

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen Teil B Wohnen,“;
Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	22.02.2023			
Rat	21.03.2023			

Sachverhalt:

Mit Datum vom 13.09.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen Teil B Wohnen“ rechtsverbindlich. Vorausgegangen war seinerzeit die Beauftragung der Oberbergischen Aufbaugesellschaft, die Entwicklungskonzepte für den Wohn- und Gewerbeansiedlungsbereich erarbeitet hat. Mit Ratsbeschluss vom 07.05.1996 wurde schließlich die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) damit beauftragt, eine Rahmenplanung für die Wohn- und Gewerbegebiete zu entwickeln. Diese wurden am 21.10.1997 vom Rat der Gemeinde Marienheide beschlossen und diente fortan als Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 69.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 69 liegt östlich des Ortsrandes von Griemeringhausen und besteht nahezu vollständig aus landwirtschaftlichen Flächen (Grünland). Das Plangebiet weist ein Gefälle von 4% bis 10% auf und bildet eine große Grünlandmulde aus. In deren Sohle befinden sich ein Teich sowie vereinzelt Baum- und Gehölzbestand.

Der rechtverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches Platz für ca. 80 bis 100 Grundstücke für Einfamilienhäuser in offener Bauweise bieten soll.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Ringstraße als HAUPTerschließung, die von der Klosterstraße in nördliche Richtung führt, geplant. Sie soll durch eine talseitige Stichstraße ergänzt werden. Erschließung und Bebauung sollen den Höhenlinien folgen und sich so weitgehend an den topografischen Gegebenheiten orientieren. Es war vorgesehen, die Wohnbauflächen in Abschnitten mit einer Größe von

ca. 1,2-1,5 ha Baufläche (je ca. 20-30 Baugrundstücke) zu erschließen.

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der starken Hangneigung musste auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verzichtet werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von privaten Dach- und befestigten Freiflächen sowie den Straßenflächen soll daher aufwändig im Trennsystem abgeleitet und in der Mulde in einem nordwestlich geplanten Becken gesammelt werden. Zum Teil soll das Wasser dort versickern, zum Teil gedrosselt in den Siefen abgeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich ausschließlich im Privateigentum. Die Bodenordnung und Erschließung sollte möglichst von einem privaten Erschließungsträger durchgeführt werden, was allerdings bis heute seit mehr als 20 Jahren erfolglos geblieben ist.

Im Plangebiet ist bislang ein Wohnhaus errichtet worden, welches ausschließlich direkt von der Klosterstraße erschlossen ist. Hierdurch ist eine klassische Baulücke entlang der Klosterstraße entstanden. Mit der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 (unselbstständige Bebauungsplanänderung, die alleine ohne den Urplan Nr. 69 nicht selbstständig weiter fortwirken kann) wurde im Jahr 2014 die überbaubare Grundstücksfläche in südwestliche Richtung vergrößert, um die entstandene Baulücke planungsrechtlich schließen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 69 soll aufgrund der Vollzugsunfähigkeit und der geänderten städtebaulichen Zielausrichtungen der Gemeinde nunmehr aufgehoben werden. Folgende Gründe sprechen für die Aufhebung:

Das Planumfeld in Griemeringhausen bietet für die Vielzahl von vorgesehenen Bauplätzen eine nur unzureichende Infrastrukturausstattung. Das Bebauungsplangebiet liegt abseits zentraler Versorgungseinrichtungen. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist aus technischen und topografischen Gründen äußerst aufwändig und es ist daher aus wirtschaftlichen Gründen weder von der Gemeinde noch von einem anderen Erschließungsträger/Investor absehbar, dass die Herstellung der Erschließung erfolgen könne. Hinzu kommen unterschiedliche, divergierende Absichten der Grundstückseigentümer, die einen Vollzug des Bebauungsplans ebenso im Weg stehen.

Schließlich fördert die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung mit ihren großzügigen Grundstücken und ihrer Erschließungsplanung einen enorm hohen Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans muss nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich sein. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde.

Die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans stellt ein legitimes Planungsziel dar (BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00). Ebenso ist das verfolgte Ziel, Planungsrecht für die Ansiedlung von Wohnungsbau auf bisher unversiegelten Flächen nicht weiter aufrecht erhalten zu wollen, ein legitimes Planungsziel, wie die Umwandlung derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen möglichst zu begrenzen.

Aus den v.g. Gründen ist daher auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Wohnbaufläche, die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 dargestellt ist, in eine landwirtschaftliche Fläche zu ändern. Hintergrund ist in diesem Zusammenhang auch die landesplanerische Stellungnahme der

Bezirksregierung Köln (§ 34 Abs. 5 LPlG NRW), wonach die derzeit im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Siedlungsflächen über den gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW zu ermittelnden Siedlungsbedarf hinausgehen. Der vorgelegte Entwurf des neuen Flächennutzungsplans verletzt somit das erforderliche Anpassungsgebot der Bauleitpläne der Gemeinde an die verbindlichen Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Um dem landesplanerischen Anpassungsgebot gerecht werden zu können, bedarf es der Aufgabe von Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan, die dem Wohnen zuzuordnen sind. Die Absicht, die bauplanerische Ordnung an eine (künftige) Darstellung im Flächennutzungsplan anzupassen, ist ebenso ein legitimes Planungsziel.

Die Herstellung der Genehmigungsfähigkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 1 BauGB würde jedoch die vorherige oder zumindest parallele Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 69 bedingen, da bereits verbindliches Planungsrecht festgesetzt worden ist.

Die bisherige Wohnbaufläche soll künftig als landwirtschaftliche Fläche im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellt werden. Grundsätzlich ist der Bebauungsplan in einem Bauleitplanverfahren aufzuheben, um eine Kongruenz zwischen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung und der verbindlichen Bauleitplanung herzustellen.

Da sich die städtebauliche Zielausrichtung geändert hat und der Bebauungsplan vollzugsunfähig ist, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 69 insoweit in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig aufzuheben.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss analog zum Aufstellungsverfahren in einem förmlichen Verfahren mit Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden. Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Das bislang im Plangebiet errichtete Wohnhaus (Klosterstraße 65) ist bauaufsichtlich genehmigt und genießt somit baurechtlichen Bestandsschutz.

Entschädigungsansprüche wegen der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB können vorliegend regelmäßig ausgeschlossen werden, da Eigentümer danach mit Ablauf von sieben Jahren regelmäßig kein schutzwürdiges Interesse an einer Wertminderung des Grundstücks geltend machen können.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 69 mit textlichen Festsetzungen und Begründung
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 69, 1. Vereinfachte Änderung

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 69 „Konversion Griemeringhausen Teil B Wohnen“ wird gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich geht aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

Im Auftrag

Christoph Dreiner

Marienheide, 09.02.2023