



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligte(r):

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert

Telefon: 02521 29-170

2017/0192

öffentlich

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 2 „Pappelweg“ einschließlich der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

12.09.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Das Aufhebungsverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 2 „Pappelweg“ einschließlich der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Zielsetzung ist eine städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes als allgemeines Wohngebiet im Maßstab der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Ein Bebauungsplan ist hierfür nicht mehr erforderlich. Die von dieser Zielsetzung zum Teil stark abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit hochverdichteter, zum Teil viergeschossiger Blockbauweise, entsprechen nicht mehr den Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklung in Beckum.

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 Aufstellung und Aufhebung von Bauleitplänen erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), 1. Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. N 2 „Pappelweg“ wurde von der damals selbstständigen Gemeinde Neubeckum in den Jahren 1966/1967 aufgestellt. Er erlangte am 1. Juli 1967 Rechtskraft. Zielsetzung war, für die weitestgehend im Besitz der Westfälisch-Lippischen-Heimstätten GmbH befindlichen Flächen Baurecht zu schaffen und so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Neubeckum nachzukommen. Vorgesehen wurden eine verdichtete Reihenhausbauung im Norden und viergeschossige Wohnblöcke im Süden. Insgesamt sollte eine hohe Wohndichte erreicht werden, um dem erwarteten erheblichen Wohnbedarf entsprechen zu können. Der erwarteten zunehmenden Motorisierung der Bewohnerinnen und Bewohner sollte durch ein großflächiges Angebot an Stellplätzen begegnet werden.

Bis zur Realisierung der Bebauung hatten sich die Anforderungen an Wohnraum offensichtlich bereits verändert. Das heutige Wohngebiet zeigt sich wesentlich lockerer bebaut, drei- oder viergeschossige Baukörper wurden gar nicht errichtet. Stellplatzflächen wurden weitestgehend am Eigenheim beziehungsweise in den Wendeanlagen errichtet. Die großflächigen Stellplatzanlagen wurden teilweise zu Wohnbauflächen umgenutzt.

Aufgrund der vom Bebauungsplan abweichenden tatsächlich vorhandenen Bebauung mehren sich Schwierigkeiten Bauwilliger, für sinnvolle Änderungen an Bestandsgebäuden, Neubauten oder Neubauteilen eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zu erwirken. Gleichzeitig lassen sich die Vorgaben des Bebauungsplanes den Betroffenen weder in der Sache plausibel vermitteln, noch gibt es städtebauliche Gründe an der offensichtlich überholten Zielsetzung des Bebauungsplanes festzuhalten. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan aufzuheben. Bauvorhaben würden dann nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Der Charakter des heutigen Baugebietes stellt sich als relativ homogenes Wohngebiet mit ein- bis zweieinhalbgeschossiger Bebauung dar. Er entspricht damit dem Typus eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens in solchen Gebieten danach, ob das Vorhaben allgemein in diesem Gebietstypus zulässig wäre. Aus Sicht der Verwaltung sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu befürchten, da der Beurteilungsmaßstab der umgebenden Bebauung gefestigt ist und einen klaren Rahmen vorgibt.

Die 1. Änderung und die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurden im Jahr 1989 rechtskräftig. Diese betreffen die einzigen nicht der Wohnbebauung vorbehaltenen Bereiche des Bebauungsplanes.

Die 1. Änderung betraf den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, der den tatsächlichen Nutzungen entsprechend zunächst eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, nach der Änderung dann mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/VHS“ darstellte. Mit der 1. Änderung wurde die Gemeinbedarfsfläche zudem zugunsten einer erweiterten Wohnnutzung am nordwestlichen Rand reduziert. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes würde weder zu einer Diskrepanz mit der tatsächlichen noch mit der geplanten Flächennutzung führen.

Die 1. vereinfachte Änderung schuf im Rahmen der dargestellten Mischnutzungsfläche entlang der Hauptstraße mehr überbaubare Fläche für das dort ansässige Autohaus. Die zusätzlichen Flächen sind inzwischen entsprechend bebaut. Eine Aufhebung des Bebauungs-

planes würde weder zu einer Diskrepanz mit der tatsächlichen noch mit der geplanten Flächennutzung führen.

Die Aufhebung scheint insgesamt auch rechtlich geboten, da Bebauungspläne, die funktionslos geworden sind, sich also in der Örtlichkeit weit von den vom Plangeber vorgegebenen Zielen entfernt haben, im Zweifel als außer Kraft getreten zu betrachten sind. Bauvorhaben, die nach dieser Betrachtung möglicherweise unberechtigt abgelehnt wurden, könnten Regresspflichten der Gemeinde auslösen.

Anlage(n):

Umgrenzung und Festsetzungen des heutigen Bebauungsplans sowie Luftbild der tatsächlichen Bebauung