

|                                 |                                                                                                                                                                                   |                      |                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| Beschlussvorlage der Verwaltung | Fachbereich:<br>Planen, Bauen,<br>Wohnen                                                                                                                                          | Datum:<br>31.05.2006 | Genehmigungsvermerk<br><br>Datum:<br>29.05.2006 |
| Tagesordnungspunkt              | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Bebauungsplan VIII-3, Kipshoven</b><br><b>- Ortsmitte</b><br><b>- Beratung über die eingegangenen Anregungen</b><br><b>- Satzungsbeschluss</b> |                      | Bürgermeisterin:<br>Gez. H. Klein               |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0131/06       |                                                                                                                                                                                   |                      |                                                 |
| Zu beraten im:                  |                                                                                                                                                                                   |                      |                                                 |
| Datum                           | Gremium                                                                                                                                                                           |                      |                                                 |
| 13.06.2006                      | Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr                                                                                                                                       |                      |                                                 |
| 20.06.2006                      | Rat der Stadt Wegberg                                                                                                                                                             |                      |                                                 |

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplanentwurf VIII-3, Kipshoven – Ortsmitte hat in der Zeit vom 14.03.2006 bis einschließlich 21.04.2006 öffentlich ausgelegen. Während dieser Frist sind sowohl von beteiligten Behörden als auch aus der Bürgerschaft Anregungen eingegangen. Nachfolgend werden die Inhalte dieser Anregungen mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung wiedergegeben. Der Wortlaut der Anregungen ist den in Kopie beigefügten Schreiben zu entnehmen. Aus Gründen des Datenschutzes sind personenbezogene Angaben geschwärzt.

### 1.0 Anregungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (RAB) vom 11.04.2006 (Anlage 1):

Das RAB stellt als Fachamt zunächst dar, dass mehrfach im Aufstellungsverfahren darauf hingewiesen wurde, dass nach Wertung der verfügbaren Archivunterlagen die Erhaltung von Resten der mittelalterlichen Burg Kipshoven als ortsfestes Bodendenkmal nicht auszuschließen sei. Daher habe das Amt seinerzeit bereits empfohlen, in einem Teil der Fläche eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die Belange der Bodendenkmalpflege angemessen in die Planung einstellen zu können. In diesem Zusammenhang wird auf ein Schreiben vom 10.03.2005 verwiesen. Dieser Auftrag an die Stadt sei jedoch trotz mehrfacher Abstimmung nicht berücksichtigt worden. Nachfolgend wird auf die Verantwortung der Stadt als Veranlasser der Planung im Hinblick auf die Ermittlung der abwäigungsbeachtlichen Belange eingegangen.

### 1.1 Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst ist anzumerken, dass im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch die Verwaltung (und nicht durch das RAB) aufgrund der ungewöhnlichen Lage der Kapelle Kipshoven und Auswertung historischer Dokumente die Vermutung abgeleitet wurde, dass die Kapelle ggf.

in Verbindung mit der historischen „Burg Kipshoven“ in ihrer Funktion als größerer Gutshof stand. Aufgrund dieser Vermutung wurde frühzeitig mit dem RAB Kontakt aufgenommen. Im aufgeführten Schreiben vom 10.03.2005 führt das RAB jedoch folgendes aus: *“...Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Burg jedoch nicht lokalisiert. Konkrete Hinweise auf die Lage der Burg gibt es weder im Archiv des RAB noch auf den historischen Karten (Ur- und Neuaufnahme der Tranchot-Karte). Da jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass die Burg im Plangebiet liegt oder in das Plangebiet hineinreicht, ist anzuregen, dass eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt wird. ...“*. In einem anschließenden Abstimmungsgespräch am 17.05.2005 wurde vereinbart, dass durch das RAB selbst weiteres Datenmaterial ausgewertet und ggf. eine mögliche Prospektion durchgeführt wird.

