

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	17.09.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 "Puntheide"
Sachstandsbericht der Verwaltung
hinsichtlich der Neuaufstellung bzw. der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

- Stadtbezirk Dornberg -

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

03.02.05, BV Dornberg, TOP 13, ö
 12.05.05 BV Dornberg, TOP 7, ö; 14.06.05 UStA, TOP 4.7, ö, Drucks.-Nr. 1010
 25.08.05 BV Dornberg, TOP 5.3, ö
 19.10.05 BV Dornberg, TOP 12, n. ö.
 07.03.06, BV Dornberg, TOP 13, n. ö
 27.04.06, BV Dornberg, TOP 17, n. ö
 10.08.06, BV Dornberg, TOP 20, n. ö; 22.08.06 UStA, Top 22.1, n. ö, Drucks.-Nr. 2709
 23.05.07 BV Dornberg, TOP , n. ö
 14.02.08 BV Dornberg, TOP 20, n. ö

Sachverhalt:

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Finanzelle Auswirkungen:

Keine

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Bisheriges Verfahren

Innerhalb von mehr als 30 Jahren wurde von den Möglichkeiten der Realisierung einer Bebauung auf der Grundlage des seit dem 15.11.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II / Ba 3 „Puntheide“ in der Fassung der 1. Änderung vom 27.09.1982 nur spärlich Gebrauch gemacht.

In der Vergangenheit wurde mehrfach deutlich, dass nicht alle Grundstückseigentümer der bislang unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet an der Realisierung der Bebauungsmöglichkeiten interessiert sind. Aus stadtplanerischer Sicht wird jedoch eine Gesamtbetrachtung des Bereiches für erforderlich gehalten. Die Bemühungen der Verwaltung, der Politik und Entwicklern, alle Eigentümer zu einem gemeinsamen Vorgehen zu bewegen, blieben aber bislang erfolglos.

Durch Beschlusslage der Bezirksvertretung Dornberg am 03.02.05 wurde die Verwaltung beauftragt, die Ziele des Bebauungsplanes Nr. II / Ba 3 „Puntheide“ zu überprüfen - evtl. mit Aufgabe des nördlichen Teils (nördlich Hollensiek), der Überplanung der Flächen, die für das Kath. Gemeindezentrum vorgesehen waren und evtl. mit einer neuen Erschließung.

Als Reaktion auf die v. g. Beschlusslage teilten betroffene Grundstückseigentümer der bisher noch unbebauten, als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen nördlich der Straße Hollensiek mit, dass ihrerseits die Absicht einer baldigen Realisierung einer Bebauung besteht und sie daher jeglicher Absicht der Aufgabe der bisherigen Nutzungsausweisung widersprechen.

Da die Umsetzung der Planungsziele bislang kaum erfolgte und wesentliche Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen, wurde die Erforderlichkeit gesehen, die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ zu überprüfen bzw. einzuleiten. Eine Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre als Ausgleich für Neuausweisungen an anderer Stelle im Stadtgebiet, wo eine sinnvolle Arrondierung vorhandener Strukturen angestrebt wird, erforderlich.

Vor dem Hintergrund der v. g. Absichtserklärungen von Grundstückseigentümern zur Wohnbauentwicklung folgte der UStA am 14.06.05 (BV Dornberg 12.05.05) dem Beschlussvorschlag der Verwaltung, die Entscheidung über die Einleitung der entsprechenden Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren zunächst zurückzustellen. Bis zum **30.06.06** müsse zumindest ein städtebaulicher Vertrag vorliegen, in dem die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/ Ba 3 auf Kosten der Eigentümer für die Bereiche nördlich der Straße Hollensiek sowie zwischen den Straßen Puntheide, Hollensiek und Babenhauser Straße (südlicher Bereich) geregelt werde. Andernfalls würden die Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und zur Aufhebung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Mit Beschluss vom 25.08.05 bat die BV Dornberg darum, im Falle einer Neuplanung des Bebauungsplangebietes „Puntheide“ eine beidseitige Bebauung der Straße Hollensiek zu ermöglichen und somit auch eine Bebauungsmöglichkeit für Grundstücksteilflächen zu schaffen, die nach dem seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind.

