

## Anlage

<b>C</b>	<b>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</b>  - Auswertung der Wiederholung des Beteiligungsschritts nach § 3 (2) BauGB  Planungsstand: Satzung Januar 2015
----------	--

Aufgrund der Ergänzung der umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung zur Offenlage wurde die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 31.10.2014 – 01.12.2014 wiederholt. In dieser Zeit konnten Anregungen und Hinweise von jedermann vorgetragen werden. Mit Schreiben vom 20.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass eine Wiederholung der Offenlage erfolgt.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in der folgenden Tabelle C unter den Punkten C.1 zusammengefassten Stellungnahmen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. **Fachbehördliche Anregungen** sind nicht eingegangen.

<b>C. Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhager Straße)</b>		
<b>C.1 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:</b>
1.	<p>Grundstückseigentümer an der Brönninghauser Straße im Geltungsbereich der Teilaufhebung des B-Plans Nr. III/A 3 vertreten durch die Rechtsanwälte Ruwe, Schreiben vom 28.11.2014</p> <p>Die Rechtsanwälte wiederholen im Namen ihres Mandanten den Antrag vom 12.10.2011. Es wird gefordert dem Antrag stattzugeben, da es aus Sicht des Mandanten nicht sinnvoll ist, die an diesem Standort ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen zurückzunehmen und an anderer Stelle im Stadtgebiet gewerbliche Bauflächen neu auszuweisen. Es wird angeführt, dass die weitere Ausweisung des Grundbesitzes des Mandanten als gewerbliche Baufläche auch mit der beabsichtigten 208. FNP-Änderung vereinbar ist, da sich auf dem Grundstück des Mandanten keinerlei Hecken, Kleingewässer etc. befinden. Die angrenzenden Flächen des Bauern Lütkehölter stellen bereits jetzt landwirtschaftliche Flächen dar.</p> <p>Dem Schreiben ist als Anlage die im Rahmen der Offenlage im Jahr 2011 abgegebene Stellungnahme beigefügt. Um hier eine Wiederholung zu vermeiden, wird zu den Inhalten dieses Schreibens auf die Anlage B, lfd. Nummer 1 in der Tabelle B verwiesen.</p>	<p>Eine gewerbliche Nutzung wurde auf dem Flurstück 551, Flur 4, Gemarkung Altenhagen, entlang der Brönninghauser Straße bislang nicht umgesetzt, hier besteht lediglich ein Wohnhaus, das bereits vor der Überplanung als Gewerbegebiet durch den B-Plan Nr. III/A 3 errichtet wurde. Der durch die vorliegende Teilaufhebung ausgelöste Eingriff ins Eigentumsrecht gemäß Grundgesetz (GG) ist im Rahmen der Bauleitplanung in hervorgehobener Weise als Belang zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Mit der angestrebten Rücknahme des Gewerbegebiets werden dem betroffenen Grundstückseigentümer bauliche Nutzungsmöglichkeiten entzogen, da etwaige Bauvorhaben hier künftig nach den restriktiven Regelungen des § 35 BauGB zu beurteilen sind. Insofern bedeutet die vorliegende Teilaufhebung für den Grundstückseigentümer künftig eine deutliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht, die sich für den betroffenen Grundstückseigentümer wie eine Teilenteignung auswirkt. Ergänzend festzuhalten ist, dass diese Nutzungsmöglichkeiten hier jedoch seit der Aufstellung des B-Plans im Jahr 1972, das heißt seit mehr als 40 Jahren, nicht in Anspruch genommen wurden. Weiter wird der für das bestehende Wohnhaus geltende Bestandschutz aufgrund der Rücknahme des derzeit</p>

	<p>geltenden Planungsrechts nicht tangiert.</p> <p>Demgegenüber sind auch die öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen. Diese sind nachfolgend aufgeführt:</p> <p>Die ursprüngliche vor vielen Jahrzehnten verfolgte Zielsetzung einer baulich-gewerblichen Nutzung im Südwesten von Altenhagen soll mit der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes östlich des Töpker Teiches aufgegeben werden.</p> <p>Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und im Westen überlagernd als Freiraum zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.</p> <p>Ergänzend wird dazu auch auf die Unterlagen zur 208. Änderung „Rücknahme gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“ des Flächennutzungsplans (vgl. Drucksachen-Nr. 0536/2014-2020) und auf die Ergebnisse des Entwicklungskonzepts Altenhagen verwiesen (vgl. Drucksachen-Nr. 4428/2009-2014).</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es bildet somit den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und umfasst inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung. Danach ist die in Rede stehende Teilfläche in dem Entwicklungskonzept Altenhagen als Freiraum mit einer landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt. Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans wird somit das übergeordnete Entwicklungskonzept sowie die aus dem Entwicklungskonzept abgeleiteten Darstellungen der 208. FNP-Änderung umgesetzt. Eine Beibehaltung des im Bebauungsplan bisher festgesetzten Gewerbegebiets würde sowohl den Ergebnissen des Entwicklungskonzepts als auch den Darstellungen der 208. FNP-Änderung in diesem Teilbereich widersprechen. Diese übergeordneten Planungen sehen für den Bereich der Teilaufhebung, in dem auch das Grundstück des Eigentümers liegt, wie bereits oben dargelegt, eine freiraumbezogene Entwicklung vor. Eine Vereinbarkeit, wie vom Grundstückseigentümer angeführt, der bisherigen Gewerbegebietsüberplanung mit den übergeordneten Planungen wird daher nicht gesehen. Im Übrigen steht eine freiraumbezogene Planungsabsicht dem Fehlen von Hecken und Kleingewässern, wie vom Einwender dargelegt, auf</p>
--	--

