

Antragstext:

Die Verwaltung wird gebeten eine Liste der Bebauungspläne zur Verfügung zu stellen, die vor dem 20. Juli 2004 in Kraft getreten sind und bei denen nach geltendem Recht bislang ungenutzte Bebauungsmöglichkeiten bestehen. In dieser Aufstellung sind jeweils Art und Umfang der baulichen Nutzung anzugeben.

Die nicht mehr zeitgemäßen B-Pläne sollen entsprechend einer noch festzulegenden Prioritätenliste überarbeitet werden.

Erläuterungen zum Antrag:

Damit soll sichergestellt werden, dass künftige Bauvorhaben alle relevanten Umweltbelange berücksichtigen und den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung	090101	Stadtplanung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:	2015ff			
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	X (hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Aus heutiger Sicht kann nicht abgeschätzt werden, wie viele Bebauungspläne im Sinne der Antragsteller zu überarbeiten wären. Mit der Überarbeitung wäre die Erstellung einer erheblichen Anzahl von Fachgutachten und Planungsgrundlagen erforderlich, die durch die Stadt zu finanzieren wären.				
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein X (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung: Im Produkt stehen in einem Haushaltsjahr als Sockelbetrag traditionell nur 10.000,- € für die Erstellung von Fachgutachten, etc. zur Verfügung.				
Vermerk Kämmerer				

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass des Antrages der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN ist das Bauvorhaben der Meide GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 im Bereich Meide / Steinauer Straße im Norden Hildens.

Die Meide GmbH hat das Grundstück eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes erworben und lässt auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungseinrichtungen (Straßen, Fußweg, Kanalisation und öffentliche Grünfläche) errichten. Die dadurch erschlossenen Grundstücke werden parzelliert und einzeln veräußert. Die Käufer errichten dort gemäß den Festsetzungen des aus 1966 stammenden Bebauungsplanes Wohngebäude mit einem Vollgeschoss.

Hier liegt der in Hilden selten vorkommende Fall vor, dass ein Grundstückseigentümer das bestehende Baurecht seit 48 Jahren nicht ausgenutzt hat und ein Investor „nur“ das bauen möchte, was bereits vor 48 Jahren vorgegeben wurde und nicht mehr. Da die Vorhaben sich nach Art und Maß in die bestehende Nachbarschaft einfügen, die ebenfalls auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 baulich entwickelt wurde, liegen keine städtebaulichen Gründe vor, den gültigen Bebauungsplan zu ändern.

Wäre der Bebauungsplan geändert worden, um das vorhandene Baurecht – z.B. zum Erhalt bestehender Bäume – einzuschränken, hätte das Planungsschadensrecht gemäß §§ 40ff BauGB angewendet werden müssen. Die Stadt hätte den enteignungsgleichen Eingriff durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung ausgleichen müssen. Da die Erschließung noch nicht erstellt war, bemisst sich die Entschädigung auf Grundlage des § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung (= Baugrundstück) und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

Wäre der Bebauungsplan geändert worden, aber nicht um das Baurecht einzuschränken, sondern aus anderen Gründen, wäre § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (= Eingriffe) sind nicht auszugleichen, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Außerdem wird ein solcher Bebauungsplan in der Regel auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da in ihm eine zulässige von baulichen Anlagen überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festzusetzen wäre. Hierbei wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Auch sind hierbei Eingriffe, die das bisherig Zulässige überschreiten würden, gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB so zu stellen, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit wären auch diese weitergehenden Eingriffe nicht auszugleichen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass bei diesem „alten“ Bebauungsplan die Satzung der Stadt Hilden zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden anzuwenden ist. Da über die Entfernung der Bäume nicht im Zuge einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bei der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden wurde, sind die gemäß Satzung geschützten Bäume zunächst zu erhalten. Sollte eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung durch den Erhalt eines geschützten Baumes nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden können, darf der Baum entfernt werden. Die Fällung eines Baumes muss aber auf Kosten des jeweiligen Antragstellers durch Ersatzpflanzung gemäß Satzung kompensiert werden.

Diese Aussagen gelten auch für vergleichbare Fälle von Baugrundstücken in "alten" Bebauungsplänen, die heute noch nicht oder nicht vollständig genutzt werden, aber auf Entscheidung des Grundstückseigentümers gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nunmehr bebaut werden sollen.

Aus diesem Grund macht es aus Sicht der Verwaltung keinen Sinn, mit erheblichem Aufwand alle 341 Bebauungspläne, die vor dem 20.07.2004 verbindlich wurden, im Hinblick auf noch nicht ausgeübtes Baurecht zu prüfen. Die Prüfung, ob ein beabsichtigtes Bauvorhaben die Notwendigkeit einer städtebaulichen Abwägung auslöst, erfolgte und erfolgt auch weiterhin im Rahmen der Bauberatung sowie der Prüfung der Bauanträge.

Noch mehr personeller und finanzieller, jedoch aus heutiger Sicht nicht quantifizierbarer Aufwand wäre mit der von der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN angestrebten Änderung der Bebauungspläne verbunden.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN abzulehnen.

gez.

Birgit Alkenings