

DIE BÜRGERMEISTERIN
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.: BA 004/2010
Berichterstattung: Beigeordneter Leushacke
Vorlagenersteller/in: Herr Hofmann
Datum: 26.01.2010

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
18.03.2010	Bauausschuss					
25.03.2010	Stadtverordnetenversammlung					

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 "Butterkamp"
hier: Einleitungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 "Butterkamp" für dessen gesamten Geltungsbereich zwischen der Münsterstraße (L551), der Bergfeldstraße, den Straßen "An den Wiesen" und "Königswall", der Coesfelder Straße, dem Haverlandweg, und der Bahnstrecke Dortmund - Gronau in der Gemarkung Dülmen-Stadt 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:

Der seit dem 25.05.1966 rechtskräftige Bebauungsplan "Butterkamp" ist der älteste rechtsverbindliche Bauleitplan der Stadt Dülmen. Anlässlich entsprechender Anträge einzelner Grundstückseigentümer waren die Bestrebungen für eine räumlich begrenzte Änderung des Bebauungsplanes bereits in der Vergangenheit des öfteren Gegenstand der Beratungen des Bau- und Umweltausschusses und in dieser Konsequenz bereits über mehrere Jahre Bestandteil der jeweiligen Bauleitplanungsprogramme. Dabei richteten sich die Anträge im Regelfall darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine

Bebauung im Hinterland der zumeist großzügig dimensionierten Wohngrundstücke zu schaffen, um so entweder eigene Bauwünsche verwirklichen oder Grundstücksteile gewinnbringend veräußern zu können.

Im Hinblick auf die Priorität anderer Planverfahren und auch unter Berücksichtigung der z. T. unterschiedlichen Interessenlagen in den betreffenden Bereichen des Plangebietes wurde ein förmliches Änderungsverfahren bisher noch nicht eingeleitet.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem weiter fortschreitenden Generationenwechsels innerhalb des Quartiers nehmen jedoch die Anfragen zur baulichen Veränderung der überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammenden Wohngebäude wie auch zu einer grundlegenden Neubebauung der Grundstücke zu.

Dabei erweist sich als zunehmend problematisch, dass der Bebauungsplan nicht zuletzt aufgrund seines beachtlichen Alters aus heutiger Sicht eine zum Teil schwerlich nachvollziehbare städtebauliche Konzeption beinhaltet und darüber hinaus auch die getroffenen Festsetzungen eindeutige und den heutigen formalrechtlichen Anforderungen entsprechende Aussagen über die konkreten planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen im Einzelfall vermissen lassen.

Insoweit besteht über die bisherigen Einzelanträge hinaus ein grundsätzlicher planerischer Handlungsbedarf zur Prüfung und Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes.

Dabei richtet sich die Zielsetzung des Änderungsverfahrens darauf, die Voraussetzungen für eine angemessene städtebauliche Verdichtung sowohl durch Neubebauung wie auch Erweiterung der bestehenden Bausubstanz zu schaffen und dabei die Festsetzungen an die Erfordernisse des aktuellen Planungsrechts anzupassen.

Unabhängig davon wird auch bis zum Zeitpunkt der sogenannten Planreife gemäß § 33 BauGB weiterhin im Einzelfall kritisch zu prüfen sein, ob in Ermangelung einer als solcher erkennbaren und hinreichend eindeutig reglementierten städtebaulichen Konzeption nicht bereits die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Abweichung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugunsten eines konkreten Bauvorhabens gegeben sind. Andererseits bedarf es einer ebenso kritischen Würdigung, ob ein bisher auch unter Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes als zulässig zu bewertendes Bauvorhaben insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der räumlichen Entwicklungspotenziale des Gebietes die mit dem nunmehr vorgesehenen Änderungsverfahren eingeleitete Planung wesentlich zu erschweren vermag und insoweit zur Sicherung dieser Planung zunächst eine Zurückstellung gemäß § 15 BauGB geboten sein könnte.

Nicht auszuschließen ist in diesem Zusammenhang, dass sich im Rahmen der Prüfung über die konkreten Zulässigkeitsvoraussetzungen in eng begrenzten räumlichen Teilbereichen des Gebietes aufgrund der tatsächlich abweichend verlaufenden baulichen Entwicklung eine partielle Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes zu konstatieren ist. Der für diesen Fall anzuwendende Zulässigkeitsmaßstab des für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geltenden § 34 BauGB steht jedoch ebenso unter dem Vorbehalt der mit dem Änderungsverfahren eingeleiteten Planung, so dass hierdurch möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen wirksam entgegengetreten werden kann.

Finanzierung:

Insoweit der gemeindliche Aufwand für eine Realisierung des Bebauungsplanes in Abhängigkeit von dessen künftigen Festsetzungen steht und daher den Ermittlungen im weiteren Planverfahren vorbehalten bleibt, beschränken sich die mit dem Beschluss unmittelbar verbundenen Kosten auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

In Vertretung

Leushacke
Beigeordneter