		<p>dem betroffenen Grundstück aus städtischer Sicht nicht entgegen.</p> <p>Der westlich benachbarte Töpker Teich nimmt als Feuchtgebiet mittlerweile eine hohe ökologische Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz ein. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten haben sich hier erhaltens- und schützenswerte Biotopstrukturen entwickelt, die bereits unter Naturschutz gestellt wurden. Gegenüber dem Zeitpunkt der damaligen Gewerbegebietsüberplanung des vorliegenden Aufhebungsbereichs haben sich somit die Rahmenbedingungen geändert. Um die sich zwischenzeitlich entwickelten landschaftlich und naturschutzrechtlich bedeutenden Strukturen zu sichern sowie deren ökologische Funktionsfähigkeit zu erhalten, sollen die angrenzenden Bereiche nun von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Konkret soll hier dazu im Osten des Töpker Teiches ein Puffer zwischen Naturschutzgebiet und der weiter östlich angrenzenden gewerblichen Bebauung geschaffen werden. Ziel ist es, negative Auswirkungen beispielsweise durch Versiegelung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima zu vermeiden. Dazu ist es erforderlich bestehendes Planungsrecht an die geänderten gemeindlichen Zielvorstellungen anzupassen.</p> <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung wurde bewusst vorgenommen, um Versiegelungen im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld zum westlich angrenzenden Naturschutzgebiet Töpker Teich planerisch zu begrenzen und somit den Belangen von Natur und Landschaft Vorrang vor einer baulichen Inanspruchnahme zu geben. Das Flurstück 551, Flur 4, Gemarkung Altenhagen, selbst weist mittlerweile eine gewisse ökologische Wertigkeit auf. Die Fläche wird nach der Stadtbiotopkartierung Bielefeld zusammen mit einem westlichen Teilbereich als schutzwürdiges Biotop (BK-3917-566) mit einer gut strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft am Südrand von Altenhagen geführt. Die hier anzutreffende hohe strukturelle Vielfalt unter anderem als Grünland, Heckenstrukturen, Kleingewässer sowie mit gefährdeten Pflanzengesellschaften soll langfristig erhalten und gesichert werden. Die Stadt erachtet den vollständigen Einbezug des genannten Flurstücks in den Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht nur aufgrund der Vorgaben der übergeordneten Planungen als notwendig, sondern auch zwecks Erhaltung und Sicherung der genannten freiraumbezogenen und naturräumlichen Strukturen sowohl auf dem Flurstück selbst als auch für die westlich angrenzenden Bereiche.</p> <p>Der Eingriff in das nach Grundgesetz Artikel 14 (1) Satz 1 gewährleistete Eigentumsrecht wird von der</p>
--	--	---

		<p>Stadt für den betroffenen Grundstückseigentümer als beachtlich eingestuft. Dennoch wiegen die öffentlichen Belange aus Sicht der Stadt Bielefeld zur Sicherung der Freiraumfunktionen u.a. zum Schutz des westlich angrenzenden Naturschutzgebiets „Töpker Teich“ mit seinen verschiedenen Biotopstrukturen und schützenswerten ökologischen Funktionen hier schwerer als der Eingriff in die Eigentumsrechte des betroffenen Grundstückseigentümers. Aufgrund der angeführten Gründe werden die öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in der Abwägung höher gewichtet als die privaten Belange. Im Ergebnis wird die Teilaufhebung und die damit verbundene Rücknahme des Gewerbegebiets auf dem betroffenen Grundstück unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander insgesamt als vertretbar erachtet.</p> <p>Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Anregung zur Herausnahme des teils bereits bebauten Flurstücks 551, Flur 4, Gemarkung Altenhagen, aus dem Geltungsbereich der Teilaufhebung <b>nicht gefolgt</b>.</p>
2.	<p>Anliegerin an der Tonstraße im Südwesten des Geltungsbereichs der Teilaufhebung des B-Plans Nr. III/A 3, Schreiben vom 15.11.2014</p> <p>Die Anliegerin ist dafür, dass das Gewerbegebiet Altenhagener Straße nicht weiter ausgeweitet wird und die Nutzungsbestimmungen für das umliegende Land wie bisher bestehen bleiben.</p>	<p>Mit der vorliegenden Teilaufhebung des B-Plans Nr. III/A 3 ist keine Erweiterung des Gewerbegebiets Altenhagener Straße vorgesehen. Es wird bestehendes Planungsrecht für die bislang im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche im Südwesten des bisherigen Geltungsbereichs aufgehoben. Eine Umsetzung als Gewerbegebiet ist hier bislang nicht erfolgt. Die planungsrechtlichen Nutzungsbestimmungen für das angrenzende Gewerbegebiet östlich und nördlich des Grundstücks der Anliegerin sowie das Grundstück der Anliegerin selbst werden für den Bereich der Teilaufhebung zurückgenommen. Zu den Gründen der Rücknahme gewerblicher Flächen im Geltungsbereich der Teilaufhebung des B-Plans Nr. III/A 3 wird auf die lfd. Nr. 1 in der Tabelle verwiesen. Im Übrigen werden die bisherigen freiraumbezogenen (in der Örtlichkeit vorhandenen) Nutzungen im östlichen und nördlichen Umfeld der Anliegerin im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung weitgehend gesichert. Die umliegenden Flächen im westlichen und südlichen Umfeld der Anliegerin sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.</p> <p>Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>

		Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.
--	--	--