

**Ressort Bauen und Wohnen**

**Bebauungsplan 435**  
**- Forestastraße -**  
**Aufhebung des Bebauungsplanes**

**Begründung**

Satzungsbeschluss

Februar 2015

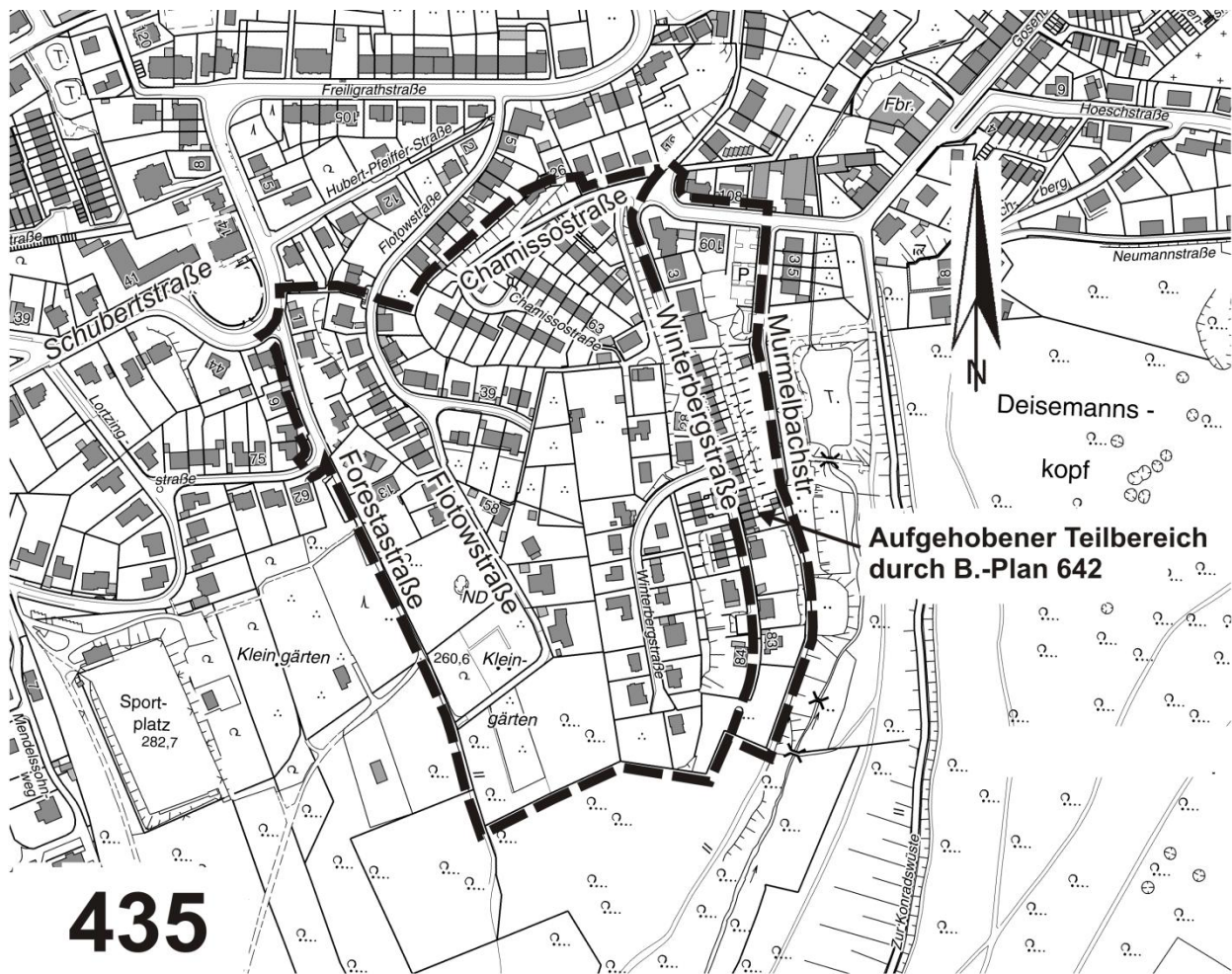
## INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
3. Formelles Verfahren	5
4. Städtebauliche Struktur	5
5. Baurechtliche Auswirkungen	5
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
7. Kosten	6

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Heckinghausen.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 435 - Forestastraße - erfasst einen Bereich zwischen der Forestastraße im Westen, der Chamissostraße im Norden, der Murrenbachstraße im Osten und wird im Süden begrenzt durch die unter Landschaftsschutz stehenden Grünanlagen des Barmer Waldes.



Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Flächen östlich der Winterbergstraße und südlich der Straße Gosenburg im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 642 – Murrenbachstraße – liegen. Dieser im Jahre 1982 bekannt gemachte Bebauungsplan überlagert den älteren Bebauungsplan 435, so dass dort die Teilflächen bereits aufgehoben wurden. Auch der Bebauungsplan 642 soll künftig auf seinen Fortbestand überprüft werden.

## 2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes 435 mit erstmaliger Rechtskraft vom 30.08.1977 sind im Plangebiet umgesetzt worden. Hierzu zählen die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Arrondierungen von Bauflächen. Über den Bestand hinaus sind keine weiteren Siedlungsmaßnahmen vorgesehen, zumal im Süden die naturschutzrechtlich geschützten Flächen des Murrelbachtals bzw. Barmer Waldes anschließen.

Laut Ratsbeschluss vom 19.12.2005 zur Vorlage VO/1520/05 sollen veraltete Fluchtlinien- und Bebauungspläne aufgehoben werden, die insbesondere Investitionen in neue Bauvorhaben verhindern. Vor diesem Hintergrund wurden bereits in den letzten Jahren in allen Stadtbezirken Beschlüsse zu im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, die nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, sukzessive aufgehoben. Nun sollen auch die älteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Ziele und Festsetzungen überprüft werden.

Bei der Aufhebung von Planungsrecht sind ebenso wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Auswirkungen auf das Baurecht, die Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu prognostizieren und gerecht abzuwägen.

Im Plangebiet 435 wurden in den letzten Jahren zu verschiedenen Grundstücken kleinere Erweiterungs- und Neubauabsichten vorgetragen, die städtebaulich zwar unbedenklich sind, aber dennoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 435 abweichen.

So ist es städtebaulich durchaus vertretbar, wenn am südlichen Ende der Winterbergstraße ein weiteres Wohngebäude entstehen würde, zumal der damalige schützenswerte Baumbestand nicht mehr vorhanden ist. Weitere Bauwünsche bestehen zu Wintergärten oder auch zu anderen kleineren Hausumbauten. Ferner sind in der gültigen Fassung des Bebauungsplanes Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pauschal ausgeschlossen worden. Diese baulichen Anlagen wurden dennoch in großer Anzahl in fast allen Teilen des Plangebietes ohne entsprechende Genehmigungen errichtet. Sofern das geltende Planungsrecht beibehalten wird, müssen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde entsprechende ordnungsbehördliche Verfahren gegen eine Vielzahl von Grundstückseigentümern eingeleitet werden. Aus städtebaulicher Sicht können in dieser Siedlungsrandlage die Beschränkungen zu Nebenanlagen entfallen, da die Grundstücke über relativ große Gartenflächen verfügen. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die in den 1977er Jahren aufgestellte Planung dem heutigen Bedarf an Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht gerecht wird.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen und das Siedlungsbild. Die Wegebeziehungen zu den jeweiligen Baugebietsteilen sowie zu den südlichen und östlichen Landschaftsräumen bleiben vollständig erhalten. Die Aufhebung verschafft lediglich den einzelnen Grundstückseigentümern einen etwas größeren Spielraum für familiengerechte Hausumbauten sowie zur Errichtung bzw. Legalisierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, soweit sie den baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen entsprechen. Nach Aufhebung des Planungsrechts gelten für die Eigentümer dieselben Rechte und Pflichten wie beispielweise in den westlich benachbarten

Siedlungsbereichen Lortzingstraße bis Brucknerweg. Die bau- und planungsrechtlichen Konsequenzen werden im Folgenden noch näher erläutert.

### **3. Formelles Verfahren**

Es wird der am 30.08.1977 erstmals rechtskräftig bekannt gemachte Bebauungsplan 435 aufgehoben. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Das vereinfachte Verfahren ist gerechtfertigt, weil keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten sind.

Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen bzw. Bedenken und Anregungen vorgetragen. Daher kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **4. Städtebauliche Struktur**

Die Plangebietsflächen bilden eine Siedlungsrandlage im Südosten des Stadtteils Heckinghausen. Im Süden schließen unmittelbar die geschützten Landschaftsräume Murmelbach bzw. Barmer Wald an. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei die relativ großen Gartenanteile einen gut durchgrünten Siedlungscharakter vermitteln. Der Südwesten ist überwiegend als Grünfläche geprägt mit Anteilen aus Wald, Dauerkleingärten und privaten Grünflächen.

### **5. Baurechtliche Auswirkungen**

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes 435 gelten für die Flächen des Plangebiets die Bestimmungen nach § 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich). Hiervon ausgenommen sind die Flächen östlich der Winterbergstraße, da dieser Bereich in den Geltungsbereich des später rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes 642 - Murmelbachstraße - fällt. Auch dieser Bebauungsplan soll künftig auf seinen Fortbestand geprüft werden.

Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB gilt dann künftig das Einfügungsgebot, so dass sich Umbau- und Neubaumaßnahmen am tatsächlichen baulichen Rahmen der Umgebungsbebauung halten müssen. Das Einfügungsgebot gilt für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.

Das Einfügungsgebot gilt nicht bei der Zulassung von Bauvorhaben in rechtskräftigen Bebauungsplänen, denn dort gilt nur der Nachweis entsprechend dem im Plan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Daher trägt die Aufhebung des Planverfahrens dazu bei, dass unmaßstäbliche Neubauten oder unverhältnismäßige An- und Umbauten verhindert werden können.

Vor diesem Hintergrund können die Regelungen nach § 34 BauGB oftmals ein besseres Einfügen neuer Bauvorhaben sicherstellen, als es die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse in Bebauungsplänen vermögen. Dies gilt insbesondere für Hanglagen, wenn zu den zulässigen Vollgeschossen noch weitere nicht anrechenbare Geschosse im Unter- und Dachgeschoss hinzukommen, so dass konkret für den vorliegenden Planungsraum auch Gebäude mit optisch vier Geschossen errichtet werden können. Ebenso ist es für den Planungsraum denkbar, dass beispielsweise mehrere Baugrundstücke zusammengefasst werden, um nach Abriss des Altbestandes eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus bis zu einer Länge von 50m vorzunehmen. Dies ist in der offenen Bauweise grundsätzlich zulässig. Solche Entwicklungen sind in letzter Zeit insbesondere in Siedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren festzustellen, da die vorhandenen Gebäude zunehmend sanierungsbedürftiger werden und sich durch die höhere bauliche Nutzung deutliche Steigerungen des Grundstückswertes erzielen lassen. Die Aufhebung des Planungsrechts lässt künftig solche Vorhaben nicht mehr zu und trägt deshalb zu einem Erhalt der Siedlungsstruktur bei.

Vor diesem Hintergrund sind die mit der Planaufhebung verbundenen Auswirkungen auf die Nutzungsrechte der jeweiligen Grundstückseigentümer gerechtfertigt. Es lassen sich auch keine Entschädigungsansprüche ableiten. So ist ein Regress nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verloren haben. Ein solcher Wertverlust ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da die in § 42 Abs. 3 BauGB normierte 7-Jahres-Frist bereits lange abgelaufen ist.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Waldflächen, Grünflächen und Kleingartenflächen im Südwesten des Plangebiets sind nach Planaufhebung als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß den Bestimmungen des § 35 BauGB einzustufen. Daher sind dort Bauflächenarrondierungen nicht zulässig. Folglich sind Auswirkungen auf den Erholungs- und Landschaftsraum nicht zu befürchten.

Von den damals als erhaltenswert festgesetzten Bäumen wurde eine größere Anzahl über die Jahre entfernt. Von den verbliebenen festgesetzten Bäumen befinden sich die meisten auf einem größeren Grundstück im Siedlungsinnen. Da die Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Fläche sehr begrenzt sind, ist der Bestand der Bäume auch nach Planaufhebung nicht durch Baumaßnahmen gefährdet. Zudem weisen die gesamten Siedlungsflächen einen hohen Grad an Vegetation mit Bäumen und Sträuchern auf, was sicherlich auf die relativ großen Gartengrundstücke zurückzuführen ist. Deshalb ist nicht davon auszugehen, dass sich die Aufhebung des Plans auf den Baumbestand wesentlich auswirkt.

## **7. Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.