Stadt Bramsche
Die Bürgermeisterin
Verwaltungsvorstand II

Vorlage Nr. 690 / WP 06-11
Datum: 22. Februar 2012
Erstellt durch: Herrn Greife

B e s c h l u s s v o r l a g e

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (J/N)	Abstimmungsergebnis Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	18.11.2010	Ja			
Verwaltungsausschuss	02.12.2010	Nein			

Betreff: Antrag auf Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Ueffeln

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag/der Empfehlung des Ortsrates Ueffeln vom 27.09.2010 auf Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Baugebietes im Bereich der Ueffelner Aue/Stiegte wird nicht entsprochen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Ortsrat Ueffeln hat auf seiner Sitzung am 27. September 2010 über die weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil diskutiert. Dem Ortsrat lagen zwei Anträge der CDU vom 09.02.2010 und der SPD vom 21.09.2009 vor. Gegenstand des Antrages der CDU war der Wunsch, im Bereich zwischen der Martinistraße und der Stiegte Wohnbebauung zu ermöglichen. Nach Wunsch der CDU-Fraktion sollten auf den in Rede stehenden Flächen ca. 20 - 35 Wohneinheiten entstehen. Die Fraktion der SPD versteht ihren Antrag auf Ausweisung von Bauflächen in Ueffeln als Konkurrenz zur Samtgemeinde Neuenkirchen. Durch einen entsprechenden Einwohnerzuwachs sieht die SPD verbesserte Möglichkeiten, dass mögliche Investoren in die Entwicklung von Geschäftseinheiten im Ortsteil Ueffeln investieren. Die in Rede stehenden Anträge sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Der Ortsrat hat mehrheitlich dafür gestimmt, auf Grundlage des Antrages der CDU-Ortsratsfraktion den Flächennutzungsplan zu ändern und ein Baugebiet im Bereich der Ueffelner Aue zwischen Martinistr. und Stiegte auszuweisen.

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Ortsrates am 27.09. ein Konzept über die Nutzung von Baulücken und nicht bebauten Grundstücken im Ortsteil Ueffeln vorgelegt. Das Konzept ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt. Im Rahmen des Konzeptes werden

- unbebaute Grundstücke in ausgewiesenen Bebauungsplänen
- unbebaute Grundstücke in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden müsste und
- unbebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich

dargestellt.
Der Ortsteil Ueffeln verfügt aktuell über 1281 Einwohner. Der Ortsteil ist durch insgesamt sieben Bebauungspläne und eine Innenbereichssatzung überplant. Im Bereich der vorhandenen sieben Bebauungspläne befinden sich z.Zt. 30 nicht bebaute Grundstücke. Allein sechs dieser Grundstücke liegen im Bebauungsplan Nr. 130, der erst in diesem Jahr als Satzung beschlossen wurde und dessen Erschließung noch nicht begonnen wurde.

Durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen können weitere 15 Bauplätze im Ortsteil Ueffeln geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere die Flächen an der Südseite der Straße „Zum Steinbruch“ und den Bereich der Hofesflächen entlang der Martinistraße.

Im so genannten unbeplanten Innenbereich verfügt der Ortsteil Ueffeln über insgesamt 20 Baulücken, die ohne Bebauungsplanänderung zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können, wenn dies von den Eigentümern gewünscht wird.

In der Sitzung des Ortsrates Ueffeln hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Ortsteil Ueffeln, zurückhaltend kalkuliert, über 66 Baulücken verfügt, die sofort oder nach Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen der Bebauung zugeführt werden können. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 stehen sechs Bauplätze fest zur Verfügung, mit Erschließungsarbeiten wurde noch nicht begonnen. Wenn von den verbleibenden 60 Baulücken nur 25 % durch gezielte Ansprache der Eigentümer aktiviert werden könnten, würde der Ortsteil Ueffeln kurz- und mittelfristig über mehr als 20 Baugrundstücke verfügen, die – und das ist der Vorteil – ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen und ohne weitere Versiegelung im Außenbereich sowie ohne Inanspruchnahme wertvoller Suchräume für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie in der „Ueffelner Aue“ (s. Antrag der CDU-Fraktion) einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Die Verwaltung hat dem Ortsrat eine intensive Beratung des Baulückenkonzeptes empfohlen. Die Fraktionen von CDU und SPD im Ortsrat Ueffeln haben den Vorschlag der Verwaltung abgelehnt, da nach Ansicht der Ortsratsfraktionen die betroffenen Eigentümer nicht bereit sind, entsprechend Grundstücke zur Verfügung zu stellen und einige der von der Verwaltung aufgezeigten Baulücken nicht die notwendige Lagequalität zur Schaffung zusätzlichen Baulandes aufweisen würden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das letzte Baugrundstück aus dem Baugebiet „Broelmanns Kamp“ erst in diesem Jahr veräußert werden konnte. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich des Ortsteiles Ueffeln ist aus Sicht der Verwaltung als sehr gering einzuschätzen. Auf Grund des erst zu Beginn des Jahres 2010 verabschiedeten Bebauungsplanes Nr. 130 „Am alten Hof“ stehen in den nächsten Jahren ausreichend Bauplätze im Ortsteil zur Verfügung. Da die Stadt Bramsche für Investoren berechenbar bleiben muss, verbietet es sich nach Ansicht der Verwaltung, zunächst zusammen mit einem Investor einen Bebauungsplan zu verabschieden und dann in Konkurrenz zu diesem Bebauungsplan unmittelbar weitere öffentliche Bauplätze auszuweisen. Dies gibt die Nachfrage im Ortsteil Ueffeln z. Zt. nicht her.

Die Verwaltung hat in der Diskussion im Ortsrat deutlich darauf hingewiesen, dass dringend empfohlen wird, dem Antrag der CDU auf Überplanung der Flächen im Bereich der „Ueffelner Aue“ nicht zu entsprechen. Dieser Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Suchraum für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Alle bisherigen Planungen für den Ortsteil Ueffeln waren und sind darauf ausgerichtet, den Bereich der „Ueffelner Aue“ freizuhalten. Dies belegt auch die im Rahmen des damaligen Dorferneuerungsverfahrens initiierte Untersuchung durch die Ingenieurplanung. Es bestand über Jahre Einigkeit auch im Ortsrat, die „Grüne Lunge“ zwischen dem „Friesenpatt“ und „Am Buchenwald“ in den Bereich der Ueffelner Aue hinein frei-

zuhalten. Die Bauverwaltung empfiehlt, von diesem richtigen planerischen Ansatz nicht abzuweichen.

Vor dem Hintergrund des Baulückenpotenzials im Ortsteil Ueffeln, unter Berücksichtigung des gerade verabschiedeten Bebauungsplanes Nr. 130 „Am alten Hof“, aber insbesondere unter Abwägung ökologischer und stadtplanerischer Belange wird den Gremien empfohlen, den Antrag des Ortsrates Ueffeln auf Ausweisung von Bauflächen im Bereich der „Ueffelner Aue“abzulehnen.

Anlagen