

**Stadt Schwerte**

# **Bebauungsplan Nr. GE 4 „Am Wiesenberge“**

## **Teilaufhebung**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

---

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....</b> | <b>1</b> |
| <b>2 Verfahren .....</b>                                              | <b>2</b> |
| <b>3 Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....</b>         | <b>2</b> |
| <b>4 Anlass für die Teilaufhebung .....</b>                           | <b>2</b> |
| <b>5 Mögliche Konsequenzen nach der Teilaufhebung.....</b>            | <b>3</b> |
| <b>6 Entschädigungsansprüche .....</b>                                | <b>4</b> |
| <b>7 Zusammenfassung .....</b>                                        | <b>4</b> |

## Abbildungsverzeichnis

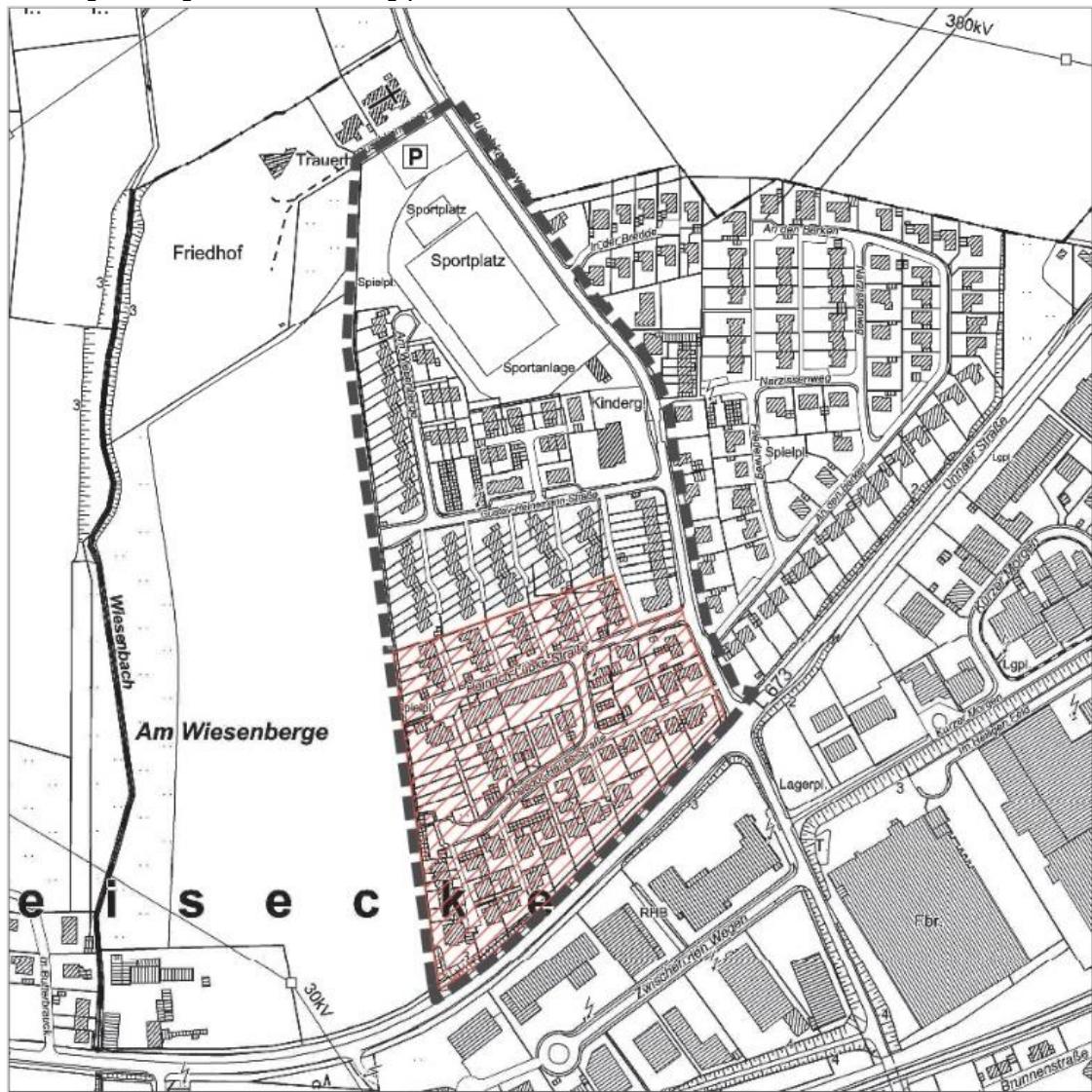
|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... | 1 |
| Abbildung 2: Schrägluftbild.....                      | 3 |
| Abbildung 3: Baugrenzen.....                          | 3 |

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. GE 4 „Am Wiesenberge“ befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Geisecke. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch die Unnaer Straße, im Osten im Wesentlichen durch das Wohngebiet östlich der Straße Buschkampweg und im Norden bildet die westliche Abzweigung des Buschkampweges die Grenze. Im Westen grenzt der Bebauungsplan an landwirtschaftlich genutzte Flächen (siehe Abb. 1). Es ist vorgesehen, nicht den gesamten B-Plan aufzuheben, sondern lediglich den südlichen Teil.

