Altenhagen hinsichtlich der OGS-Versorgung unter Berücksichtigung des zukünftigen Rechtsanspruchs auf einen OGS-Platz ausreichend sind.*

Im Lauf der folgenden Beratung geht Herr Lenz zunächst auf die einzelnen Punkte des o.g. Antrages ein. Nach anschließender Erörterung im Gremium lässt Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher über die einzelnen Punkte getrennt abstimmen.

#### Zu 1.: Erhalt der schützenswerten Rotbuche im Bereich der Studiostraße durch Anpassung des Baufensters

Herr Lenz führt aus, dass es nach Prüfung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes nicht möglich sei, den Baum zu erhalten. Im Falle einer Verschiebung bzw. Anpassung des Baufensters müsse das gesamte Konzept angepasst werden, um die gesetzlich geregelten Abstandsflächen einzuhalten.

Frau Kreye (Vorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) erklärt, das vorgetragene Argument sei vom Grundsatz her nachvollziehbar. Dennoch bedaure sie, dass die Rotbuche nicht erhalten werden könne.

Herr Dr. Elsner erklärt, seine Fraktion spreche sich gegen eine Neuplanung aus.

Frau Klemme-Linnenbrügger (Vorsitzende der SPD-Fraktion) regt an, eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, um den Verlust der Rotbuche zu kompensieren.

Aufgrund der vg. Anmerkungen ergeht folgender

### **B e s c h l u s s:**

*Da ein Erhalt der Rotbuche unter Beibehaltung der bisherigen Planung nicht möglich ist, ist auf dem Gelände des Investors eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.*

Dafür: 16  
Dagegen: 1  
Enthaltungen: 0

- abweichend vom Beschlussvorschlag mit großer Mehrheit beschlossen -

#### Zu 2.: Anpflanzung von jeweils einem Hausbaum auf den Grundstücken im Bereich WA 1 je 400m<sup>2</sup> abgeschlossenem Baugrundstück:

Herr Lenz erläutert, diese Festsetzung werde für die geplanten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, er gebe jedoch zu bedenken, dass dies nur für die neu geplanten Grundstücksflächen zur Anwendung komme und nicht für die Bestandflächen gelte.

Es besteht Einvernehmen, die vg. Änderung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Zu 3.: Herstellung der privaten Stellflächen mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster

Herr Lenz führt aus, dass nach Rücksprache mit dem Investor die geplanten / neuen Stellplätze an der Kanzelstraße sowie an der Studiostraße mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster hergestellt werden. Die Festsetzung werde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es besteht Einvernehmen, die vg. Änderung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Zu 4.: Ausweitung der Verpflichtung zum Pflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze auf die vorhandene Stellplatzanlage und Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster im späteren Kronen bzw. Wurzelbereich der Bäume

Herr Lenz erläutert, diese Festsetzung sei bereits im Bebauungsplan vorgesehen, könne jedoch nicht auf die bereits vorhandene Stellplatzanlage

nördlich der Kanzelstraße übertragen werden, da es sich um eine Bestandsanlage handele und die Festsetzung erst greife, wenn diese Stellplatzanlage angepasst oder verändert werde.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Elsner bestätigt Herr Lenz, dass die zuvor benannte Festsetzung bereits im Entwurfsbeschluss enthalten sei (s. Seite B-11).

#### Zu 5.: Verpflichtung zur 2-Geschossigkeit im WA 1

Herr Lenz erklärt, im WA 1 werde diese Verpflichtung für neugeplante Gebäude in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Es besteht Einvernehmen, die vg. Änderung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Zu 6.: Reduzierung der oberirdischen Stellplätze vor dem Längsgebäude an der Kanzelstraße durch Stellplätze unter dem Gebäude.

Herr Lenz führt aus, dass nach Rücksprache mit dem Investor eine Reduzierung der oberirdischen Stellplätze durch Stellplätze unter dem Gebäude aufgrund wirtschaftlicher Faktoren nicht realisierbar sei. Zudem würde eine derartige bauliche Investition eine extreme Mietpreissteigerung mit sich bringen. Des Weiteren würde die derzeit geplante Gebäudehöhe um ca. 3 m überschritten. Damit würde sich das Vorhaben nicht mehr in die städtebauliche Umgebung einfügen.

Des Weiteren erläutert er, dass durch die dann zu schaffende Zufahrt zur Tiefgarage das Gemeindezentrum inkl. Außenfläche nicht wie geplant umsetzbar sei.

Herr Ibershoff ergänzt, aufgrund der dann zu schaffende Zufahrt zur Tiefgarage werde zudem eine größere Fläche -im Vergleich zur jetzigen Planung mit oberirdischen Stellplätzen- versiegelt.

Herr Dr. Elsner verweist zum einen auf die durch die Anlage einer Tiefgarage für den Investor entstehenden finanziellen Nachteile, zum anderen aber auch auf die Nachteile bei der Nutzung des Grundstücks. Seine Fraktion lehne diese Forderung daher ab. Es sei wichtig, dass auf diesem Grundstück gebaut werde und das Projekt wirtschaftlich umgesetzt werden könne.

