



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 19.11.2007
AZ.: IV/61.1 St

WP 04-09 SV 61/197

Beschlussvorlage

öffentlich

Liste über die bestehenden Bebauungspläne; hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 07.11.2007

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 05.12.2007

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 05.12.2007 mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 7

Beschlussvorschlag:

~~Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.~~

„Dem Antrag der CDU-Fraktion wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die jeweils zu Jahresbeginn zu präsentierende Prioritätenliste mit einem Sachstandsbericht zur Jahresmitte zu versehen.“

Finanzielle Auswirkungen	Nein
--------------------------	-------------

Personelle Auswirkungen	Ja
Im Stellenplan enthalten:	Nein

Planstelle(n):	Sichtvermerk Personaldezernent
----------------	---------------------------------------

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.11.2007 hat die CDU-Fraktion den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt. Die CDU-Fraktion möchte, dass „zu den halbjährlich vorgelegten Listen über die bestehenden Bebauungspläne“ Hinweise und Erläuterungen gegeben werden, welche Bebauungspläne dringend überarbeitet werden müssen.

Zunächst ist festzustellen, dass das Planungs- und Vermessungsamt einmal im Jahr – in der Regel in der Januar- oder Februarsitzung – dem Stadtentwicklungsausschuss über den Stand der Bauleitplanverfahren berichtet und den Ausschuss bittet, die Verfahren festzulegen, die im Laufe des Jahres mit Priorität zu bearbeiten sind.

Das ist ein Bericht über alle laufenden und/oder absehbaren Verfahren, zur Aufstellung eines neuen Bebauungs- oder Flächennutzungsplans, zur Änderung eines bestehenden Bebauungs-, des Flächennutzungsplans oder Flächennutzungsplanänderung oder zur Aufhebung eines Bebauungs-, des Flächennutzungsplans oder einer Flächennutzungsplanänderung.

Seit Januar 2006 wird diesem Bericht eine Liste beigefügt, in der alle Bebauungspläne bzw. überleiteten Durchführungspläne dokumentiert sind, in denen Gewerbe-/Industriegebiete festgesetzt wurden und die Zulässigkeit von Vorhaben sich nach der Regierungsbaupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf oder der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 und 1968 richtet. Bezüglich der deshalb möglichen Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit ggfs. zentrenrelevanten Sortimenten besteht aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamt vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts hier grundsätzlich der Bedarf planerisch einzugreifen.

Eine halbjährlich vorgelegte Liste über die bestehenden Bebauungspläne hat es bisher nicht gegeben.

Die Stadt Hilden hat für das Stadtgebiet Hilden bis zum 12.11.2007 449 Bebauungspläne (oder vor 1963 Durchführungspläne, die in heutige Bebauungspläne übergeleitet wurden,) als Satzung erlassen und gemäß geltender Hauptsatzung die dauernde öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. In der Anlage 2 sind diese Bebauungspläne unter Angabe der ungefähren Lage im Stadtgebiet sowie des Datums der Rechtskraft (Bekanntmachung der dauernden öffentlichen Auslegung) aufgeführt.

Aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts ist es sicherlich sinnvoll, systematisch alle rechtskräftigen Bebauungspläne „ohne Anlass“ bezüglich des Überarbeitungsbedarfs im Hinblick auf die Ausweisung der Bauflächen für Wohnflächen, Gewerbeflächen oder Grünflächen zu untersuchen. Die systematische Beurteilung wäre aus heutiger Sicht in folgender Form durchzuführen:

1. Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen aus Planarchiv und Aktenkeller
2. Auswertung der Bebauungsplanzeichnung und der Textlichen Festsetzung
3. Auswertung der Begründung des Bebauungsplans (ggfs. auch der erstellten Gutachten und Fachbeiträge)
4. Ortsbesichtigung zur Beurteilung von „Baulücken“ und vorhandener Nutzung sowie Bausubstanz
5. Dokumentation des Untersuchungsergebnisses
6. Rück- und Einsortierung der aus den Archiven entnommenen Unterlagen
und später: Erstellung einer zusammenfassenden Sitzungsvorlage (ggfs. als Zwischenberichte)

Als Arbeitsaufwand wäre hierfür je Bebauungsplan im Durchschnitt mit zwei Arbeitstagen inkl. der „personenbezogenen Verlust- und Erholungszeiten“ (z.B. PC hoch- und runterfahren, etc.) zu kalkulieren. Auf Grund der notwendigen Ortskenntnis und der Hildener Gegebenheiten kann die Untersuchung aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts nicht an Planungsbüros vergeben werden. Bei 449 zu untersuchenden Bebauungsplänen ergäbe das einen Personalaufwand von 898 Arbeitstagen. Das entspricht bei einer Vollzeitkapazität (VZK) von 1,0 mit 204,87 Netto-Arbeitstagen im Jahr (siehe KGSt-Bericht 2/2003 'Arbeitszeit einer Normalarbeitskraft') einer Arbeit für eine/n tariflich Beschäftigten von ca. 4 ½ Jahren oder anders ausgedrückt einer VZK von ~ 4,4.

Im Planungs- und Vermessungsamt stehen seit Umsetzung des Kienbaum-Gutachtens für alle Aufgaben (inkl. ÖPNV- und Verkehrsplanung) inkl. Amts- und Sachgebietsleitung insgesamt nur 4,8 VZK zur Verfügung.

