



Sozialdemokratische Partei Deutschlands

Fraktion im Rat der Gemeinde Marienheide

SPD-Fraktion Marienheide • Däinghausen 31 • 51709 Marienheide

Gemeinde Marienheide
Herr Bürgermeister Meisenberg
Hauptstraße 20
51709 Marienheide

per Email

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

29.1.2018

für die Ratssitzung am 14.2.2017 stellt die SPD-Fraktion folgende Anträge:

1. Der Rat stellt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 30 (Scharderstraße – Am Brandhaben) insoweit unwirksam ist, als ein Sondergebiet „Öffentliche Baufläche“ festgesetzt ist.
2. Der Rat beschließt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die in Ziffer 1 genannte Festsetzung zu ersetzen oder zu ändern; Ziel ist eine auf die umliegend festgesetzten reinen Wohngebiete abgestimmte und mit diesen verträgliche Nutzung.
3. Der Rat beschließt zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB.
4. Der Rat beschließt, dass die Gemeinde einen Antrag auf Zurückstellen der Entscheidung über einen evtl. Baugenehmigungsantrag nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt, falls vor Inkrafttreten der Veränderungssperre ein Baugesuch für ein Vorhaben im betroffenen Gebiet gestellt werden sollte und zu diesem Zeitpunkt die übrigen Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 BauGB vorliegen.
5. Der Rat beschließt der Verwaltung aufzugeben, den Eingang einer Mitteilung nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB betreffend die in Ziffer 1 genannte Fläche den Ratsmitgliedern am selben Tag per Email mitzuteilen. Falls die in der genannten Vorschrift bestimmte Frist von zwei Monaten ansonsten nicht einzuhalten ist, hat der Bürgermeister unverzüglich, ggf. unter Verkürzung der Ladungsfrist, zu einer Sondersitzung des Rates einzuladen, in der über die Voraussetzungen und das Ausüben eines Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB informiert und entschieden wird. Die Verpflichtung zur unverzüglichen Ladung im Sinne des vorstehenden Satzes gilt nicht, wenn der Bürgermeister die Voraussetzungen als erfüllt ansieht und das Vorkaufsrecht ausübt.

Anke Vetter

- Vorsitzende -
Däinghausen 31
51709 Marienheide
Tel.: 02264 287672
vetter@spd-marienheide.de

Holger Maurer

- Stellv. Vorsitzender -
Hermannsbergstraße 3
51709 Marienheide
Tel.: 02264 201808
maurer@spd-marienheide.de

Birgit Meckel

- Geschäftsführerin –
Gummersbacher Straße 17
51709 Marienheide
Tel.: 02264 286353
meckel@spd-marienheide.de

Sven Wottrich

- 2. stellv. Bürgermeister -
Hubertusweg 5
51709 Marienheide
Telefon: 02264 29910
wottrich@spd-marienheide.de

Harald Kramer

Wipperwiese 11
51709 Marienheide
Tel.: 02264 2013250
kramer@spd-marienheide.de

Markus Schramm

Eickenstraße 11
51709 Marienheide
Tel.: 02261 61979
schramm@spd-
marienheide.de

Gabriele Trifonidis

Scharder Str. 26b
51709 Marienheide
Telefon: 02264 287828
trifonidis@spd-
marienheide.de

Es wird angeregt, die vorstehenden Anträge bereits auf die Tagesordnung zur Sitzung des BPU am 7.2.2018 zu setzen. Sollte dies nicht mehr möglich sein, wird bereits der Antrag angekündigt, die Tagesordnung der Sitzung des BPU entsprechend zu erweitern.

Begründung:

Zu 1.

