

Beschlussvorlage

Nr. 1114/2014-2020



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bezirksausschuss Bellersen	28.08.2020	Vorberatung
Bauausschuss	02.09.2020	Entscheidung

öffentlich

Berichterstatte: Verw.-Ang. Bohnenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Papenkamp" im Stadtbezirk Brakel-Bellersen (Anfrage einer Bebauungsmöglichkeit: Einfamilienhaus)

Sachverhalt:

Eine junge Bellerser Familie hat ihren Wunsch schriftlich gegenüber dem Bezirksausschuss zum Ausdruck gebracht, auf einer bestimmten, noch von der Stadt zu erwerbenden Fläche an der Straße „Zum Mühlengrund“ in der Nähe des Wohnmobilhafens in Brakel-Bellersen ein Einfamilienhaus zu errichten.

Sie verweist dabei auf den bestehenden Bebauungsplan (Nr. 4 „Papenkamp“), der hier ein Sondergebiet („SO“) Ferienhausgebiet festsetzt. Dauerhaftes Wohnen sei damit nicht gestattet. Es fände aber bereits Dauerwohnen dort - ungenehmigt - statt, und im Feriendorf sei bereits die Sondernutzung durch dauerhaftes Wohnen ergänzt worden. Die Wahrscheinlichkeit einer Ferienhaus-Errichtung auf den betreffenden Flächen sei sehr gering, außerdem könnte mit einer entsprechenden Planänderung die vorhandene bauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Stadt Brakel hätten bereits Gespräche stattgefunden, die zunächst nicht gegen eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans gesprochen hätten, sich dann jedoch gegen einen Verkauf des betreffenden Grundstücks zum Zwecke der Errichtung eines Einfamilienhauses entwickelt hätten.

Es sei der Familie bewusst, dass es bereits ein Neubaugebiet gebe, doch käme dieser Standort nicht in Frage. Mit dem vorgeschlagenen Standort würde eine innerörtliche Baulücke geschlossen, die zudem erschlossen sei.

Die Verwaltung würdigt den Sachverhalt folgendermaßen:

Zunächst ist festzuhalten, dass es um den zweckgerichteten *Verkauf* eines städtischen Grundstücks geht, das in ein feststehendes städtebauliches Zielgerüst eingebunden ist und später ggf. auch anderen Zwecken als den festgesetzten dienen muss, z.B. einer Erweiterung der dortigen Feriennutzungen (Wohnmobilhafen u. dergl.). Von daher ist vorab auch über einen Verkauf zu entscheiden.

Es kann nicht jede vermeintliche Baulücke einer Einfamilienhausbebauung zu-

geführt werden, auch wenn dies gewünscht sein mag. Es ist eindeutig auf die Ökonomie des vorhandenen Neubaugebiets, das in einem bereits komplizierten Planverfahren zu einer abgewogenen, mittlerweile etablierten Wohnruhe für die bereits dort wohnenden und auch künftigen Eigenheimbesitzer geführt hat, zu verweisen.

Der bestehende Bebauungsplan sieht hier zurecht ein Ferienhausgebiet vor, das teilweise baulich verwirklicht worden ist. Dieses schließt dauerhaftes Wohnen aus. Nur unter dieser Voraussetzung sind die entsprechenden Baugenehmigungen erteilt worden. Eine Umgehung bestehenden Rechts (Dauerwohnen) durch die betreffenden Eigentümer wäre ungenehmigt und würde zu Schwarzbauten führen, die keinesfalls als Maßstab für ein angedachtes Bauvorhaben, geschweige denn für eine an zwingende städtebauliche Gründe gebundene Bauleitplanung heranzuziehen sind.

Zwingende städtebaulichen Gründe für eine Bauleitplanung an diesem Standort sind derzeit nicht zu erkennen, da das Baugebiet „Südhang“ auch ohne eine Erweiterung derzeit noch ausreichend Bauplätze vorhält.

Der Fall des Feriendorfes ist gänzlich anders gelagert, da es hier um bestehende Bebauung in Privateigentum ging. Auch ist die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit einer Ferienhaus-Errichtung auf den betreffenden Flächen rein spekulativ.

Es besteht kein sachlicher Grund, die bereits dort beantragten und genehmigten baulichen Nutzungen in einem anderen Rahmen planungsrechtlich „abzusichern“ und auf ein dauerhaftes Wohnen zu verlagern. Außerdem besteht die Gefahr, dass sich ein dauerhaftes Wohnen mit dem dort bereits vorhandenen Feriennutzungscharakter nicht verträgt (Wohnmobilhafen mit wechselnden Gästen, An- und Abfahrten u. dergl.). Zudem besteht immer wieder ein Bedarf an Ausgleichsflächen für Planungen, der ggf. hier gedeckt werden müsste.

Auch aus erschließungstechnischen Gründen ist eine Bebauung für Dauerwohnen derzeit kaum zu realisieren. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden, Bestandsbauten entwässern in den Mühlengraben. Dieser ist vom betreffenden Grundstück nur unter Inanspruchnahme des Privatgrundstückes „Alte Mühle“ zu erreichen. Da dieses Grundstück bereits bebaut ist, ist eine Umsetzung baulich kaum realisierbar und wäre mit hohem finanziellen Aufwand für die Stadt verbunden. Die Verwaltung gibt zu bedenken, ob die Untere Wasserbehörde beim Kreis Höxter eine Einleitungsgenehmigung in den Mühlengraben erteilt.

Der Bau eines Ferienhauses bleibt weiterhin gemäß Bebauungsplan möglich.

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses ist ein Grundstücksverkauf abgelehnt worden. Dies erfolge auch im Hinblick darauf, dass bereits in der Vergangenheit gegenüber Bauinteressenten zum Ausdruck gebracht wurde, dass eine Bebauung zum Zwecke des Dauerwohnens an diesem Standort nicht durchgeführt werden kann. Aus Gründen der Gleichberechtigung wurde auch in diesem Fall derart argumentiert. Es hatten vorher mit der Stadt Brakel lediglich grundsätzliche Gespräche über eine mögliche Bauleitplanung stattgefunden, die je-

doch nach genauer Abwägung des Für und Wider nicht zum Tragen gekommen sind. Aus den genannten komplexen Gründen ist auch eine Baulückenschließung mit einer Bebauungsplanänderung nicht gleichzusetzen.

Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Papenkamp“ im Stadtbezirk Brakel-Bellersen derart, dass in einem städtebaulichen Einzelfall eine innerörtliche Nachverdichtung der Wohnfunktion (ergänzende Wohnbebauung: Einfamilienhaus) ermöglicht wird, wird abgelehnt. Einem Verkauf der Fläche wird nicht zugestimmt.

Brakel, 24.08.2020/Abt .FB 3/Richter
Der Bürgermeister
In Vertretung

Peter Frischemeier