

DER BÜRGERMEISTER  
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:	<b>033/2009</b>
Berichterstattung:	Beigeordneter Leushacke
Vorlagenersteller/in:	Frau Gill
Datum:	13.02.2009

## Öffentliche Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
05.03.2009	Bau- und Umweltausschuss					
12.03.2009	Stadtverordnetenversammlung					

### Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Bergflagge"

- a) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zur I. Änderung des Bebauungsplanes "Süskenbrock II"
- b) Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung

### Beschlussentwürfe:

Zu a):

Der in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2002 getroffene Einleitungsbeschluss über die I. Änderung des Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ wird aufgehoben.

Zu b):

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bergflagge“ für einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ zwischen der Friedensallee, der Borkenbergstraße (K17) und der Straße „Am Linnert“, ergänzt um den Bereich der Grundstücke im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Linnert“ und „Friedensallee“ sowie eines Grundstückes im Nordwesten zwischen Friedhof und Wochenendhausgebiet Bergflagge, beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

### **Begründung:**

Zu a) und b):

Südlich von Hausdülmen befinden sich an der Borkenbergstraße die Wochenendhausgebiete Bergflagge, Immenheide und Geißheide. Für diese Bereiche bestehen seit 1972 rechtskräftige Bebauungspläne, die die hier vorhandenen Bauflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 Baunutzungsverordnung festsetzen und darüber hinaus auch weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der Größe von baulichen Anlagen usw. enthalten. Seit Jahren gehen die Bestrebungen der dort lebenden Bewohner und der Stadt dahin eine Umwandlung der Wochenendhausgebiete in Wohngebiete mit dauerhafter Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen oder reinen Wohngebietes zu erreichen. Voraussetzung für die Umwandlung ist es jedoch, die im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellten Bereiche in Wohnbauflächen umzuwandeln, was wiederum die landesplanerische Zustimmung nach § 32 Landesplanungsgesetz seitens der Bezirksregierung Münster erfordert. Von der Stadt sind in den letzten Jahren mehrere Anfragen diesbezüglich an die Bezirksregierung gerichtet worden, die bislang jedoch an der Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung scheiterten.

Im Rahmen einer durch die Bewohner der Wochenendhausgebiete initiierten Petition hat der Petitionsausschuss des Landtages NRW im Jahre 2007 die Auffassung vertreten, dass die besondere Situation in Hausdülmen es rechtfertigt, das Gebiet auch in der Regionalplanung insgesamt als Siedlungsgebiet auszuweisen.

Nach verschiedenen Gesprächen mit Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW sowie der Bezirksregierung Münster ist seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie mit Datum vom 17.11.2008 ein Erlass zur „Umwandlung von Ferien- und Wochenendhausgebieten zum Dauerwohnen“ herausgegeben worden. Bei Erfüllung darin aufgeführter Kriterien kann auf Antrag eine Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohngebiete erfolgen. Die Verwaltung der Stadt Dülmen hat, dem Erlass entsprechend, am 11.12.2008 bei der Bezirksregierung Münster beantragt, den gesamten Bereich der drei Wochenendhausgebiete Bergflagge, Immenheide und Geißheide im Regionalplan als allgemeinen Siedlungsbereich/ Wohnsiedlungsbereich darzustellen und die landesplanerische Zustimmung zu erteilen. Mit Datum vom 27.01.2009 ist diese Zustimmung seitens der Bezirksregierung erteilt worden, so dass nunmehr die grundsätzliche rechtliche Voraussetzung zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorliegt und darauf basierend die jeweiligen verbindlichen Bauleitpläne erstellt werden können. Zur weiteren Erläuterung wird auf die ebenfalls in dieser Sitzung vorliegende Beschlussvorlage zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Süskenbrocks Heide“ verwiesen.

