

BEZIRKSVERTRETUNG HEEPEN

Auszug
aus der Niederschrift
der Sitzung vom 30.04.2026

Zu Punkt 7

Bebauungsplan Nr. III/A 18 "Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße"

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 0701/2025-2030

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher verweist auf die Beschlussvorlage der Verwaltung und begrüßt Herrn Vilmar (Bauamt) sowie Herrn Runge (Planungsbüro Drees und Huesmann PartGmbH) zur Berichterstattung.

Herr Runge stellt anhand einer PowerPoint Präsentation, die im System unter diesem TOP einsehbar ist ([SessionNet | Bezirksvertretung Heepen - 30.04.2026 - 18:00-20:40 Uhr](#)), einige wesentliche Eckpunkte des Entwurfsbeschlusses vor. Er geht dabei vor allem auf die Belange des Immissions-schutzes sowie die Frage der Entwässerung ein. Er berichtet, dass das Kanalnetz in diesem Bereich sanierungsbedürftig sei. Ein entsprechender Sanierungsplan sei zwischenzeitlich erstellt und befände sich bereits in der Umsetzung. Im nächsten Jahr solle der Abschnitt im Plangebiet saniert werden, so dass die Voraussetzungen für die Aufnahme der Wassermengen im Kanalnetz mit Beginn der Bebauung bestehen werden.

Das Bebauungskonzept für das Plangebiet, so führt Herr Runge weiter aus, sei aufgrund der durch die Nähe zur Bundesautobahn (BAB A2) gegebenen Lärmproblematik in Abstimmung mit dem Umweltamt erstellt worden. Die im Aufstellungsbeschluss noch vorgesehene lose Einfamilienhausbebauung habe dazu geführt, dass der Lärm durch die Baulücken in das Plangebiet vordringen würde. Deshalb sei das Bebauungskonzept angepasst worden. Das jetzige Konzept sehe sog. Kettenhäuser vor, dadurch werde eine zusammenhängende Bebauung -durch den Wechsel von Haupt- und Nebengebäude- erreicht. Er weist darauf hin, dass es sich dabei „lediglich“ um ein Konzept handle, die Bebauung müsse später nicht zwingend auch in dieser Form umgesetzt werden. Wichtig sei jedoch, dass eine zusammenhängende Bebauung entstehe, um die Innenbereiche ein Stück weit besser vor Lärm zu schützen. Aufgrund der durchgehenden Bebauungsreihe entstehe im Innenbereich ein großer Bereich, der die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten aufweise. Die Randbereiche würden jedoch teilweise diese Werten übersteigen. Deshalb sehe die Festsetzung im Bebauungsplan vor, dass die Grundrissausrichtung so zu gestalten sind, dass zu den verlärmten Außenbereichen keine Wohn- und Aufenthaltsbereiche liegen. Andernfalls seien diese Außenwände beispielsweise durch Schallschutzfenster zu schützen.

Das Umweltamt habe sich darüber hinaus dafür ausgesprochen, auch für die Außenwohnbereiche, wenn möglich, die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu erzeugen. Deshalb seien für die südliche Baureihe Lärmschutzelemente vorgesehen, so dass dort kleinere Bereichen entstehen, die diese Werte erreichen. Für die nördliche Baureihe sei dies nicht erforderlich.

Herr Dr. Elsner (Vorsitzender der CDU-Fraktion) fragt nach, an welcher Stelle in der Beschlussvorlage diese Aussagen zu finden seien. Er kritisiert, dass die Begründung, als Anlage der Beschlussvorlage, veraltet sei und führt als Beispiel die Angaben zur Schulplanung an. Auch hinsichtlich der angegebenen Anzahl an Wohneinheiten (WE) sei er irritiert.

