



Stadt Ennigerloh

Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oelder Straße – Zum Merschbach“ für den östlichen Teilbereich (Teilbereich des 2. Bauabschnittes)

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

im Juni 2012

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (0 25 24) 28 – 3020

Fax: (0 25 24) 28 – 5400

e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

www.ennigerloh.de

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass	2
2.	Übergeordnete Vorgaben	4
2.1.	Gebietsentwicklungsplan.....	4
2.2.	Flächennutzungsplan	5
2.3.	Landschaftsplan	5
3.	Städtebauliche Entwicklung des Aufhebungsbereiches	6
4.	Alternative Entwicklungen.....	8
5.	Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz	8
6.	Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen.....	9
7.	Sicherung der Bauleitplanung	9

Hinweis: (Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen auf Grund der Abwägung sind **rot** markiert)

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oelder Straße/ Zum Merschbach“ ist am 01.04.1999 in Kraft getreten.

Am 17.12.2007 hat der Rat der Stadt Ennigerloh die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oelder Straße – Zum Merschbach“ für den Teilbereich des 2. Bauabschnittes beschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Straße „Zum Merschbach“, im Norden an die Oelder Straße, im Osten an ein Grabenbiotop in der freien Landschaft und im Süden an den Merschbach.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst den östlichen Teilbereich des vorstehend beschriebenen Plangebietes und ist der folgenden Übersicht zu entnehmen. Der Aufhebungsbereich ist schraffiert dargestellt.