Der aufzuhebende Teil des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 43.000 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der folgenden Übersicht zu entnehmen (rot schraffierter Bereich).

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Stadt Schwerte

## 2 Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. GE 4 „Am Wiesenberge“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die im aufzuhebenden Bereich festgesetzte Grundfläche beläuft sich auf ca. 10.900 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgehoben werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Auf der Grundlage des § 13a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

## 3 Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan GE 4 „Am Wiesenberge“ ist am 20.05.1972 in Kraft getreten. Wesentliches Ziel des B-Plans war es, eine weitere Bebauung der Gemeinde Geisecke in Form einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen, um dem steigenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Zusätzlich wurde im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz bzw. Sportplatz und ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Auf diese Weise sollte die damals bereits bestehende Schule gesichert und um einen Kindergarten sowie eine Spiel- und Sportanlage erweitert werden.

## 4 Anlass für die Teilaufhebung

Die Festsetzungen im betreffenden Bereich des Bebauungsplans sind nahezu vollständig realisiert worden, darüber hinaus wurden insbesondere im südlichen Bereich aber sehr viele Gebäude oder Gebäude-teile außerhalb der Baugrenzen errichtet (s. Abb. 2 und 3). Diese Festsetzungen entfalten in dem Bereich daher keine Steuerungswirkung mehr. Die Zulässigkeit weiterer Bauvorhaben kann auf Grundlage des geltenden B-Plans nicht mehr ordnungsgemäß beschieden werden, wodurch es einer entsprechenden Teilaufhebung bedarf.

Nach Teilaufhebung des B-Plans können geplante Vorhaben im betreffenden Bereich auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zugelassen werden, wodurch wieder eine geregelte Entscheidungsgrundlage für weitere Bauvorhaben bestehen wird. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Baulandknappheit in der Stadt Schwerte könnte so außerdem im Sinne der Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden, wenn auch nur in geringem Maße.

Abbildung 10: Schrägluftbild



Quelle: Kreis Unna

Abbildung 19: Baugrenzen



Quelle: Stadt Schwerte

## 5 Mögliche Konsequenzen nach der Teilaufhebung

Bei der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist gem. § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen diese für die Betroffenen hat und ob die weitere Entwicklung des Gebiets auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB erfolgen kann oder ob ein dringendes Planungserfordernis für die Gemeinde vorliegt.

Die Bebauung des Gebiets ist weitgehend abgeschlossen, die Erschließungsanlagen sind ebenfalls fertiggestellt. Die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets dürfte im Wesentlichen von An-, Erweiterungs- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein, die auch auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können. Durch die Öffnung des Gebiets für potenzielle Nachverdichtungen können durch bauliche Veränderungen weitere Belange betroffen sein, beispielsweise die Bereiche Gewässer, Entwässerung, Verkehr oder Artenschutz. Bei konkreten Planungen bzw. Vorhaben ist u. a. zu prüfen und abzustimmen, inwieweit die öffentliche Kanalisation noch ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren sind Klimaanpassungsmaßnahmen einzuplanen und zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder zurückzuhalten. Aufgrund der geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind artenschutzrechtliche Konflikte grundsätzlich nicht zu erwarten. Bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist jedoch eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen.

Bodenrechtlich relevante Spannungen, die nur durch Instrumente der Bauleitplanung gelöst werden können – wie z. B. der Schutz vor Immissionen – sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind auch nicht ersichtlich, so dass die ersatzlose Teilaufhebung des Bebauungsplans vorgesehen ist.

## **6 Entschädigungsansprüche**

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach der Vorschrift des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge einer Aufhebung oder Änderung ergibt. Nach Ablauf der 7-jährigen Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall sind nach jetzigem Kenntnisstand durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

## **7 Zusammenfassung**

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll der B-Plan Nr. GE 4 „Am Wiesenberge“ der Stadt Schwerte in Teilen aufgehoben werden. Zusätzlich ergeben sich im Sinne der Nachverdichtung Möglichkeiten zur Schaffung weiteren Wohnraums in geringem Maße. Da aktuell kein Planerfordernis i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gegeben ist, wird der Bereich künftig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sein.