Des Weiteren bittet er um Auskunft, seit wann bzw. vor welchem Hintergrund der Beschlussvorschlag vorsehe, dass die Bezirksvertretung „den Bebauungsplan ... mit dem Text und der Begründung als Entwurf“ beschließen solle. Diesem Beschlussvorschlag könne er nicht zustimmen, insbesondere wenn die Begründung derart veraltet sei und in den Unterlagen kein Plankonzept / Gestaltungsplan enthalten sei.

Deshalb beantrage er die Beratung der Beschlussvorlage in der heutigen Sitzung in erster Lesung.

Bis zur nächsten Sitzung seien aus seiner Sicht folgende Themen zu überarbeiten:

- Art der baulichen Nutzung:
Ferienwohnungen / Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auszuschließen (s. Beschluss der Bezirksvertretung Heepen vom 21.11.2024, TOP 8)
- Stellplatzschlüssel
Auf den jeweiligen Grundstücken sind ausreichend Stellplätze vorzusehen, da die ÖPNV Anbindung auch künftig nicht als gut zu bewerten ist.
- Soziale und Kulturelle Infrastruktur
Die Aussagen zur Infrastruktur (Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen) sind zu aktualisieren

Frau Klemme-Linnenbrügger (SPD-Fraktion) bekräftigt die Notwendigkeit der Aktualisierung der Aussagen zur Infrastruktur. In Bezug auf den Lärmschutz kritisiert sie, dass die südliche Baureihe als Lärmschutz für die nördliche Baureihe diene. Aus ihrer Sicht sei es nicht akzeptabel, dass Wohngebäude als Lärmschutz für andere Wohngebäude eingeplant würden. Sie fragt nach, warum hier keine Lärmschutzwand errichtet werde.

Herr Hölker (FDP) nimmt Bezug auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold (s. Anlage 3, S. 15), die ihre Bedenken hinsichtlich der Entwässerung vorgetragen habe. Bzgl. der Lärmbelastung im Plangebiet bekräftigt er die bereits vorgetragenen Bedenken und zweifelt an, dass der Orientierungswert von 55 dB einzuhalten sei.

Kira Berg (Die Linke) schließt sich ebenfalls den kritischen Anmerkungen der Vorredner an. Zudem sei es bedenklich, über die Planung den künftigen Eigentümern vorzuschreiben, wie die Grundrissgestaltung mit Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erfolgen habe. Dies sei nicht akzeptabel und führe zu einer Entmündigung der Eigentümer*innen.

Zudem bitte Kira Berg um Auskunft, wie die Vermarktung der Grundstücke angedacht sei, insbesondere für welche Zielgruppe(n) die Grundstücke angeboten würden.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher gibt zu bedenken, dass eine Aussage hinsichtlich des Preissegmentes zum jetzigen Zeitpunkt auf der Ebene der Planung noch nicht getätigt werden könne.

Herr Dr. Elsner führt aus, dass er es nicht als so kritisch erachte, Wohngebäude als Schallschutz für andere Wohngebäude einzusetzen. Wichtig sei, dass die Gebäude insgesamt bewohnbar seien. Wohnraum werde benötigt, deshalb sollte dieser Standort unter den o.g. Aspekten weiter geprüft werden. Er weist darauf hin, dass über die Planung die Eigentümer die Möglichkeit hätten, den Wohnraum so zu nutzen, dass sie in angemessener Weise mit Lärm umgehen. Abschließend betont er noch einmal, dass seine Fraktion das Projekt nach Klärung der noch offenen Fragen für realisierbar erachte.

Frau Klemme-Linnenbrügger weist darauf hin, dass auch ihre Fraktion sich nicht gegen den Bebauungsplan vom Grundsatz her ausspreche, sondern es Lösungen und Antworten zu den vorgetragenen Themen, insbesondere Infrastruktur und Lärm, bedürfe.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher betont, die Orientierungswerte für Lärm seien einzuhalten, dies sei nachzuweisen.

Herr Dr. Sander (Vorsitzender der AfD-Fraktion) gibt zu bedenken, dass Lärm oft sehr subjektiv wahrgenommen werde. Seiner Ansicht nach sei günstiger und ggf. dem Lärm ausgesetzter Wohnraum immer noch besser als kein Wohnraum.

Herr Runge nimmt im Folgenden Stellung zu den aufgeworfenen Fragen. Eine Lärmschutzwand (LSW) komme nur dann in Betracht, wenn die räumlichen Möglichkeiten sowie die Wirksamkeit gegeben seien. Aktiver Lärmschutz sei dann sinnvoll, wenn er direkt an der Lärmquelle angebracht werden könne, d.h. hier direkt entlang der A2. Dort sei bereits eine LSW vorhanden, diese müsste aber auf mehreren hundert Metern erhöht werden. Hier stelle sich die Frage der Verhältnismäßigkeit. Eine LSW direkt an der südlichen Plangebietsgrenze hätte nur für die unmittelbar angrenzende Fläche hinter der LSW eine entsprechende Wirkung. Zudem sei zu bedenken, je höher die LSW, desto größer sei die einzuhaltende Abstandsfläche zur Wohnbebauung. Dann sei fraglich, ob ggf. eine Bebauungsreihe entfallen müsse. Die Wirksamkeit der LSW stehe in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Zu der Anzahl der Wohneinheiten (WE) führt er aus, dass mit dem Bebauungsplan insgesamt 11 Gebäude ermöglicht würden, wobei aufgrund des im Südwesten vorhandenen Bestandsgebäudes 10 zusätzliche WE entstehen könnten.

Zur Art der Bebauung führt Herr Runge aus, dass in der Festsetzung eine Kettenhausbebauung vorgesehen sei. Die Grundrissorientierung sei eine Option / Empfehlung, keine schutzwürdigen Räume in verlärmten Bereichen vorzusehen. Andernfalls müssten Lärmschutzfenster eingebaut werden.

Auf Nachfrage von Frau Mann führt Herr Runge aus, dass die bestehenden Gewerbegebäude abgerissen würden, damit die Erschließungsstraße angelegt werden könne. Das bestehende Wohngebäude sei aktuell bewohnt und könne bestehen bleiben.

Herr Richter (CDU-Fraktion) nimmt Bezug auf die unter Ziff. 3.1 der textliche Festsetzung getroffene Aussage, „die Länge der Häuser darf höchstens 50 m sein“. Diese Festsetzung stimme seiner Auffassung nach nicht mit der vorgestellten Kubatur überein bzw. würde eine größtmögliche Flexibilität in anderer Kubatur ermöglichen.

Herr Runge erläutert, dass sich diese Angabe auf eine Regelung in der Baunutzungsverordnung NRW zur Bauweise (§ 22) beziehe, wonach in der offenen Bauweise „Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. ...“

Hier sei eine abweichende Bauweise festgesetzt worden, die sich von der offenen Bauweise unterscheide.

Herr Vilmar führt zu der Formulierung des Beschlussvorschlages aus, dass dadurch klargestellt werde, dass nicht nur der Bebauungsplan als Planzeichnung, sondern auch die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung zu beschließen seien. Dies sei bereits seit längerem die gängige Formulierung in Entwurfsbeschlüssen.

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher erwidert, dass dies das Verfahren erheblich kompliziere. Jetzt seien nicht nur der Beschlussvorschlag, sondern auch die Erläuterungen zu beschließen. Dies stelle eine ganz andere Qualität in der Tiefe dar.

Es besteht Einvernehmen, die Beschlussvorlage in der heutigen Sitzung in erster Lesung zu beraten.

1. Lesung

* BV Heepen – 30.04.2026 - öffentlich – TOP 7*

-.-.-

162 Bezirksamt Heepen, 11.05.2026, 51-3953

An

600, Amtspostfach

600.11, Schriftführung StEA, Frau Kinder

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.

i. A.

gez.
Nebel