Die Verwaltung kann deshalb auf Grund der geringen Personalressourcen und der bereits beschlossenen durchzuführenden Bauleitplanverfahren dieses Vorgehen nicht empfehlen, sondern bittet auch künftig flexibel auf aktuelle Planungsanlässe zu reagieren:

Falls in den räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen / übergeleiteten Durchführungsplänen die Errichtung von Vorhaben beantragt werden, die den spezifizierten planerischen Vorstellungen widersprechen, ist die Stadt Hilden als Trägerin der Planungshoheit befugt, gerade auch in Reaktion auf einen Bauantrag die planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen noch zu ändern. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bauplanungsrechts muss aber innerhalb der Bearbeitungszeit des Bauantrages, d.h. in der Regel in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, gefasst werden. Hier wäre es künftig ggfs. sinnvoll, den „normalen“

Ablauf der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu ändern und die nicht-öffentliche Vorstellung aktueller Bauvorhaben vor dem öffentlichen Teil der Sitzung zu diskutieren. Dann könnte in der anschließenden Sitzung die Tagesordnung aus aktuellem Anlass durch Beschluss des Ausschusses geändert werden, um noch einen Aufstellungsbeschluss mit der Folge der evtl. Zurückstellung eines Bauantrags fassen zu können.

Das Verfahren muss anschließend auch tatsächlich „betrieben“ werden, d.h. es muss erkennbar sein, dass die Stadt Hilden ihren planerischen Willen auch in die Tat umsetzt, wenn gerichtsfest die Erstellung des Vorhabens „verhindert“ werden soll. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht reicht „dagegen“ zu sein, sondern es muss ein erkennbares planerisches Konzept vorliegen, das auf eine positive städtebauliche Entwicklung und Ordnung abzielt. „Negativplanungen“ führen als unzulässige Verhinderungsplanungen zur Nichtigkeit eines Bebauungsplans (so z.B. vom Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 18.12.1990 ausgeführt).

Auch Vorratsbeschlüsse zur Aufstellung zur Änderung der Bebauungspläne oder übergeleiteten Durchführungspläne „verhindern“ die mehrheitlich städtebaulich nicht gewollten Vorhaben nicht gerichtsfest, wenn die Antragsteller nachweisen, dass die Stadt Hilden nicht das entsprechende Bebauungsplanverfahren tatsächlich „zügig“ bearbeitet. Somit können auch Schadensersatzansprüche gemäß § 39 BauGB und § 40 ff BauGB oder nach § 839 BGB (Amtshaftung) gegenüber der Stadt Hilden nicht auf Grundlage von Vorratsbeschlüssen ausgeschlossen werden.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in seinem Urteil vom 28.08.2006 im Rahmen eines Rechtsstreits über die Zulässigkeit einer Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens ausgeführt: *„Eine Gemeinde kann ein von ihr dem Grundsatz nach beschlossenes Einzelhandelskonzept nicht nur dann zulässigerweise umsetzen, wenn sie die für die Umsetzung des Konzepts im Gemeindegebiet erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen zeitgleich bzw. zumindest zeitnah einleitet und zum Abschluss bringt. Selbstverständlich kann sie sich – nicht zuletzt auch mit Blick auf die ihr nur begrenzt zur Verfügung stehenden Planungskapazitäten – darauf beschränken, zunächst nur in den Bereichen intensive planerische Aktivitäten zu entfalten, in denen konkreter aktueller Handlungsbedarf besteht.“*

Wie aus der Sitzungsvorlage zum letzten Sachstandbericht über den Stand der Bauleitplanverfahren (SV 61/140) zu erkennen ist, führt die Stadt Hilden bereits eine Reihe von Bebauungsplanverfahren zur Überarbeitung des heute verbindlichen Bauplanungsrechts durch. Deshalb empfiehlt die Verwaltung weiterhin, zunächst diese aktuellen, bereits beschlossenen Verfahren zu bearbeiten und abzuschließen. Diese Liste wird aus aktuellen Anlässen – wie z.B. Anträge auf Aufstellung von (ggfs. vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen, Bauanträge, etc. – immer wieder verändert und ergänzt.

Wie bereits in den Sachstandsberichten immer wieder dargelegt, sollten auf Grund der Bündelung der geringen Kräfte im Bereich Stadtplanung maximal 15 Verfahren zur vorrangigen Bearbeitung festgelegt werden. An dieser Stelle soll noch einmal deutlich gemacht werden, dass aus der bisherigen Erfahrung der vergangenen Aufstellungsverfahren für vorhabenbezogene Bebauungspläne, die ja alle grundsätzlich von privaten Ingenieurbüros bearbeitet und betreut wurden, festzustellen ist, dass der Arbeitsaufwand in der Verwaltung für derartige Verfahren im Vergleich zu „normalen“ Verfahren nicht geringer wird, nur die Art der Arbeit und der möglichen Einflussnahme ändert sich erheblich. Es entsteht viel mehr Koordinations- und Prüfaufwand wobei die eigentliche Sachbearbeitung sich etwas reduziert.

Mit Blick auf die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Personalressourcen im Bereich der Stadtplanung und der immer vorliegenden Einzelfallentscheidung bei Bauanfragen ist es wichtig, dass

die vorhandene Kapazität auf die Bereiche konzentriert wird, in denen aus unterschiedlichsten Gründen aktueller Handlungsbedarf besteht. Dieser Bedarf wird neben den diversen anderen Stadtentwicklungsprojekten (wie z.B. zuletzt der Rahmenplan für die „Nördliche Unterstadt“, das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, der Verkehrsentwicklungsplan, die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen in der Fußgängerzone, etc.) für die Bauleitplanverfahren einmal jährlich über die „Prioritätenliste“ festgelegt. Erfahrungsgemäß wird die Prioritätsliste immer wieder – im Rahmen der dynamischen Entwicklungsprozesse – angepasst.

(Günter Scheib)