Frau Kreye erklärt, ihre Fraktion vertrete grundsätzlich die Auffassung, dass die Anzahl an Parkplätzen verringert oder alternativ eine Tiefgarage vorgesehen werden solle.

Dafür: 0  
Dagegen: 15  
Enthaltungen: 2

- mit großer Mehrheit abgelehnt-

#### Zu 7. Festlegung der Dachform im Bereich WA 2 als Flachdach

Herr Lenz erklärt, der Investor wolle sein Konzept mit einer Flachdachbebauung umsetzen. Er gibt zu bedenken, dass wegen des bestehenden Pfarrhauses im Südosten des WA2 zusätzlich Satteldächer zulässig seien. Im Falle einer baulichen Anpassung oder Veränderung des Pfarrhauses wäre eine Satteldachbebauung unzulässig.

Frau Kreye führt aus, Ziel des Antrages zu diesem Punkt sei, sicherzustellen, dass alle Neubauten als Flachdachbebauung errichtet werden. Herr Ibershoff erläutert, dies könne durch eine Nutzungsabgrenzung ermöglicht werden, so dass für Neubauten eine Flachdachbebauung verbindlich sei und für das Bestandsgebäude (Pfarrhaus) beide Formen ermöglicht würden.

Herr Dr. Elsner bittet darüber hinaus sicherzustellen, dass nicht durch die Genehmigung eines Befreiungstatbestandes die Errichtung der Neubauten mit einer anderen Dachform ermöglicht werde.

Unter Berücksichtigung der vg. Anmerkungen ergeht folgender

### **B e s c h l u s s:**

*Die Verwaltung wird beauftragt - z.B. mit Hilfe einer Nutzungsabgrenzung gegenüber dem Bestandsgebäude (Pfarrhaus) - sicherzustellen, dass alle Neubauten im WA 2 verpflichtend eine Satteldachbebauung erhalten.*

Dafür: 16  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 1

- abweichend vom Beschlussvorschlag bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen –

### **Zu 8.: 33% geförderter Wohnungsbau**

Hier verweist Herr Lenz auf die bestehende Beschlusslage des Rates zum geförderten Wohnungsbau, von der nicht abgewichen werden solle. Herr Ibershoff ergänzt, sofern es für den Investor -je nach Fördermodalitäten- attraktiv sei, mehr als 25 % geförderten Wohnungsbau zu errichten, sei dies möglich.

Herr Dr. Elsner verweist auf seine Ausführungen zu Ziff. 6 des Antrages.

Frau Klemme-Linnenbrügger regt an, die Erhöhung auf 33 % geförderter Wohnungsbau als Wunsch aus der Bezirksvertretung zu formulieren.

Unter Berücksichtigung der vg. Anmerkungen ergeht folgender

### **B e s c h l u s s:**

*Die Bezirksvertretung bittet den Investor möglichst 33 % der Wohneinheiten mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zu errichten.*

- abweichend vom Beschlussvorschlag einstimmig beschlossen -

Im Anschluss lässt Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher über die Beschlussvorlage unter Berücksichtigung des o.g. Antrages abstimmen.

### **B e s c h l u s s:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A 19 "Kanzelstraße / Studiostraße" für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen wird mit dem Text und der Begründung als 2. Entwurf beschlossen.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
5. *Da ein Erhalt der Rotbuche unter Beibehaltung der bisherigen Planung nicht möglich ist, ist auf dem Gelände des Investors eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (s. Ziff. 1 des Antrages).*
6. *Die Verpflichtung zur Anpflanzung von jeweils einem Hausbaum auf den Grundstücken im Bereich WA 1 je 400m<sup>2</sup> abgeschlossenes Baugrundstück wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (s. Ziff. 2 des Antrages).*
7. *Ebenso wird die Herstellung der privaten Stellflächen mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster in die Festsetzung aufgenommen (s. Ziff. 3 des Antrages).*
8. *Für die neu geplanten Gebäude im WA 1 wird eine verpflichtende Zweigeschossigkeit im Bebauungsplan festgesetzt (s. Ziff. 5 des Antrages).*
9. *Die Verwaltung wird beauftragt - z.B. mit Hilfe einer Nutzungsabgrenzung gegenüber dem Bestandsgebäude (Pfarrhaus) - sicherzustellen, dass alle Neubauten im WA 2 verpflichtend eine Satteldachbebauung erhalten.*
10. *Die Bezirksvertretung bittet den Investor möglichst 33 % der Wohneinheiten mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zu errichten.*

Dafür: 16  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 1

- abweichend vom Beschlussvorschlag bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen -

\* BV Heepen – 20.04.2023 - öffentlich - TOP 6.1\*

-.-.-

162 Bezirksamt Heepen, 26.04.2023, 51-3953

An

600.11 Schriftführung StEA, Frau Lange

600.5

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.

i. A.

gez. Nebel

.