



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2013/0157/1
öffentlich

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 "Hansaring/Oberer Soestweg/Lippborger Straße"

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz
23.01.2014 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Den Zielen einer städtebaulichen Verdichtung stehen zum jetzigen Zeitpunkt überwiegende Belange des Nachbarschutzes entgegen.

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 "Hansaring/Oberer Soestweg/Lippborger Straße" wird nicht eingeleitet.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Änderung eines Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, erster Teil.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Inhaltlich wird auf die Vorlage 2013/0157 – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 "Hansaring/Oberer Soestweg/Lippborger Straße" zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 15. Oktober 2013 verwiesen. Auf Wunsch des Antragstellers wurde die Entscheidung in dieser Angelegenheit zurück gestellt, da er zunächst noch ein Gespräch mit Bürgermeister Dr. Strothmann führen wollte.

Ebenso hat der Antragsteller darum gebeten, die Sitzungsvorlage um weitere Aspekte seiner Antragstellung zu ergänzen, die insbesondere seine Motivation und die Begründung für die Antragstellung verdeutlichen sollen. Diese Punkte sind in Fettdruck in diese Beschlussvorlage eingearbeitet. Das Gespräch mit dem Bürgermeister hat am 30. Oktober 2013 stattgefunden. Am 9. Dezember 2013 hat Bürgermeister Dr. Strothmann im Rahmen der Bürgersprechstunde zudem ein Gespräch mit den Verfassern des ablehnenden Schreibens aus der Nachbarschaft geführt.

Der Bebauungsplan Nr. 36.1 "Hansaring/Oberer Soestweg/Lippborger Straße" wurde Ende der 1990er Jahre erarbeitet und im März 2000 vom Rat in der aus der Anlage 3 zur Vorlage 2013/0157 ersichtlichen Fassung beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes war die innere Erschließung des von den Straßen Feuerstraße, Oberer Soestweg, Lippborger Straße und Hansaring umfassten Bereiches und eine städtebauliche Verdichtung in diesem sehr großzügigen Blockinnenbereich. Durch die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich sollte auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum reduziert werden.

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses sind die (damaligen) Eigentümer der betroffenen Flächen in die Planung einbezogen worden. Gemeinsam wurde die favorisierte Fassung entwickelt und letztlich vom Rat beschlossen. Die neu entstandenen Wohnbaugrundstücke sind zwischenzeitlich weitestgehend bebaut.

Der Antragsteller ist im vergangenen Jahr an die Verwaltung herangetreten, um im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes am Oberen Soestweg eine weitere Wohnbaufläche zu realisieren.

Diese Planung war bereits Bestandteil der damaligen Überlegungen zur städtebaulichen Verdichtung des Bereiches. Letztlich wurde die Fläche auf Wunsch des Eigentümers nicht mit in die Planungen einbezogen. Im Bebauungsplan ist die Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. **Auch zwei andere Grundstückseigentümer hatten während des damaligen Erarbeitungsprozesses zunächst (schriftlich) erklärt, keine rückwärtige Bebauung zu wünschen. Diese beiden Grundstückseigentümer, hatten diese Sichtweise jedoch noch während des Erarbeitungsprozesses zum Bebauungsplan geändert. Der Wunsch nach der Darstellung eines zusätzlichen Baufeldes im rückwärtigen Grundstücksbereich konnte daher in der Satzungsfassung in diesen Fällen noch berücksichtigt werden, wenngleich die Erschließung nicht mehr über den Leutaschweg, sondern als sogenannte „Pfeifenkopferschließung“ über das eigene Grundstück erfolgen muss. Wie dem jetzigen Antrag zu entnehmen ist, hat auch der Antragsteller nunmehr den Wunsch, die Fläche baulich zu entwickeln. Hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.**

Städtebaulich würde hierdurch weiterhin dem Ziel der behutsamen Stadtverdichtung gefolgt, das damals wie heute von der Stadt Beckum verfolgt wird.

In die städtebauliche Bewertung ist jedoch heute auch die neu entstandene Nachbarbebauung einzubeziehen, die einen gewissen Vertrauensschutz bezüglich der Aussagen des rechtsgültigen Bebauungsplanes genießt und durch eine neue Bebauungsmöglichkeit ggf. eine private Betroffenheit des eigenen Grundstückes erfährt, die mit den öffentlichen Zielen einer städtebaulichen Verdichtung abzuwägen ist.

Einen vergleichbaren Antrag hatte derselbe Antragsteller bereits kurz nach Abschluss des damaligen Satzungsverfahrens gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des zuständigen

Fachausschusses am 18. September 2001 beraten. Eine Beschlussfassung über die Aufnahme eines Änderungsverfahrens sollte erst ergehen, wenn „der Antragsteller die Einverständniserklärung der von der Planung betroffenen Nachbarn beigebracht“ hat. Dieses ist nicht erfolgt.

Vor diesem Hintergrund ist der Antragsteller auch jetzt gebeten worden, zunächst Kontakt mit den Nachbarn aufzunehmen, um hier eine Einschätzung zur persönlichen Betroffenheit bzw. die Zustimmung zur beantragten rückwärtigen Bebauung zu erhalten. Aus Sicht der Verwaltung war dieser Schritt insbesondere erforderlich, da bereits vor der **erneuten** Antragstellung ein ablehnendes Schreiben aus der Nachbarschaft bei der Verwaltung eingegangen ist.

Der Antragsteller hat diesen Vorschlag aufgegriffen und über mehr als ein halbes Jahr Gespräche mit vielen Nachbarn geführt. Nach eigener Aussage haben die südlich und östlich angrenzenden Nachbarn keine Einwände gegen das Vorhaben, wollen dieses jedoch nicht schriftlich bekunden. Die nördlich angrenzenden Nachbarn, die zum Teil Mitunterzeichner des ablehnenden Schreibens vom August 2012 sind, hielten an ihrer ablehnenden Meinung fest. Die parallel von der Verwaltung selbst geführten Gespräche ergeben ein ähnliches Bild. Eine schriftliche Zustimmung zu dem Vorhaben liegt von keiner Seite vor. Die ablehnende Position der nördlich angrenzenden Nachbarn wurde bekräftigt.

Die zwischenzeitlich geführten Gespräche haben im Wesentlichen die skizzierte Situation nochmals bekräftigt. Die Verwaltung schlägt daher auch und gerade unter Berücksichtigung der Gespräche vor, zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Änderungsverfahren einzuleiten. Sollte der Antragsteller die schriftliche Zustimmung zumindest einiger Nachbarn erwirken können, kann der Punkt erneut auf die Tagesordnung genommen werden.

Anlage(n):

Schreiben des Antragstellers vom 13. Oktober 2013