

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	15.04.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.04.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kampheide Süd" und Festlegung des künftigen Geltungsbereiches

- Stadtbezirk Dornberg -

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

BV Dornberg 15.01.2009, TOP 12.1, n. ö. und 26.02.2009, TOP 23.2, n. ö.

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kampheide Süd“ soll für das im Anlageplan dargestellte Plangebiet eingeleitet werden. Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen wird gefolgt.
2. Die in der Begründung zum Beschlussvorschlag genannten Ziele und Rahmenbedingungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten sollen von einem künftigen Investor übernommen werden.

Die erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Vertrag privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Allgemeines:

Im Zuge der Erarbeitung des Struktur- und Rahmenkonzeptes „Nördliches Dornberg“ wurde 2007 die landesplanerische Zustimmung für eine Wohnbauentwicklung auf Flächen südlich der Straße Kampheide, westlich der Deppendorfer Straße erteilt.

Hiermit sind die Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

Ausgehend von den Inhalten der Rahmenplanung wurden erste Plankonzepte für eine künftige, kleinteilige Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erarbeitet und Anfang 2009 in der Bezirksvertretung Dornberg mit der Zielsetzung erörtert, die weiteren Rahmenbedingungen für die erforderlichen Bauleitplanverfahren zu klären (nicht öffentlich).

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes (mit Umweltprüfung und Umweltbericht) soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen. Hierfür ist ebenfalls eine Umweltplanung und ein Umweltbericht erforderlich.

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich evtl. erforderlicher Fachgutachten sollen von einem Investor getragen werden (Regelung mittels Dreiecksvertrag).

Bislang wurde davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes alle zur Abrundung vorgesehenen Grundstücksflächen erfasst und eine auf Einzelvorhaben bezogene Planung nicht zum Tragen kommt.

Die sich durch das Struktur- und Rahmenkonzept abzeichnende bauliche Weiterentwicklung betrifft im Wesentlichen Flächen von drei Grundstückseigentümern südlich der Straße Kampheide.

Aufgrund der sich inzwischen teilweise geänderten Eigentumsverhältnisse ist die Umsetzung einer Gesamtplanung jedoch in absehbarer Zeit nicht mehr zu erreichen.

Der heutige Eigentümer der ehemaligen Gärtnerflächen an der Deppendorfer Straße sieht derzeit keine Möglichkeit, sich finanziell an den Planungs- und Entwicklungskosten zu beteiligen.

Die Grundlage für eine vertragliche Regelung über die Beseitigung der Gewächshäuser ist daher auch nicht mehr gegeben.

Die beiden verbleibenden Eigentümer sind aber nach wie vor an einer zeitnahen Entwicklung von Wohnbauflächen auf ihren Grundstücken interessiert und würden ein entsprechendes Planverfahren finanzieren. Allerdings besteht hier keine Bereitschaft, die Planungskosten für den dritten Eigentümer zu übernehmen – insbesondere da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hier Untersuchungen bezüglich der Lärm- und Altlastenthematik erforderlich sind.

Vorschlag weiteres Vorgehen

Abweichend von der bisherigen Zielsetzung, eine Gesamtplanung für den Abrundungsbereich zu entwickeln, wird vorgeschlagen, den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kampheide Süd“ auf die im Anlageplan gekennzeichneten Flächen zu beschränken und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Hierdurch können die Voraussetzungen für eine weitgehende Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Struktur- und Rahmenkonzeptes für diesen Bereich geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan soll darüber hinaus für den Gesamtbereich der im Struktur- und Rahmenkonzept dargestellten Entwicklungsfläche (bis an die Deppendorfer Straße) im Parallelverfahren geändert werden, um der hier verankerten städtebaulichen Zielsetzung des Struktur- und Rahmenkonzeptes Rechnung zu tragen. Die Beibehaltung der Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche für diese kleine Teilfläche ist hiernach nicht mehr zu vertreten.

Den entwicklungswilligen Eigentümern wird so die Möglichkeit eröffnet, die seit langem angestrebte Wohnbauentwicklung nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zeitnah umsetzen zu können.

Stadtplanerische Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

Ausgehend vom Struktur- und Rahmenkonzept „Nördliches Dornberg“ ist es stadtplanerische Zielsetzung, für den Bereich südlich der Straße Kampheide in einer Tiefe von ca. 80,00 m (gemessen in Höhe des Gebäudes Kampheide 12 b) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Wohnbauentwicklung im Sinne der Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches zu schaffen.

Voraussetzung hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier heute landwirtschaftliche Fläche darstellt sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes i. S. des § 2 BauGB (mit Umweltprüfung und Umweltbericht).

Gemäß den in der Vergangenheit mehrfach diskutierten Rahmenbedingungen wird die Ausweisung als Wohngebiet und eine Bebauung in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (Einfamilienhäuser) in offener Bauweise weiterverfolgt. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Umgebungsbebauung sollen die Gebäudehöhen begrenzt werden und durch die Anordnung der überbaubaren Flächen eine „lockere“ Bebauungsstruktur (relativ kleine Gebäude auf relativ großzügigen Grundstücken) gewährleistet werden. Energetische Gesichtspunkte sind dabei zu berücksichtigen.

Die Erschließung der künftigen rückwärtigen Bebauung soll weitestgehend über bereits befestigte Flächen erfolgen (private Verkehrsflächen). Eine Anbindung westlich des Gebäudes Nr. 12 a an die Straße Kampheide ist aufgrund der Gewässernähe ausgeschlossen.

Für den westlichen Planbereich rückwärtig der Wohnhäuser Kampheide 12 a, 12 b und 14 werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ca. 6-8 Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen von ca. 600-1200 qm angestrebt.

Im künftigen östlichen Planbereich liegen die Grundstücksflächen der ehemaligen Hofstelle Kampheide 16 (früher auch Schlosserei). Der Eigentümer ist an einer sinnvollen Nachnutzung der Flächen bzw. der Gebäude zu Wohnzwecken interessiert.

Aus stadtplanerischer Sicht wird analog der formulierten Zielsetzungen eine maßvolle Neuordnung und Nutzungsmöglichkeit für sinnvoll erachtet. Daher soll im Bebauungsplan auch hier eine entsprechend kleinteilige Wohnhausbebauung vorgesehen werden. Da der Altbestand Bestandsschutz genießt, ist im Verfahren auch zu prüfen, in wie weit ein Ausbau des bestehenden Hauptgebäudes mit mehreren Wohneinheiten möglich und zu vertreten ist.

Einzelheiten – insbesondere auch die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Planungsrechtliche Auswirkungen

Durch das beabsichtigte Vorgehen können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich gewünschte Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den verbleibenden entwicklungswilligen Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, die seit langem angestrebte Wohnbauentwicklung relativ zeitnah umsetzen zu können.

Bei Realisierung dieser Neubauten südlich der Straße Kampheide, besteht allerdings für Teilflächen des ehemaligen Gärtnergeländes an der Deppendorfer Straße ggf. die Möglichkeit, planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt zu werden, da ein Siedlungszusammenhang mit dem Wohngebiet gegeben ist.

Dies bedeutet im Wesentlichen, dass Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Verträglichkeit einer Wohnnutzung im Hinblick auf die Lärmthematik an der Deppendorfer Straße sowie den Altlastenverdacht im Bereich des ehemaligen Gärtnergeländes ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – ebenso wie eine gesicherte Erschließung - nachzuweisen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

Übersichtsplan mit Kennzeichnung des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kampheide Süd“