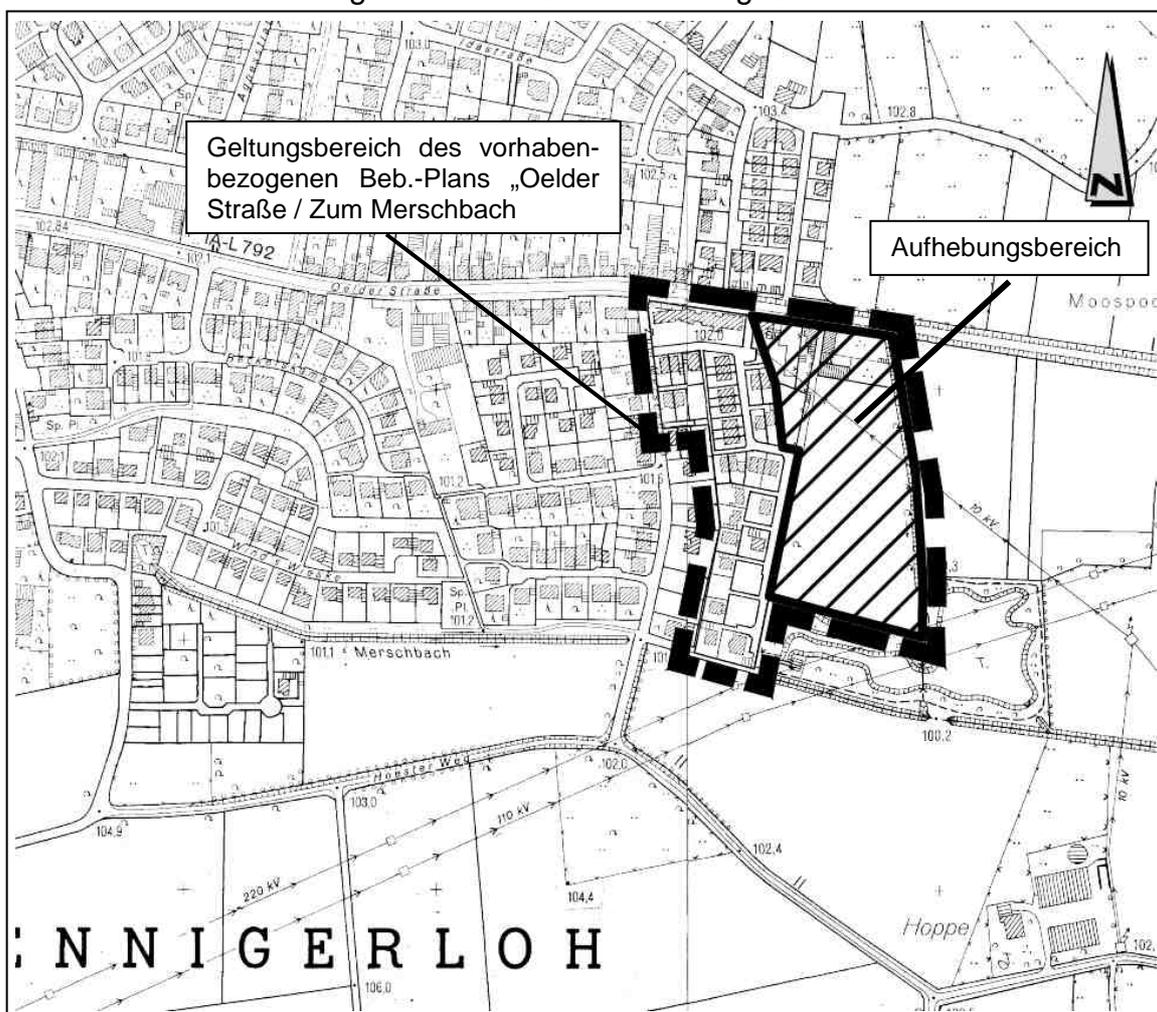


Abb. 1: Auszug aus der DGK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf und Stadt Ennigerloh 2011)

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein mit einem Vorhabenträger geschlossener Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegt. Das Plangebiet ist nach den Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und im städtebaulichen Vertrag in zwei Bauabschnitte unterteilt.

Gemäß § 12 Abs.6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich bestimmten Fristen durchgeführt wird. Der mit dem hiesigen Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag sieht vor, dass spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Satzung mit dem Vorhaben begonnen und das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren abgeschlossen wird. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Oelder Straße / Zum Merschbach“ wurde unter dem 29.03.1999 bekannt gemacht und am 01.04.1999 im Amtsblatt des Kreises Warendorf veröffentlicht. Gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Spätestens am 29.03.2000 hätte der Vorhabenträger mit dem Vorhaben gem. § V1 des Durchführungsvertrages beginnen müssen. Innerhalb von 5 Jahren – also bis zum 29.03.2005 – hätte das Vorhaben abgeschlossen sein müssen. Mit Ablauf des 29.03.2005 ist die Durchführungsfrist verstrichen.

Trotzdem wurde von Seiten der Stadt zunächst mit dem Vorhabenträger über die Fertigstellung des I. Bauabschnitts verhandelt. Im Rahmen dieser Verhandlungen hat sich die Stadt Ennigerloh mit dem Vorhabenträger darüber verständigt, dass die vertraglich vorgesehene Bürgschaft ratenweise für jeden Bauabschnitt geleistet wird. Der Grund für diese Vorgehensweise war die wirtschaftliche Situation des Vorhabenträgers. Die Verständigung wirkte sich wirtschaftlich zu dessen Gunsten aus. Daher wurde die vertraglich zugesicherte Bürgschaft bislang nur teilweise zur Sicherung der Ansprüche der Stadt für die Erschließungsanlagen in dem I. Bauabschnitt geleistet. Anschließend wurde der I. Bauabschnitt fertig gestellt. Die Bürgschaft wurde größtenteils Zug um Zug wieder frei gegeben. Der Vorhabenträger hat dementsprechend lediglich den I. Bauabschnitt fertig gestellt. Mit dem II. Bauabschnitt, auf den sich der vorgeschlagene Aufhebungsbeschluss bezieht, wurde nicht begonnen. Bautätigkeit findet in diesem Abschnitt nicht statt.

Nach Ablauf der Frist ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr aufzuheben. Erstreckt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf mehrere Einzelvorhaben, von denen nur ein Teil fristgemäß errichtet worden ist, kommt eine Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Stand: Januar 2006, § 12 Rn. 157; Gaentzsch in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand: Sept. 2006, § 12 Rn. 37).