Vor dem Hintergrund der bis dahin nicht erteilten landesplanerischen Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes richtete sich die Zielsetzung des im Jahre 2002 eingeleiteten Verfahrens zur I. Änderung des Bebauungsplanes „ Süskenbrock II“ primär darauf, im Interesse einer nachhaltigen Sicherung der Zweckbestimmung und baulichen Nutzung des Wochenendhausgebietes die Zulässigkeitsmaßstäbe für die Größe und die Gestaltung der dortigen Bebauung im Rahmen des bisher prägenden Gebäudebestandes zu konkretisieren und als rechtssicher anwendbare Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch aufgrund der oben dargestellten Situation

die inhaltliche Zielsetzung eines neu zu erstellenden Bebauungsplanes grundlegend geändert, so dass es für notwendig erachtet wird, den alten Beschluss zur Änderung des Planes aufzuheben und die Neuaufstellung mit einem der vorliegenden Situation angepassten Planungsziel einzuleiten. Dabei sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ entsprechend der Lage der Wochenendhausgebiete „Immenheide“ und „Bergflagge“ zwei separate Bebauungspläne aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergflagge“ umfasst den Bereich südwestlich der Borkenbergstraße und schließt die im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Linnert“ und „Friedensallee“ gelegenen Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind sowie ein bebautes Grundstück im Nordwesten des Plangebietes zwischen Friedhof und Wochenendhausgebiet, ein.

Zielsetzung ist es nunmehr, im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bergflagge“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen, sowie - ausgehend vom baulichen Bestand- angemessene konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Größe und der Gestaltung der Bebauung und der Erschließung in einem Bebauungsplan zu sichern.

Mit der nunmehr vorliegenden landesplanerischen Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist es ermöglicht worden, die Entscheidung über die Einleitung und die Durchführung erforderlicher Bauleitplanverfahren auf die kommunale Ebene in die Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen zu verlagern. Dies ist von besonderer Bedeutung, um so unter Berücksichtigung der Belange vor Ort über die Änderung der rechtlichen Rahmenvorgaben zu entscheiden. Im Rahmen der Durchführung sowohl der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zur Neuaufstellung der Bebauungspläne sind alle und dabei unter Umständen auch unterschiedlichen Interessen und Belange der Bewohnerinnen und Bewohner der Gebiete in die Planung und somit auch letztlich in die Abwägung einzustellen.

Es wurde bereits verschiedentlich darauf hingewiesen, dass nicht die Absicht besteht, den Gebietscharakter der bestehenden Wochenendhausgebiete grundsätzlich zu ändern. Hier sind insofern insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, die Erfordernisse an die technische Erschließung, die sich nicht im städtischen Eigentum befindet, zu ermitteln. Soweit erforderlich, sind in analoger Vorgehensweise zu sonstigen Planverfahren vertragliche Regelungen zu erarbeiten, die Aufgaben und Pflichten der Verfahrensbeteiligten definieren und Aussagen zur Kostenträgerschaft im Zusammenhang mit der Planung (Kartengrundlagen, ggf. erforderliche Gutachten, Plangrundriss, Begründung, etc.) und der Umsetzung und Sicherstellung etwaiger Maßnahmen treffen. Insoweit ist es von besonderer Bedeutung, dass innerhalb der zu ändernden Gebiete grundsätzliche Einigung bzgl. der Inhalte, Vorgehensweise, etc. besteht. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Planungen im Sinne Aller umgesetzt werden können.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen einer Bürgeranhörung mit den Betroffenen über die allgemeinen Inhalte und Voraussetzungen der Verfahren zu diskutieren, damit dann innerhalb der Gebiete alle weiteren erforderlichen Schritte vorbereitet und die Planungen seitens der Verwaltung weiter begleitet werden können.

**Finanzierung:**

Es wird davon ausgegangen, dass die städtebaulichen Planungsleistungen in eigener Regie durch die Nutznießer, d.h. durch die Eigentümergemeinschaft des Wochenendhausgebietes erbracht bzw. in Auftrag gegeben wird, so dass der städtische Haushalt nicht über Gebühr belastet wird. Dennoch entstehen für die verwaltungstechnische Begleitung der Planungen Dritter grundsätzlich Kosten, die in erster Linie durch den Personaleinsatz für die inhaltliche und formale Abwicklung der Planverfahren im allgemein üblichen Rahmen entstehen.

In Vertretung

Leushacke  
Beigeordneter

**Anlage**