Die v. g. Frist zur Vorlage eines städtebaulichen Vertrages wurde mit Beschluss des UStA vom 22.08.06 (BV Dornberg 10.08.06) bis zum **31.12.06** verlängert um die seinerzeit laufenden Verhandlungen mit den entwicklungswilligen Eigentümern der Gruppen nördlich und südlich der Straße Hollensiek zum Abschluss bringen zu können (Einigung auf einen Entwicklungsträger).

Nachdem sich jedoch kein gemeinschaftliches Vorgehen verbindlich regeln ließ, eine Gesamtplanung aber weiterhin für städtebaulich erforderlich gehalten wurde, zog sich der bis dahin interessierte Entwicklungsträger im Frühjahr 2007 zurück.

Die entwicklungswilligen Eigentümergruppen Nord und Süd einigten sich daraufhin kurzfristig mit einem anderen interessierten **Entwicklungsträger (LEG)** auf die Erarbeitung eines Vorentwurfes für ein städtebauliches Gesamtkonzept auf dessen Kosten. Auf Basis eines abgestimmten Konzeptes sollte dann den betroffenen Grundstückseigentümern ein Ankaufsangebot unterbreitet und die Mitwirkung aller Beteiligten erreicht werden. Ein Nachfragepotential für weitere Wohnbauflächen in diesem Bereich wurde vom Entwicklungsträger insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen für den Hochschul-Campus an der Langen Lage gesehen.

Die politische Entscheidung zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Aufhebung / FNP-Änderung wurde aufgrund dieser Entwicklung erneut mehrfach verschoben um die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine erste Plankonzeption zu ermitteln und abzustimmen.

Ein vom Entwicklungsträger erstellter **Vorentwurf** wurde im Rahmen einer **Grobbeteiligung im November / Dezember 2008** den im Wesentlichen von der Neuplanung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt um hieran die bauleitplanerisch zu lösenden Konflikte zu ermitteln.

Das Plankonzept sah in dem ca. 20 ha großen Plangebiet insgesamt die Errichtung von ca. 170 Wohneinheiten vor, die unabhängig voneinander in verschiedenen Bauabschnitten realisierbar wären (60 WE Nord, 50 WE Südost, 60 WE Südwest). Damit sollte auf die individuellen Flächenverfügbarkeiten bzw. auf eine Umsetzungsorientiertheit in Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse Rücksicht genommen werden.

Der Vorentwurf berücksichtigte auch den Wunsch nach einer kleinteiligen Wohnhausbebauung beiderseits entlang der Straße Hollensiek.

Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens stellte sich heraus, dass insbesondere bezüglich der betroffenen Umweltbelange (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Landschaftsplanung, Energieeffizienz, Stadtklima ...), der verkehrlichen Belange und der Entwässerung sowie zur beabsichtigten baulichen Verdichtung diverse Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, die eine Modifizierung des Plankonzeptes erforderlich machen.

Im Februar 2009 teilte die LEG jedoch mit, dass sie hier als Entwicklungsträger nicht mehr zur Verfügung stünde, da die Sparte Development (Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH) aufgegeben würde.

Die entwicklungswilligen Gruppen Nord und Süd bekundeten daraufhin nachdrücklich gegenüber der Verwaltung ihr weiteres Interesse an der Umsetzung einer Wohnbauentwicklung in diesem Bereich.

In einem Erörterungsgespräch am 05.06.2009 im Bauamt wurden die Probleme und die Rahmenbedingungen mit den Sprechern der beiden Gruppen eingehend erörtert sowie erneut auf die kurzfristige Bereitschaft eines Investors für eine Gesamtplanung verwiesen.

Seitens der Eigentümer wurde zugesagt, die Investorensuche schnellstmöglich voran zu treiben.