Nach dem Vermerk zum „Planungsrecht: Franz-Dohrmann-Haus“ enthält der genannte Bebauungsplan (BP) ausdrücklich die in Ziffer 1 genannte Festsetzung zur Art der Nutzung. Entgegen der im Vermerk vertretenen Ansicht kann eine ausdrückliche Festsetzung nicht dadurch geändert werden, dass bei der damals noch erforderlichen Genehmigung des Bebauungsplans die Aufsichtsbehörde eine Änderung der Festsetzung von „Sondergebiet“ in „Gemeinbedarfsfläche“ anordnete, ohne dass die für die Normsetzung zuständige Gemeinde nachfolgend eine entsprechende Festsetzung tatsächlich getroffen hat. Wenn davon ausgegangen wird, dass es sich bei der „Anordnung“ um eine „Bedingung“ für die erteilte Genehmigung handelte, dann ist diese Bedingung nicht eingetreten, die Genehmigung nicht wirksam geworden und der Bebauungsplan mangels Genehmigung jedenfalls insoweit ebenfalls nie wirksam geworden.

Zu 2. bis 4.

Eine geplante, mindestens zweizügige Grund- oder gar eine weiterführende Schule sind nach heutigen Maßstäben in einem oder direkt angrenzend an ein reines Wohngebiet grundsätzlich unzulässig (vgl. §§ 3, 11, 15 BauNVO in der aktuellen Fassung). Dies gilt wegen der Unwirksamkeit des BP Nr. 30 auch im Rahmen des dann maßgeblichen § 34 BauGB (sog. unbepannter Innenbereich). Die Gemeinde sollte dementsprechend einen BP unter Geltung der heutigen Fassung der BauNVO aufstellen, um hier einen verträglichen städtebaulichen Ausgleich herbeizuführen. Welche hinreichend konkreten Planungsabsichten insoweit in Frage kommen, sollte in der Ratssitzung einvernehmlich geklärt werden.

Ziel könnte beispielsweise sein, die Fläche – unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) - ebenfalls als reines Wohngebiet auszuweisen nur mit den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Kinderbetreuungsanlagen) oder auch mit der ausnahmsweisen Zulassung nach § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und / oder sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des [konkreten] Gebiets dienen). Selbst wenn als weitest gehender Vorschlag die Darstellung im FNP erhalten bleiben sollte („Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Schule“), so könnten in einem verbindlichen BP weitere Festsetzungen unterschiedlichster Art im Sinne von § 9 (insbesondere Abs. 1, 3 und 4) BauGB getroffen werden, um die Verträglichkeit einer Schule im Umfeld sicher zu stellen.

Zur Verhinderung von vollendeten Tatsachen soll durch eine Veränderungssperre und das evtl. Zurückstellen von Baugesuchen verhindert werden, dass vor einer erfolgten Bauleitplanung durch die Gemeinde von dritter Seite (neue) Vorhaben genehmigt und durchgeführt werden.

Zu 5.

Sollte ein notarieller Kaufvertrag über das / die Grundstück/e auf der betroffenen Fläche geschlossen werden, dürfte der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, ggf. in Verbindung mit Satz 2 der Norm zustehen. Die Voraussetzungen und die Frage, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, sollte schon mit Blick auf die finanziellen, städtebaulichen und sonstigen Auswirkungen im Rat ausführlich diskutiert werden. Hierzu ist jedenfalls eine unverzügliche Information der Ratsmitglieder und ggf. eine Sondersitzung nötig. Eine Sondersitzung erscheint nur dann nicht notwendig zu sein, wenn im vorliegenden Fall die Entscheidung als Geschäft der laufenden Verwaltung angesehen wird und der Bürgermeister nach eigener umfangreicher Prüfung und unter Berücksichtigung aller sonstigen Erkenntnisse zum Ergebnis kommt, das Vorkaufsrecht für die Gemeinde auszuüben. Angesichts der im Raum stehenden finanziellen Auswirkungen kann dies mit guten Gründen auch anders gesehen werden, so dass Satz 3 des Antrags zu 5. nach Beratung im Rat evtl. zurückgezogen wird.

Mit freundlichen Grüßen