Die Sachverhaltsdarstellungen zur vermuteten s.g. Burg Kipshoven wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, mit der Anmerkung, dass vertiefende denkmalbezogene Nachforschungen bisher ausblieben. Vertiefende archäologische Nachforschungen sind für dieses Bebauungsplanverfahren auch unerheblich. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den baulichen Bestand baugestalterisch zu sichern und zugleich städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen um dadurch, die Merkzeichen der baugeschichtlichen Vergangenheit und die besondere Identität zu bewahren. Somit entspricht es auch der Zielsetzung der Stadt Wegberg, Bodendenkmäler in der Ortslage Kipshoven möglichst zu erhalten, da auch sie zum besonderen historischen Kontext gehören. Es werden durch diesen Bebauungsplan zukünftig jedoch keine neuen Baurechte begründet, sondern lediglich der vorhandene bauliche Bestand bzw. bereits bestehende Baurechte durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und den Regelungen zu Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung von baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert. Somit begründet der Bebauungsplan zukünftig keine über die derzeitige Rechtslage hinausgehenden zusätzlichen Eingriffe in den Boden, die eine Gefährdung des vermuteten Bodendenkmals nach sich ziehen könnten.

Ferner ist entscheidend, dass erst durch dieses Bebauungsplanverfahren die Sicherung der Grünfläche langfristig ermöglicht wird. Erst durch die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche kann hier das „Freihalten“ planungsrechtlich festgeschrieben werden und zugleich Bodeneingriffe in dieser ca. 2.200 qm großen Fläche in unmittelbarer Nähe zur Kapelle und damit im Bereich des vermuteten Bodendenkmals verhindert werden. Eine ggf. zukünftig notwendig werdende Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals wird dadurch an dieser Stelle vorbereitet.

Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, wurde bereits folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen: *„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Wegberg oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu informieren.“* Zur Konkretisierung schlägt die Verwaltung darüber hinaus vor, diesen Hinweis wie folgt zu erweitern: *„In Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung von Vorhaben östlich der Straße „An der Kapelle“ und nördlich der „von-Agris-Straße“ ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu beteiligen.“* Dadurch wird gewährleistet, dass zukünftig bei einem begründeten Verdacht im Rahmen des jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahrens

die Belange durch das Fachamt vorgetragen und berücksichtigt werden können.

Eine weitergehende Forderung nach detaillierten Untersuchungen aus reinem archäologischem Interesse - lediglich auf der Grundlage von Vermutungen - kann in diesem Bebauungsplanverfahren nicht erfüllt werden.

## **1.2 Beschlussvorschlag zu den Anregungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 11.04.2006:**

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, er möge beschließen, dass den Belangen der Bodendenkmalpflege durch den konkretisierenden Hinweis („*In Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung von Vorhaben östlich der Straße „An der Kapelle“ und nördlich der „von-Agris-Straße“ ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu beteiligen.“*“) entsprochen wird.

## **2.0 Anregungen des Bischöflichen Generalvikariats Aachen vom 11.04.2006 bevollmächtigt von der Katholischen Kirchengemeinde St. Vincentius Beeck (Anlage 2):**

Zunächst werden gegen die geplante Festsetzung zum Kapellengrundstück und die beabsichtigte Unterschutzstellung der Kapelle keine Bedenken erhoben.

Zu der Festsetzung der vorhandenen Grünfläche als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden folgende Bedenken vorgetragen:

- Es wird zunächst auf die Entwurfsbegründung eingegangen, welche die derzeitige planungsrechtliche Bewertung des Plangebietes generalisierend wiedergibt.
- Im Anschluss daran wird die Entstehungsgeschichte des Spielplatzes näher erläutert. Nachdem im Jahre 1967 die Stadt an die Kirchengemeinde herangetreten sei mit der Bitte, auf dem besagten Grundstück einen Spielplatz einrichten zu können, wurde dies vom Kirchenvorstand unterstützt. Es wird in diesem Zusammenhang vom Generalvikariat darauf hingewiesen, dass grundsätzlich andere geeignete Grundstücke in der Ortslage Kipshoven, etwa das östlich angrenzende Wiesengrundstück, hätten in Anspruch genommen werden können. 1970 sei ein Vertrag zwischen der Kirchengemeinde und der Stadt abgeschlossen worden. Die kirchenaufsichtliche Genehmigung zur Nutzung des Grundstückes als Spielplatz konnte nach den Diözesanstatuten nur deshalb erteilt werden, so das Generalvikariat, weil auf Grund der örtlichen Situation nicht davon auszugehen war, dass die Kirchengemeinde durch die Überlassung des Grundstückes an die Stadt einen wirtschaftlichen Schaden erleiden würde. Die Laufzeit des Nutzungsvertrages wurde mit 25 Jahren festgelegt und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn keine der Parteien den Vertrag kündigt. Dies sei bis zum heutigen Tage nicht geschehen. Das Grundstück gehöre dem Stiftungsfond, so dass aufgrund von Auflagen eine ursprünglich angedachte kostenfreie Überlassung nicht genehmigt werden konnte. Das Generalvikariat führt weiterhin aus, dass bis zum heutigen Zeitpunkt die vereinbarten Nutzungsentschädigungen jedoch nicht gezahlt