Der Bebauungsplan soll in dem mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Verfahren insoweit aufgehoben werden, wie vom Vorhabenträger keinerlei Arbeiten durchgeführt wurden. Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Vorschriften über seine Aufstellung, vgl. § 1 Abs. 8 BauGB. Insbesondere setzt die Aufhebung eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB voraus.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Bei der Aufhebung kann gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 Abs. 2 können wahlweise zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Dauer eines Monats) und § 4 Abs. 2 („reguläre Behördenbeteiligung“) durchgeführt werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Ennigerloh in der Zeit vom 21.12.2007 – 22.01.2008 erfüllt die Stadt Ennigerloh die Vorgaben des § 2 (1) BauGB und kann in der Folge entsprechende Plansicherungsinstrumente gemäß § 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) nutzen und so bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einer nicht gewünschten Entwicklung vorbeugen.

2. Übergeordnete Vorgaben

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) sowie § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) wird Rechnung getragen:

2.1. Gebietsentwicklungsplan

Die Bezirksregierung Münster wurde im September 2010 vom Regionalrat Münster beauftragt, den geltenden Regionalplan für das Münsterland fortzuschreiben. Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt aktuell wie auch im Entwurf, der sich derzeit im Beteiligungsverfahren befindet, für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „ASB – Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.



Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland (© Bezirksregierung Münster, Stand 2011)
Für das aktuelle Verfahren der Fortschreibung des Regionalplans kann die Anpassung der Darstellung nicht mehr angeregt werden, da die Frist hierfür Ende Juli 2011 endet. Die Anpassung der Darstellung kann also nur über ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz erfolgen. Zwingend erforderlich ist dies aus planungsrechtlicher Sicht zunächst nicht, da eine ASB-Darstellung im Regionalplan nicht zwingend die Umsetzung durch Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan erforderlich macht. Eine nicht durch Bauleitplanung umgesetzte ASB-Darstellung zählt somit als Reservefläche. Eine Rücknahme könnte aber unter Umständen aus Bilanzierungsgründen sinnvoll sein.

2.2. Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Aufhebung „Wohnbaufläche“ dar. Das südlich anschließende Regenrückhaltebecken liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bezüglich der Erforderlichkeit der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans gilt die Aussage im letzten Absatz zum Regionalplan analog.