Auswirkungen einer Flächennutzungsplan-Änderung und einer Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“

Im seit 1972 **rechtsverbindlichen Bebauungsplan** Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ sind große, bislang weitestgehend unbebaute Flächen nördlich und südlich der Straße Hollensiek als Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete für die Errichtung von überwiegend 1- und 2-geschossigen Gebäuden ausgewiesen. In gewissem Umfang sind auch noch Flächen für mehrgeschossige Bebauungen frei. Auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen wäre hiernach die Errichtung von **ca. 250 neuen Wohneinheiten** innerhalb des Plangebietes zulässig, sofern die erforderliche Erschließung - insbesondere der rückwärtigen Baugrundstücke - gesichert werden könnte.

Im Vertrauen auf die Planinhalte wurden in der Vergangenheit bereits teilweise entsprechende Parzellen gebildet (z. B. nördlich Hollensiek 26-32).

Des Weiteren sichert der Bebauungsplan östlich der Straße Puntheide Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines Mischgebietes sowie eine Gemeinbedarfsnutzung für ein kath. Gemeindezentrum.

Im westlichen Plangebiet besteht für Grundstücksteilflächen nördlich der Straße Hollensiek bisher keine Bebauungsmöglichkeit. Diese Flächen sind insbesondere wegen der umgebenden gewerblichen Nutzungen als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen einer **Neuaufstellung des Bebauungsplanes** mit geänderten Planinhalten entsprechend den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen wären – in Abhängigkeit eines noch zu entwickelnden, tragfähigen Konzeptes – **ca. 150 neue Wohneinheiten** im Plangebiet denkbar, wobei derzeit für ca. 2/3 der in Frage stehenden Flächen Entwicklungswünsche bestehen.

Nach einer **Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes** Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ würde die **Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB** - und somit die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Wesentlichen nur für die Grundstücksflächen entlang der bestehenden Straßen Hollensiek, Puntheide und Neues Feld erfolgen. Hier sind vorwiegend straßenbegleitende Bebauungen (eine Bautiefe) vorhanden, die teilweise auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet wurden, teilweise jedoch bereits vor 1972 bestanden. Der für die Beurteilung nach § 34 BauGB maßgebliche Siedlungszusammenhang ist für die überwiegenden rückwärtigen Flächen, die nach bestehendem Planungsrecht schon als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, jedoch nicht gegeben.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl an „Baulücken“ im Siedlungszusammenhang ist auf der Grundlage des § 34 BauGB die Errichtung von **ca. 35 Wohneinheiten** zwischen Babenhauser Straße, Puntheide und beiderseits der Straße Hollensiek möglich. Hiervon sind ca. 10 Wohneinheiten im Bereich der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Grundstücke nördlich der Straße Hollensiek anzunehmen. Allerdings ist die Zulässigkeit einer diesbezüglichen Wohnbauentwicklung hier aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzungen z. T. von einem Verträglichkeitsnachweis (Immissionsgutachten) abhängig.

Da das Erscheinungsbild entlang dieser Verkehrsflächen durch unterschiedliche Gebäudetypen und Höhenentwicklungen geprägt ist, eröffnet § 34 BauGB auch diesbezüglich verschiedene Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Großteil der bislang bebaubaren Flächen würde planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sein, so dass die Zulässigkeit einer Bebauung hier nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre. Gegenüber den Bebauungsmöglichkeiten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. II / Ba 3 „Puntheide“ ergeben sich somit deutliche Einschränkungen. Auch die bereits parzellierten Baugrundstücke nördlich der Straße Hollensiek 26-32, östlich der Gebäude Im Krümpel 6, 6a, 10 und 12 wären hiervon betroffen.

Eine Übersicht über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ ausgewiesenen Nutzungen (Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet, Fläche für die Landwirtschaft etc.) mit Kennzeichnung der aktuell beabsichtigten Entwicklungsflächen E1/E2 und der nach einer Aufhebung gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ist als Anlageplan beigelegt.

Gemäß § 1(8) BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Aufhebung. Dies bedeutet, dass auch für die Planaufhebung die entsprechenden Verfahrensschritte abgearbeitet werden müssen, insbesondere ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes durchzuführen. Die Stellungnahmen der Bürger sind abzuwägen. Mit Einsprüchen ist zu rechnen.

Übersicht
über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen
mit Kennzeichnung der aktuell beabsichtigten Entwicklungsflächen (E1/E2) und der
nach einer Aufhebung gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche (Schraffur)