worden seien. Dies wurde im Jahre 2004 der Stadt schriftlich mitgeteilt, worauf diese erklärt habe, dass der Anspruch auf Zahlung der Entschädigung von 1970 bis zum Jahr 1999 verjährt sei.

- Im Anschluss daran wird erläutert, dass die Kirchengemeinde im Jahre 2003 vom Bistum gebeten wurde, die Verwertung der Spielplatzfläche zu prüfen. Parallel dazu habe die Stadt versucht, neben dem Kapellengrundstück auch die Spielplatzfläche in die Liste der Baudenkmäler aufzunehmen. Gegen diese Absicht habe sich die Kirchengemeinde ausgesprochen, da ansonsten die Spielplatzfläche einer wirtschaftlicheren Nutzung entzogen worden wäre.
- In Anschluss daran sei 2005 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Doppelhaushälften gestellt worden. Die Stadt habe zunächst erklärt, dass die Beurteilung des Grundstückes gem. § 34 BauGB (Innenbereich) erfolge und habe auf die Darstellung im FNP als Grünfläche verwiesen. In diesem Zusammenhang weist das Generalvikariat nochmals darauf hin, dass auch das östlich angrenzende und zwischenzeitlich bebaute Grundstück im FNP als Grünfläche ausgewiesen sei. Schließlich sei im weiteren Verfahren eine Umplanung mit lediglich zwei Baukörpern erfolgt, um dem Wunsch der Stadt nach einer Sichtachse von der von-Agris-Straße auf die Kapelle zu entsprechen. Verwundert ist das Generalvikariat, dass nachfolgend die Stadt das Grundstück nunmehr dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuordnete. Die Bauvoranfrage wurde durch die Stadt abgelehnt. Der Landrat des Kreises Heinsberg habe im Widerspruchsverfahren die Auffassung der Stadt in seiner Entscheidung bestätigt. Das Generalvikariat habe danach die Kirchengemeinde aufgefordert die Verwaltungsentscheidung gerichtlich überprüfen zu lassen, da der subjektive Eindruck entstehen müsse, dass durch die Verhinderung einer baulichen Nutzung ein Sachverhalt im Interesse der Stadt konstruiert werden soll. Dies gehe aus der in der Begründung definierten diesbezüglichen Zielsetzung hervor.
- Andererseits wird darauf verwiesen, dass Kirchengemeinde und Generalvikariat einer Nutzung der Fläche durch die Allgemeinheit nach wie vor positiv gegenübersteht, jedoch durch die Festschreibung der Nutzungsart nachhaltig in der Verwertbarkeit des Grundstückes eingegriffen wird. Es wird eine „Bestrafung“ darin gesehen, das Grundstück über Jahrzehnte - sogar kostenfrei - überlassen zu haben. Das Generalvikariat sieht darin eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Eigentümern und verweist auf die Zulassung der Bebauung auf der östlichen Seite der Lindenallee.
- Zusätzlich wird angeführt, dass die Sichtachse zur Kapelle durch den vorhandenen Bewuchs sehr stark eingeschränkt ist. Die Sichtverhältnisse auf das Kapellengebäude hätte man durch die Freihaltung der östlich angrenzenden Fläche um ein mehrfaches besser sichern können.
- Weiterhin wird am Beispiel der seinerzeitigen Errichtung der Trafostation auf dem kircheneigenen Grundstück der Verdacht geäußert, dass von Seiten der Stadt generell eher kirchlicher Grundbesitz für Zwecke der Allgemeinheit in Anspruch genommen wird, als von einem privaten Eigentümer.

- Abschließend spricht sich das Generalvikariat gegen die Überplanung der vorhandenen Spielplatzfläche aus Gründen des Vermögensnachteils aus. Eine bisherige bauliche Nutzung des Grundstückes sei aufgrund des abgeschlossenen Nutzungsvertrages nicht möglich gewesen und dürfe nun der Kirchengemeinde nicht nachteilig angelastet werden.

