

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 14.07.2011	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion auf Überprüfung der Bebauungspläne		Datum: 23.08.2011
Vorlage-Nr: VO/1847/11			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	20.09.2011	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr	
Ö	11.10.2011	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat mit Datum vom 14.02.2011 gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg folgenden Antrag gestellt:

Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, alle rechtskräftigen Bebauungspläne auf ihre Festsetzungen hin zu überprüfen, dem Rat das Ergebnis dieser Überprüfung mitzuteilen und die hieraus resultierenden Anpassungsbedarfe aufzuzeigen.

Begründung: In der letzten Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr wurde seitens der Verwaltung im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages für das B-Plangebiet I-9, Wegberg - Ortskernsanierung darüber informiert, dass durch den Rat festgesetzte Standards für B-Pläne (z.B. Grundstücksmindestgrößen, Mindeststellplatzanzahl je Objekt) vom Erschließungsträger nicht eingefordert werden können, da die seinerzeitigen B-Planfestsetzungen diese Standards noch nicht enthielten. Vor diesem Hintergrund sind alle rechtskräftigen B-Pläne zu überprüfen, um eine Aussage darüber treffen zu können, ob die vom Rat festgesetzten Standards in den B-Plänen verankert sind. Bei den B-Plänen, wo diese Voraussetzungen nicht vorliegen, ist seitens der Verwaltung aufzuzeigen, ob und wie diese Voraussetzungen geschaffen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verwaltung ist kein Ratsbeschluss bekannt, der Standards für Bebauungspläne definiert. Trotz intensiver Recherche von Ratsprotokollen und Befragung von bereits ausgeschiedenen Mitarbeitern der Stadtverwaltung, konnte die Existenz eines derartigen Beschlusses nicht in Erfahrung gebracht werden. Ein Abgleich der rechtskräftigen Bebauungspläne mit dem im Antrag aufgeführten Ratsbeschluss war somit nicht möglich. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gab es einzelfallbezogene Vorgaben etwa zur Mindestgrundstücksgröße (z.B. 400 qm bei Einzelhausbebauung und 350 qm pro Doppelhausgrundstück). Diese „Eckpunkte“ sind jedoch nicht in einem Beschluss des Rates für alle aufzustellenden Bebauungspläne getroffen worden.

In diesem Zusammenhang wird auf folgendes hingewiesen:

- Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Pläne)) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind gemäß § 9 bezogen auf die jeweilige individuelle Situation zu treffen und jeweils städtebaulich zu begründen. Somit wäre ein pauschalierter Festsetzungskatalog für das gesamte Stadtgebiet und damit ein diesbezüglicher Ratsbeschluss rechtsfehlerhaft. Zudem würde z.B. eine pauschale Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße den differenzierten Zielsetzungen der jeweiligen Bebauungsplangebiete widersprechen. Eine lockere dorftypische Einzelhausbebauung verlangt eine andere Mindestgrundstücksgröße wie etwa eine innerstädtische Geschosswohnungsbebauung oder eine altengerechte und barrierefreie Bungalowbebauung.
- Änderungen oder Aufhebungen von Bebauungsplänen unterliegen öffentlich rechtlichen Verfahren. Auch hierfür bedarf es der jeweiligen städtebaulichen Begründung. Die einzelnen Verfahrensschritte sind gleichzusetzen mit den Verfahrensschritten zur Neuauftellung von Bebauungsplänen (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Auslegung, Beratung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss sowie die erforderlichen Bekanntmachungen). In Abhängigkeit von Sitzungsterminen, freien Kapazitäten innerhalb der Verwaltung sowie Art und Umfang der eingegangenen Stellungnahmen sind Bebauungsplanverfahren - erfahrungsgemäß auch im Städtevergleich - nicht unter einem Jahr abzuschließen. Für das Stadtgebiet Wegberg existieren über 120 rechtskräftige Bebauungspläne. Zehn Bebauungsplanverfahren sowie zwei Änderungen des Flächennutzungsplanes werden derzeit durch die Verwaltung durchgeführt.
- Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.
- In der Vergangenheit wurde mit Hilfe von Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren (z.B. Arsbeck – Nord) eine Anpassung der Bebauungspläne an die aktuelle und erforderliche städtebauliche Entwicklung vollzogen. Bei der Neuauftellung von Bebauungsplänen wurden in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation Festsetzungen getroffen, um den Wohnstandort Wegberg nach der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes „Stadt- und sozialverträgliche städtebauliche Entwicklung unter Erhaltung der örtlichen Identität“ weiterzuentwickeln. Ferner kann nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Antrag der CDU-Fraktion vom 14.02.2011 abzulehnen und bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren auf den Einzelfall bezogen geeignete Festsetzungen zu treffen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, den Antrag der CDU-Fraktion vom 14.02.2011 abzulehnen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301

Gez. Wilms FBL 301

Gez. Fabry Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten