

Stadt Waltrop

Der Bürgermeister

FB Stadtentwicklung

Stadtplanung



**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Ver-
distraße“**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

- 1.1 Anlass der Aufhebung
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Umweltbericht/Eingriffe in den Naturhaushalt
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

2. Ehemalige Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“

3. Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“

- 3.1 Planverfahren
- 3.2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 3.3 Erschließung/Verkehrsflächen
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Anlass der Aufhebung

Im Jahre 2003 stellte der Vorhabenträger den Antrag auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“, um noch unbebaute Grundstücke mit Geschosswohnungsbau zu überplanen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Waltrop am 11.12.2003, der Satzungsbeschluss am 01.03.2005 gefasst. Seit dem 03.03.2005 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 „Verdistraße“ rechtskräftig.

Vor dem rechtsverbindlichen Satzungsbeschluss wurde auch der entsprechende Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger beschlossen. Im Durchführungsvertrag wurde eine Durchführungsverpflichtung gem. § 12 Abs. 1 BauGB normiert, mit der sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bebauung zu beginnen.

Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgte im Juli 2006. Mit Datum vom 27.07.2009 ist die Geltungsdauer der Baugenehmigung gem. § 75 BauO NRW 2000 erloschen. Eine Verlängerung der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger fand nicht statt. Der Durchführungsverpflichtung von Seiten des Vorhabenträgers wurde nicht nachgekommen, da sich das städtebauliche Projekt aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren ließ. Mit Datum vom 11.02.2011 stellte der Vorhabenträger den Antrag auf Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit ist die Stadt Waltrop gem. §12 Abs. 6 BauGB in der Pflicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Verdistraße“ aufzuheben, da er keinen Regelungszweck mehr erfüllt.

Für die noch unbebaute Fläche hat sich mittlerweile ein neuer Investor gefunden, der anstelle von Geschosswohnungsbau ein Doppelhaus sowie ein Reihenhaus errichten möchte. Da diese Planung jedoch nicht der bisherigen entspricht, wird parallel ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der Wohnraum für Familien schaffen soll.

1.2 Rechtsgrundlagen

Wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist durchgeführt, soll dieser gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. Aus der Aufhebung können gem. § 12 Abs. 6 BauGB keine Ersatzansprüche aus §§ 39 ff. BauGB (Vertrauens- und Planungsschaden) geltend gemacht werden. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des Bau-ModG NRW GV. NRW. S. 421, in der zuletzt geänderten Fassung.

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), in der zuletzt geänderten Fassung

1.3 Umweltbericht/ Eingriffe in den Naturhaushalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 „Verdistraße“ wurde ohne die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Natur- und Landschaft aufgestellt. Auf diese konnte verzichtet werden, da sich die überbaubaren Flächen gegenüber der zuvor festgesetzten Baufelder gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Im Hangel“ verringert hatten.

Bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren kann ebenfalls auf die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. 2 a BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus hat es seit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 „Verdistraße“ keine baulichen Veränderungen oder Tätigkeiten im Geltungsbereich gegeben, weshalb keine Eingriffe in den Naturhaushalt durchgeführt wurden. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung war lediglich als Sichtschutzelement vorgesehen und ist somit keine Ausgleichpflanzung.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,31 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Waltrop, östlich der Verdistraße und südlich der Beethovenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Waltrop, Flur 45, Flurstücke 593 (teilw.), 848 (teilw.), 849 (teilw.), 851 (teilw.), 852 (teilw.), 1299, 1286, 1296, 1297 (teilw.), 1335 (teilw.), 1353 (teilw.). Die genaue räumliche Abgrenzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“ und ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“

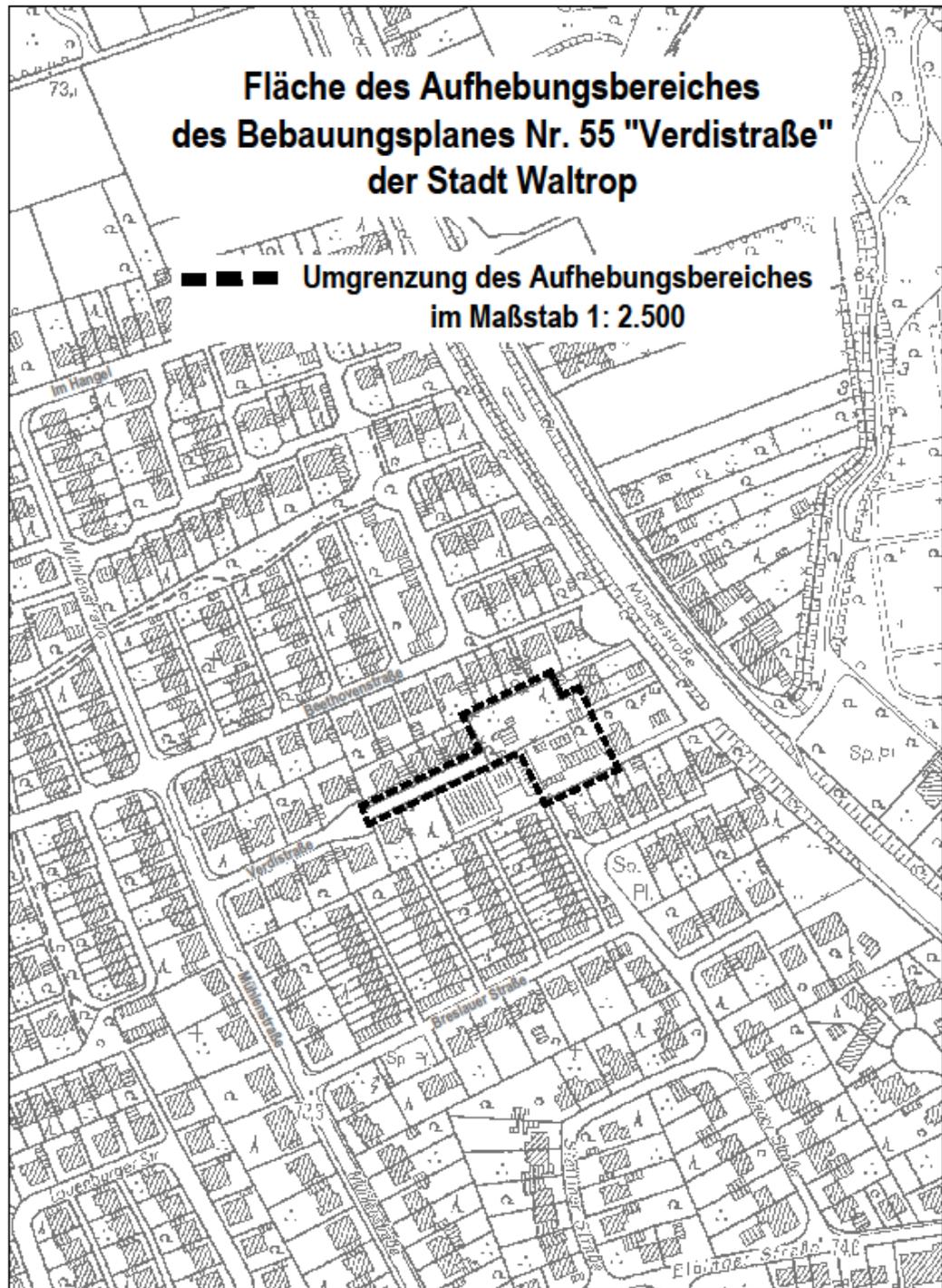


Abb.: Übersicht Aufhebungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“

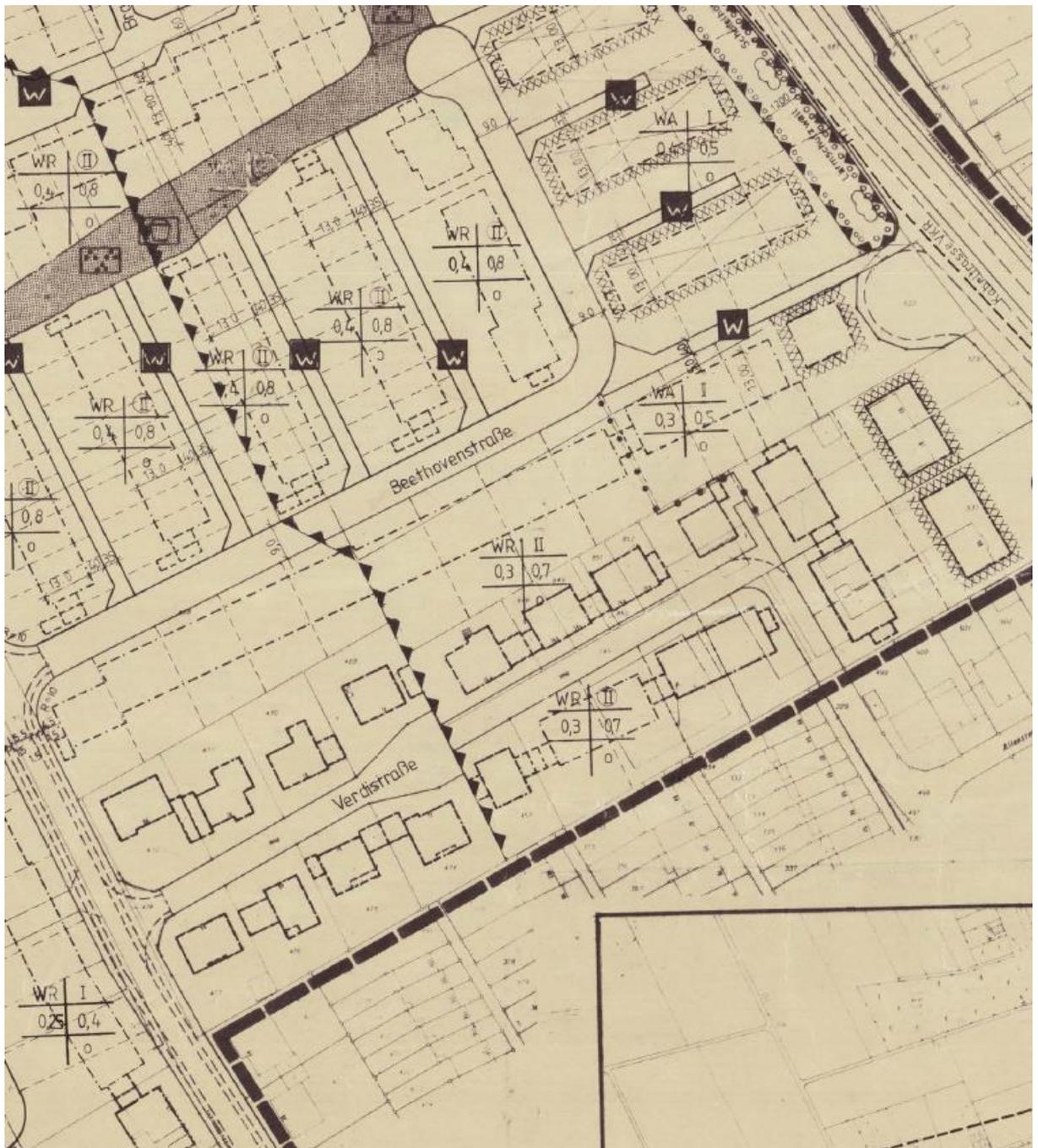
3. **Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 „Verdistraße“**

Durch die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Verdistraße“ lebt zunächst der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 30 „Im Hangel“ (1. Änderung) für diesen Bereich wieder auf, bis der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101 „Verdistraße“ in Kraft tritt. Es werden somit zunächst künftig wieder folgende Festsetzungen gelten:

WR II – GRZ 0,3 – GFZ 0,7 – Bauweise: o

WA I – GRZ 0,3 – GFZ 0,5 – Bauweise: o

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Im Hangel“ - 1. Änderung:



3.1 Planverfahren

Die Aufhebung wird gem. § 12 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das bedeutet, dass gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) abgesehen wird. Da durch die Aufhebung keine umweltrelevante Änderungen auftreten, kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB) ebenfalls abgesehen werden.

3.2. Planvorgaben

Regionalplan: Der gültige Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münsterland – Teilabschnitt Emscher Lippe, stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lebt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 30 „Im Hangel“ (1. Änderung) für diesen Bereich wieder auf, der dort Wohnbauflächen vorsieht. Die Aufhebung stimmt demnach mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

Flächennutzungsplan: Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt für den Aufhebungsbereich und die umliegenden Flächen „Wohnbauflächen“ dar. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 30 „Im Hangel“ (1. Änderung) setzt WA und WR für den Aufhebungsbereich fest und ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Erschließung/Verkehrsflächen

Infolge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Verdistraße“ sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Erschließung der Verdistraße zu erwarten. Die bestehende verkehrliche Erschließung ist grundsätzlich durch den Anschluss an die Verdistraße gesichert. Bei einer zukünftigen Entwicklung der Fläche, ist die ausreichende Erschließung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens oder des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Infolge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Verdistraße“ sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung der Verdistraße zu erwarten. Bei einer zukünftigen Entwicklung der Fläche ist die ausreichende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens oder des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen

Da das Vorhaben durch den Vorhabenträger nicht innerhalb des im Durchführungsvertrag gesicherten Durchführungszeitraums umgesetzt wurde, ist die Stadt Waltrop gem. § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Verdistraße“ aufzuheben.

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können gem. §12 Abs. 6 BauGB keine Ersatzansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB (Vertrauens- und Planungsschaden) geltend gemacht werden, sodass der Stadt Waltrop keine unmittelbaren Kosten entstehen.