Aufgrund der vorgenannten Bedenken werden von Seiten des Generalvikariates folgende Anregungen vorgebracht:

- Es wird angeregt, das in Rede stehende Grundstück als Mischgebiet (MI) festzusetzen.
- Ferner wird ein neuer Nutzungsvertrag angeregt, in dem sich die Kirchengemeinde gegenüber der Stadt verpflichten würde, das Grundstück langfristig der Allgemeinheit zu überlassen. Anfallende Kosten sollten durch die Stadt getragen werden. Die Kirchengemeinde müsste jedoch berechtigt sein, das Grundstück dann einer anderen Nutzung zu zuführen bzw. veräußern zu können, wenn im Zuge der Erfüllung unabweisbarer pfarrlicher Aufgaben eine andere Finanzierungsmöglichkeit nicht gegeben sei. Ferner könne der Stadt ein Erstkaufrecht eingeräumt werden. Der Verkaufswert würde im Vertrag als Bauland festgeschrieben.
- Am Ende gibt das Generalvikariat zu bedenken, dass auch eine Kirchengemeinde verpflichtet sei, die ihr überlassenen Vermögenswerte so einzusetzen, dass zukünftige Generationen in der Lage seien, die ihr obliegenden Aufgaben zu erfüllen und bittet daher darum, die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu prüfen und in die Entscheidungsfindung mit einfließen zu lassen.

## 2.1 Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Kapelle in Kipshoven bereits in der Denkmalliste der Stadt Wegberg als Baudenkmal eingetragen und nicht – wie vom Generalvikariat erläutert – die Unterschutzstellung beabsichtigt ist. Somit werden Denkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lediglich nachrichtlich übernommen und durch diesen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Zur beabsichtigten Festsetzung der Grünfläche vor der Kapelle wird folgendes ausgeführt:

Ein wichtiges Element der Stadtplanung ist es, neben der planerischen Steuerung neuer Bauflächen auch den baulichen Bestand im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes baugestalterisch zu sichern und zugleich städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen mit der Zielsetzung, die Merkmale der baugestalterischen Vergangenheit und die damit verbundene besondere Identität zu bewahren. Dieser Grundsatz ist im § 1 BauGB verankert, wo es unter anderem heißt: „... Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie

sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. ...“ Dem folgend wurde auf Grundlage eines Antrages einer Ratsfraktion die Verwaltung beauftragt, geeignete Instrumente aufzuzeigen, um die Charakteristik der Dörfer insgesamt zu erhalten und herauszustellen. Die Verwaltung hat daraufhin empfohlen, in Klarstellungssatzungen gemäß § 34 BauGB und Bebauungsplänen durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und durch gestalterische Festsetzungen die prägende Charakteristik der jeweiligen Dörfer genau zu definieren und verbindlich festzuschreiben. Der Rat hat daraufhin zunächst für die Ortsmitte von Kipshoven einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. In den nächsten Jahren werden entsprechende Planverfahren für weitere Dörfer folgen. Der Bebauungsplan ist daher keine Verhinderungsplanung – wie vom Generalvikariat angeführt –, sondern soll die besondere Charakteristik der Ortslage Kipshoven im positiven Sinne sichern.

Diese Charakteristik wird einerseits durch die dorftypische Bebauung und Vegetation mit Hecken, Bäumen und Streuobstwiesen geprägt. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Charakteristik Kipshovens ist andererseits aber auch die kulturhistorisch wertvolle Kapelle mit Grünfläche und Lindenallee. So soll die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen (Baufluchten, Geschossigkeit, Nutzungen und Umnutzungen, gestalterische Festsetzungen zu den Dachflächen usw.) in ihrem Erscheinungsbild erhalten, verbessert und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht werden. Ebenfalls wurde die dorfprägende Vegetation berücksichtigt und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Schließlich wird es möglich, durch die Festsetzung der Grünfläche als „Öffentliche Grünfläche“, diese in ihrem bestehenden Erscheinungsbild zu erhalten. Durch diese einzelnen Bausteine bzw. Festsetzungen besteht die Chance, die Charakteristik Kipshovens in ihrer Gesamtheit zu bewahren.

Durch die Festsetzung der Grünfläche werden städtebauliche und soziale Aspekte berücksichtigt:

So kann einerseits die aus städtebaulichen Gründen wichtige Blickachse von der von-Agris-Straße in Richtung Kapelle freigehalten werden. Das Generalvikariat stellt zu Recht fest, dass die Blickbeziehung durch den im Laufe der Jahre zugenommenen Bewuchs zumindest im Sommerhalbjahr (Belaubung) eingeschränkt ist. Ein entsprechender Rückschnitt bzw. Pflegeschnitt ist geboten, wodurch diese Blickbeziehung ohne weiteres wieder hergestellt werden kann. Die Grünfläche an sich kann aufgrund dieser von Zeit zu Zeit notwendig werdenden üblichen gärtnerischen Arbeiten jedoch nicht per se in Frage gestellt werden. Würde die Grünfläche einer baulichen Nutzung unterzogen, entstünden gravierende Veränderungen für das Ortsbild. Die Kapelle wäre im derzeitigen städtebaulichen Kontext nicht mehr wahrnehmbar. Auch der Verbleib einer Restgrünfläche zwischen Lindenallee und beabsichtigter Bebauung – wie in der modifizierten Bauvoranfrage der Kirchengemeinde dargestellt – stellt keinen Kompromiss dar, da die Kapelle dann entscheidend aus dem Blickwinkel des Betrachters treten würde und das Ortsbild auch in diesem Fall eine markante Eigenart verlieren würde. Gerade die vor geraumer Zeit entstandene Bebauung auf dem östlich angrenzenden

Grundstück wird von der Bevölkerung als Fremdkörper empfunden und verdeutlicht um so mehr die Notwendigkeit, die noch verbleibende Grünfläche planerisch zu sichern. Die Frage, ob diese Fläche als Blickachse oder als Spielplatzfläche besser geeignet gewesen wäre, ist aufgrund der realisierten Bebauung aus heutiger Sicht zu vernachlässigen. Aus stadtplanerischer Sicht ist daher die Grünfläche zu sichern.

Neben den vorgenannten städtebaulichen Gründen, ist die Sicherung der Grünfläche für die Bevölkerung aus den nachstehenden Aspekten von erheblicher Bedeutung. Das Generalvikariat führt in seiner Stellungnahme an, dass für eine Spielplatznutzung andere Flächen innerhalb der Ortslage hätten in Anspruch genommen werden können. Dies ist sicherlich unstrittig. Von entscheidender Bedeutung bei der Standortwahl eines Spielplatzes ist allgemein jedoch die Lage innerhalb der Siedlungsfläche, da sie maßgeblich beeinflusst, ob ein Spielplatz gesehen und angenommen wird und zugleich eine Sozialkontrolle ausgeübt werden kann. Diese Punkte sind bei der vorliegenden Fläche gegeben. Aufgrund der zentralen Lage der Grünfläche innerhalb der Ortslage Kipshoven stellt er für spielende Kinder und betreuende Erwachsene einen idealen Treffpunkt dar. Die Sozialkontrolle für dort spielende unbetreute Kinder kann durch die angrenzende Wohnbevölkerung und Passanten, die die Kapelle aufsuchen, ausgeübt werden. Mit seiner Größe von ca. 2.200 qm bietet die Grünfläche neben der Spielplatznutzung zudem ausreichend Raum für verschiedenste Aktivitäten. So finden hier Nachbarschaftsfeste (z.B. Maifest) und spontane Begegnungen statt, sodass diese Grünfläche für die Bevölkerung mehr darstellt als eine übliche Grünfläche, sie wird vielmehr als „Dorfplatz“ angenommen. Infolge dieser Nutzungen ist in den letzten Jahrzehnten ein Bereich entstanden, der die Kommunikation und die Dorfgemeinschaft fördert. Diese besondere Bedeutung wurde im Verfahren des Bebauungsplanes sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, als auch bei der Auslegung von der Bürgerschaft insgesamt mit Nachdruck unterstrichen und die dauerhafte Erhaltung dieser Fläche eingefordert. Somit ist die Erhaltung und Festsetzung der Grünfläche insbesondere auch aufgrund dieser sozialen Aspekte geboten.

Die Festsetzung der Grünfläche entspricht ebenfalls der seit über 35 Jahren ausgeübten Nutzung. Zusätzlich ist anzumerken, dass die Grünfläche während dieses Zeitraums öffentlich genutzt und diese Tatsache durch den Bebauungsplan lediglich festgeschrieben wird. Wie eingangs erläutert, ist die Festsetzung der Grünfläche aufgrund der besonderen Lage geboten und ist nicht von den Eigentumsverhältnissen abhängig. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen scheidet daher aus.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht von Seiten der derzeitigen Eigentümerin der Fläche ein Übernahmeanspruch. Dabei ist die Höhe der Entschädigung zu ermitteln. Wie das Generalvikariat ausführt, wurde die Bauvoranfrage zur Errichtung von mehreren Doppelhäusern mit der Beurteilung nach § 35 BauGB (Außenbereich) negativ beschieden. Diese Rechtsauffassung wurde durch den Landrat mit Widerspruchsbescheid bestätigt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die ursprüngliche Bauvoranfrage nicht die Errichtung von drei Doppelhaushälften, sondern von drei Doppelhäusern – und damit von sechs Doppelhaushälften – zum Inhalt hatte. Bei einer Zuordnung des Grundstückes zum Außenbereich orientiert sich die Höhe der Entschädigung an dem entsprechenden Bodenrichtwert .

Sollte jedoch bei einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung das in Rede stehende Grundstück dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet werden, stellt sich die Höhe der Entschädigung ggf. anders dar. Einerseits kann dann die Rechtsauffassung vertreten werden, dass keine Rechtsansprüche des Eigentümers auf eine weitergehende Entschädigung als nach einer Beurteilung nach § 35 BauGB besteht, da davon ausgegangen werden kann, dass die 7-Jahres-Frist nach § 42 BauGB (Zeitraum zur Erwirkung von Baurechten) verstrichen ist und kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Hätte die Kirchengemeinde ein Anrecht auf Bebauung des Grundstückes, hätte sie dieses Recht zumindest seit Beendigung der Laufzeit des Vertrages zwischen der Stadt und der Kirchengemeinde über die Nutzung des Grundstückes seit dem Jahre 1995 (25 Jahre nach Vertragsabschluss) erwirken können. Zudem setzt der Bebauungsplan lediglich die bereits bestehende Nutzung – nämlich Grünfläche und Kinderspielplatz – fest. Somit greift der Bebauungsplan nicht in die derzeit verwirklichte Nutzung ein. Andererseits kann aber auch die Rechtsauffassung vertreten werden, dass nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz durch die beabsichtigte Festsetzung ein „Sonderopfer“, im Verhältnis zu anderen Eigentümern, vorliegt. Dann würde sich die Höhe der Entschädigung ggf. bis zur Höhe des Baulandpreises bemessen. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Grünfläche, aber auch nicht zuletzt um den Bewohnern weiterhin Raum für verschiedenste Nachbarschaftsaktivitäten und für eine Spielplatznutzung im Zentrum von Kipshoven zu geben, wird - im Sinne des Grundsatzes der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung - an der diesbezüglichen Zielsetzung und Festsetzung des Bebauungsplanes festgehalten.

## **2.2 Beschlussvorschlag zu den Anregungen des Bischöflichen Generalvikariats Aachen vom 11.04.2006:**

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, er möge beschließen, dass den vorgebrachten Anregungen des Bischöflichen Generalvikariates vom 11.04.2006 nicht entsprochen wird.

## **3.0 Anregungen der Dorfgemeinschaft Vereinte Freunde Kipshoven vom 18.04.2006 (Anlage 3):**

Von Seiten der Dorfgemeinschaft wird dargestellt, dass der Bebauungsplanentwurf in zwei Versammlungen der Vereinten Freunde mit den Bewohnern erörtert wurde. In beiden Versammlungen sei die Zielsetzung der Planung, die Strukturen und die Charakteristik des Ortskerns von Kipshoven zu erhalten, begrüßt und unterstützt worden. In diesem Zusammenhang wird auf die Bedeutung der Grünfläche vor der Kapelle für die Dorfgemeinschaft und für das Erscheinungsbild des Ortes hingewiesen. Ferner wird darauf verwiesen, dass die Dorfgemeinschaft im letzten Jahr ein neues Spielgerät finanziert und in Abstimmung mit der Stadt errichtet habe, wodurch die Spielplatzfläche an Attraktivität gewonnen habe. Abschließend wird klargestellt, dass die diesbezügliche Zielsetzung und Festsetzung des Bebauungsplanes nachdrücklich unterstützt werde. Es wird darum gebeten, die Grünfläche in unveränderter Form festzusetzen.

### 3.1 Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung auf Festsetzung der Grünfläche vor der Kapelle sollte gefolgt werden. Siehe auch Stellungnahme unter Nr. 2.

### 3.2 **Beschlussvorschlag zu den Anregungen der Dorfgemeinschaft Vereinte Freunde Kipshoven vom 18.04.2006:**

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, er möge beschließen den vorgebrachten Anregungen der Dorfgemeinschaft Vereinte Freunde Kipshoven vom 18.04.2006 zu folgen.

### 4.0 Anregungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Anlage 4 und 5):

Zwei Bürger sprechen sich in wortgleichen Stellungnahmen gegen die Abgrenzung des Bebauungsplanes aus. Sie begründen es damit, dass zur Erhaltung der Charakteristik des Ortes Kipshoven alle Grundstücke, insbesondere im direkten Umfeld der Kapelle, in den Bebauungsplan einbezogen werden sollten. Es sei nicht zu erkennen, wieso einige Grundstücke bevorzugt behandelt werden.

### 4.1 Stellungnahme der Verwaltung:

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Charakteristik Kipshovens zu sichern und zugleich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um die Merkmale der baugeschichtlichen Vergangenheit und die damit verbundene besondere Identität zu bewahren. Dementsprechend erfolgte nach einer eingehenden städtebaulichen Strukturanalyse die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan deckt somit die historisch gewachsene bauliche Struktur der Ortslage – wie sie auch aus historischen Karten ersichtlich ist - ab. Dazu gehören die Bebauung entlang der Kreuzstraße sowie überwiegende Teile der Bebauung entlang der von-Agris-Straße bzw. der Straße An der Kapelle in unmittelbarer Nähe zur Kapelle. Die übrige Bebauung ist erst in den letzten Jahrzehnten entstanden und nimmt aufgrund ihres Alters und Gestaltung nicht an dem historischen Ortsbild von Kipshoven teil. Vorhandene Baurechte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch dieses Aufstellungsverfahren nicht verändert.

In diesem Zusammenhang wird ferner auf den § 1 BauGB verwiesen. Danach haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht somit auch keine gesetzliche Verpflichtung, für die gesamte Ortslage Kipshoven einen Bebauungsplan aufzustellen. Hinzu besteht nach dem Baugesetzbuch kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen.

#### **4.2 Beschlussvorschlag zu den Anregungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:**

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, er möge beschließen, dass den vorgebrachten Anregungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht entsprochen wird.

#### **5.0 Beschlussvorschlag:**

Für den Fall, dass der Rat im Sinne der Beschlussvorschläge (Nr. 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2) über die vorgebrachten Anregungen beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes VIII-3, Kipshoven – Ortsmitte zu fassen.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wegberg, Flur 78. Die Kreuzstraße, überwiegende Bereiche der von-Agris-Straße und der Straße An der Kapelle liegen innerhalb des Plangebietes. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich und im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Die gestalterischen Vorschriften gem. § 86 BauO NRW werden Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten dieses Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan VIII-3, Kipshoven – Ortsmitte rechtskräftig.

Gemäß § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Grundlage für diesen Beschluss ist somit der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 256). Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Kosten und Finanzierung:**

Es entstehen die üblichen Personalkosten.

**Alternativen:**

Es werden von Seiten der Verwaltung keine Alternativen vorgeschlagen.

**Anlage/n:**

1. Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 11.04.2006
2. Schreiben des Generalvikariates vom 11.04.2006
3. Schreiben der Dorfgemeinschaft vom 18.04.2006
4. Schreiben eines Bürgers eingegangen am 24.04.2006
5. Schreiben eines Bürgers vom 19.04.2006
6. Übersichtskarte
7. Bebauungsplanverkleinerung
8. Textliche Festsetzungen und Hinweise
9. Begründung

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

gez. Schroeders,      FB 301

Tellers, Wilms, HP

gez. Fabry              Techn. Beigeordneter

---

Gegenzeichnung d. beteiligten  
Fachbereichsleiter/Dezernenten

gez. Schneider      Erster Beigeordneter