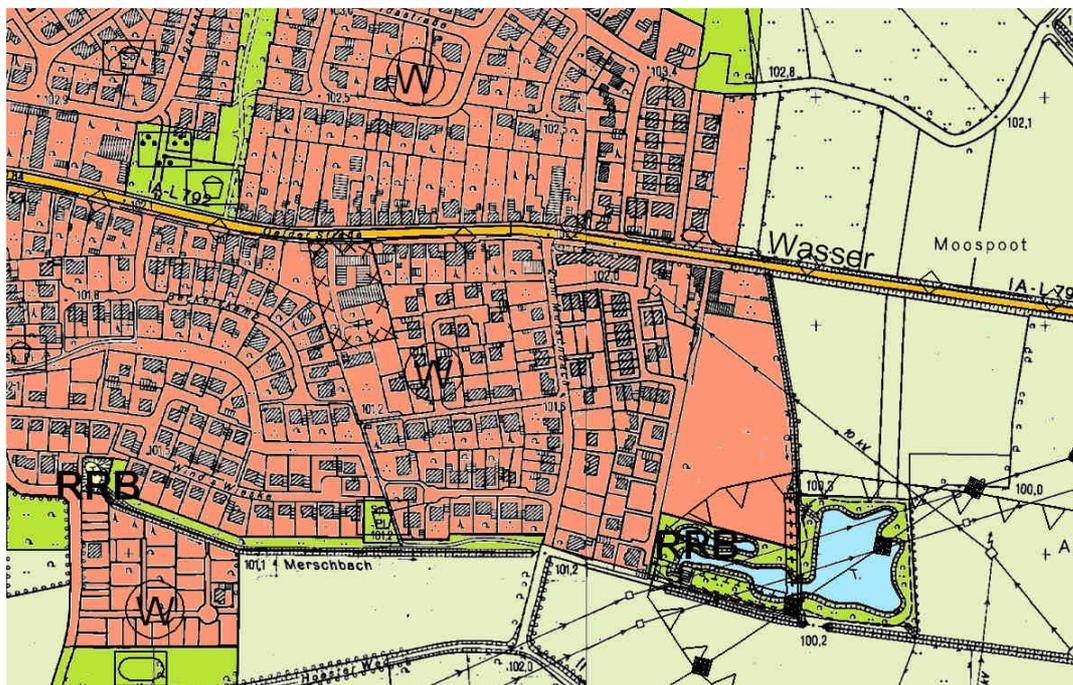


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Stand 2009)

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3. Städtebauliche Entwicklung des Aufhebungsbereiches

Um planerisch sicherzustellen, dass sich auch im östlichen Teilbereich (II. Bauabschnitt) des Bebauungsplans **entweder** die dem Plan zu Grunde liegende städtebauliche Ordnung vollzieht **oder** aber eine Umsetzung vollständig unterbleibt, hat der Rat der Stadt Ennigerloh den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Oelder Straße/ Zum Merschbach“ insoweit aufzuheben. Anderenfalls besteht die unmittelbare Gefahr, dass sich im Plangebiet, hier speziell im östlichen Teilbereich, eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung vollzieht.

Einige Baugrundstücke im süd-westlichen Teil des in Rede stehenden Teilbereiches werden über Erschließungsanlagen, die bereits im Zuge der Fertigstellung des westlichen Teilbereichs (I. Bauabschnitts) hergestellt wurden, erschlossen. Es besteht somit die Möglichkeit, dass der Vorhabenträger mit Vorhaben im östlichen Teilbereich beginnt, ohne die Absicht zu haben, den Plan im Übrigen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wie im Durchführungsvertrag vereinbart, umzusetzen.

Wenn und soweit der Durchführungsvertrag dem Ziel der Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht dient, kann die Stadt Ennigerloh mit der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB auf die Zweckverfehlung reagieren. Da der Vorhabenträger die mit der Stadt im Durchführungsvertrag vereinbarte Sicherheit durch Bürgschaft für den II. Bauabschnitt (so die Bezeichnung des östlichen Teilbereichs im Durchführungsvertrag) nicht geleistet hat, verbleibt die Möglichkeit planerisch der städtebaulich unerwünschten Situation durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Teilbereich des II. Bauabschnittes wirksam entgegen zu treten.

Die Voraussetzungen für die Regelsanktion der Nichtdurchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als seinem Kernbestandteil ist nicht nur darauf gerichtet, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Vorhaben und die entsprechenden Erschließungsanlagen zu schaffen, sondern in Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag auch und gerade auf die Verwirklichung des – privatnützigen – Vorhabens.

Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht werden.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss wurde auch die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem neuen Vorhabenträger diskutiert. Diese Alternative konnte aber trotz intensiver Diskussionen mit einem möglichen Vorhabenträger nicht realisiert werden.

Die Vorschrift des § 12 Abs.6 BauGB enthält die städtebauliche Verpflichtung der Gemeinde, den Bebauungsplan aufzuheben, sofern es nicht zur fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans kommt. Auf ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Gebietes kommt es dabei nicht an, da der Gesetzgeber dieses bereits mitgeliefert hat: die Gemeinde soll den Plan aufheben. Die Aufhebung bedeutet dabei das Zurückversetzen des betroffenen Gebietes in den Zustand vor der Planaufstellung.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Planerisch wird der östliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den sogenannten Außenbereich zurückversetzt. Dies hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich zukünftig nach den Vorschriften des § 35 BauGB richtet.

