

Der Bebauungsplan Nr. 8A+B - Eichenfeld im Ortsteil Hackenberg wurde durch Bekanntmachung vom 28.01.1986 rechtskräftig. In den 36 Jahren bis heute wurde dieser Bebauungsplan fünfmal geändert, zuletzt in 2017.

Der Ursprungsplan setzt reine und allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes waren:

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems,
- Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

Da im Zuge von Überprüfungen der Bauaufsichtsbehörde des Oberbergischen Kreises festgestellt wurde, dass einige Baumaßnahmen nicht plankonform durchgeführt wurden, wurde die Stadt Bergneustadt zur Rechtfertigung und zum planerischen Handeln aufgefordert.

Parallel wurde im Ergebnis einer juristisch-baurechtlichen Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanes abgeleitet, dass der Ursprungsbebauungsplan aus 1986 in seiner Gesamtheit unwirksam sei. Neben Mängeln in der Ausfertigung und der Verkündung (Bekanntmachung der Rechtskraft) seien auch planungs- und gestaltungsrechtliche Festsetzungen mit Mängeln behaftet (z. B. Festsetzen von Ausnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens, Festsetzen der unteren Bezugshöhe als natürliche Geländeoberfläche, wenn die jeweiligen Grundstücke innerhalb der Baufenster erhebliche Höhenunterschiede aufweist), die in ihrer Gesamtheit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führten. Dies führe gleichsam zur Unwirksamkeit der nachfolgenden unselbstständigen Planänderungen, da ein „Rechtmäßigkeitszusammenhang“ zwischen dem Ursprungsplan und dem jeweiligen Änderungsplan bestehe.

Eine gerichtliche Beurteilung der Unwirksamkeit ist bisher nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Plan rechtlich keine Regelungswirkung (mehr) erzielt und das Plangebiet Eichenfeld bereits nahezu vollständig überbaut ist, so dass weitere Maßnahmen am Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB beurteilt werden, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Um auch die Grundstücke baurechtlich zu sichern, die am Rand des Baugebiets liegen und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt werden könnten, soll eine Ortslagensatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sicherstellen, dass alle derzeit bebaubaren Grundstücke auch weiterhin bebaut werden können (siehe TOP 3.2).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und dem Beschluss einer entsprechenden Ortslagensatzung unterliegen künftige Entwicklungen den Vorgaben des § 34 BauGB und können als im Zusammenhang bebaute Grundstücke bebaut werden.