Eine Ausnahme hiervon stellen die Grundstücke „Oelder Straße 88“ bis „Oelder Straße 94“ dar. Vorhaben in diesem Bereich werden zukünftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die mögliche Bebauung des im folgenden Luftbild noch freien Grundstücks „Oelder Straße 90“ wäre somit nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Da für dieses Grundstück mittlerweile eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage vorliegt, dürfte es sich bei Bauvorhaben auf den o.g. Grundstücken insbesondere um Um- oder Anbaumaßnahmen handeln, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen wären. Nach den Vorschriften des § 34 BauGB i. V. m. der Rechtsprechung endet der sogenannte „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ mit dem letzten Haus, so dass das Wohnhaus „Oelder Straße 94“ auch das Ende des im Zusammenhang bebauten Ortsteils darstellt – nicht das Grundstück! Ab der „Hauskante“ beginnt planungsrechtlich der Außenbereich gem. § 35 BauGB.



Abbildung 3: Luftbild mit Flurstücksgrenzen (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf, 2011)

Von der Aufhebung ausgenommen bleiben Spielplatz und Trafohäuschen. Hierbei handelt es sich um die im obigen Luftbild rot gestrichelte Fläche. Sowohl der Spielplatz als auch das Trafohäuschen wurden in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ennigerloh im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt errichtet, um die Versorgung des Gebietes mit der jeweiligen Infrastruktur (Stromversorgung, Spielflächen) zu gewährleisten. Für diese beiden Bereiche sollen die Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

4. Alternative Entwicklungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als seinem Kernbestandteil ist nicht nur darauf gerichtet, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Vorhaben und die entsprechenden Erschließungsanlagen zu schaffen, sondern in Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag auch und gerade auf die Verwirklichung des – privatnützigen – Vorhabens.

Die Vorschrift des § 12 Abs.6 BauGB enthält darüber hinaus die städtebauliche Verpflichtung der Gemeinde, den Bebauungsplan aufzuheben, sofern es nicht zur fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans kommt.

Der § 12 BauGB eröffnet in Absatz 5 die Möglichkeit des Wechsels des Vorhabenträgers. Dieser Wechsel bedarf der Zustimmung der Gemeinde, wobei die Erteilung der Zustimmung nicht in das freie Ermessen der Gemeinde gestellt ist. Die Gemeinde darf die Zustimmung zum Trägerwechsel nur versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Jedoch ist im vorliegenden Planverfahren die Frist zur Umsetzung des Vorhabens bereits lange verstrichen. Zwar wurden mit Vertretern eines ortsansässigen Immobilienbüros informelle Vorgespräche geführt, ein Antrag auf Wechsel des Vorhabenträgers wurde bislang nicht gestellt.

Somit ist die Stadt Ennigerloh verpflichtet, nunmehr der Forderung des § 12 Abs. 6 BauGB nachzukommen und den Bebauungsplan aufzuheben.

5. Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat bezüglich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und des Artenschutzes keine Auswirkungen. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan heute zulässigen (Boden)Eingriffe werden nach dem Abschluss des Verfahrens im nach rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Umfang nicht mehr zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Die Vorschriften zum Landschafts- und Naturschutz sowie zum Artenschutz werden zukünftig im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen sein.

6. Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen innerhalb des Plangebietes. Seitens der Stadt Ennigerloh liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§4 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz) vor.

7. Sicherung der Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 23.05.2011 zur Sicherung der Planung für den Aufhebungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Durch die Veränderungssperre untersagt die Stadt Ennigerloh während des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt werden dürfen;
- Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert, nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigebedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn es besondere Umstände erfordern, kann die Gemeinde die Frist nochmals um ein Jahr verlängern.

Gemäß § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre aber in jedem Fall außer Kraft, soweit und sobald die durch sie gesicherte Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

aufgestellt im Juni 2011, ergänzt nach Abwägung durch den Rat im Juli 2012

Ennigerloh, 06.07.2012

Ben Riepe