

Stadt Wesseling

Bebauungsplan Nr. 1/13 (Humboldtstraße), Aufhebung (Entwurf)

Liste 1

Offenlage/Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. Juni 2020 bis zum 7. August 2020

Insgesamt ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen.

Auswertung der schriftlich eingegangenen Stellungnahme

Nr.	Bürger*innen	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
01	B 01 OF	Schreiben vom 07.08.2020 (und Email vom 07.08.2020) Betreff: Bebauungsplan Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich – Humboldtstraße“ Nach wie vor widersprechen wir der Abschaffung des alten Bebauungsplans und dem neuen Bebauungsplan Nr. 1/134. Als Eigentümerinnen des NN und der Objekte am NN-Weg sind wir von diesen Planungen im „Inneren Planungsbereich“ – Humboldtstraße besonders betroffen, denn die jetzige Planung führt zu einer Entwertung unserer Grundstücke und Häuser. Das Vorgehen der Stadt mag den Verwaltungsrichtlinien in diesen Fragen entsprechen, aber befremdet uns als alteingesessene Bürger immer mehr. Der neue Bebauungsplan gibt vor, uns als Bürger zu schützen. Bei uns entsteht aber viel mehr der Eindruck, dass er dazu dient, der Industrie mehr Raum und mehr Sicherheit in ihren Entwicklungsplänen zu gewährleisten.	<i>Hinweis:</i> Die Stellungnahme bezieht sich sowohl auf das Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 1/13 (Humboldtstraße) als auch zur Aufstellung des BP Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich - Humboldtstraße“. Die Stellungnahme wird deshalb bei beiden Planverfahren in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt (vgl. BV 151/2020). 01.01 Lage der Grundstücke: Entsprechend dem STEK 2019 befindet sich der nördliche Bereich des NN im „Äußeren Planungsbereich B“; der südliche unbebaute Grundstücksteil des NN sowie die Objekte am NN-Weg befinden sich innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 01.02 Wertminderung Grundstücke: Der BP Nr. 1/134 wird entsprechend den Regelungen des § 9 (2c) BauGB aufgestellt; nach Abschluss der beiden BP-Verfahren Nr. 1/13 und Nr. 1/134 wird sich zukünftig die Zulässigkeit von Nutzungen und Vorhaben im Bereich beiderseits der Humboldtstraße auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit dem BP Nr. 1/134 ergeben. Das 2019 eingeleitete Verfahren zur Aufhebung des BP Nr. 1/13, der seit seinem Inkrafttreten 1966 die planungsrechtliche Grundlage für einige Grundstücke beiderseits der Humboldtstraße darstellt, wird zeitlich parallel zur Aufstellung des BP Nr. 1/134 durchgeführt.

Nr.	Bürger*innen	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			Der BP Nr. 1/13 hatte (altersbedingt) die störfallrechtlichen Belange nicht berücksichtigt, so dass die Anforderungen des Artikels 13 nicht Gegenstand der planerischen Abwägung waren. Für den Plangeltungsbereich Nr. 1/13 besteht damit ein Planerfordernis zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 (3) BauGB). Die Stadt Wesseling hat die vorgenannten Planverfahren eingeleitet, um den aktuellen städtebaulichen Zielen und geänderten (europa)rechtlichen Rahmenvorgaben der Seveso-III-Richtlinie und des „Trennungsgrundsatzes“ (§ 50 Bim-SchG) für das Plangebiet des BP Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich - Humboldtstraße“ angemessen Rechnung zu tragen. Wesentliches Ziel des BP Nr. 1/134 ist die planerische und planungsrechtliche Steuerung von schutzbedürftigen Nutzungen und Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 innerhalb des Plangeltungsbereiches. Zudem kann durch die parallele Aufhebung des BP Nr. 1/13 gewährleistet werden, dass, bedingt durch die Regelungen des § 9 (2c) BauGB, keine Konfliktsituationen auf Grund zweier sich entgegenstehender Bebauungspläne für den Bereich Humboldtstraße entstehen können. Nach Abschluss des formellen Aufhebungsverfahrens wird sich zukünftig die Zulässigkeit von Nutzungen und Vorhaben im Bereich beidseits der Humboldtstraße auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ in Verbindung mit dem BP Nr. 1/134 ergeben. Wenn nach Außerkrafttreten des BP Nr. 1/13 und Inkrafttreten des BP Nr. 1/134 ein geplantes Vorhaben den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB entspricht und den Festsetzungen des BP Nr. 1/134 nicht widerspricht, ist es als planungsrechtlich zulässig zu beurteilen. Da sich aus den Rahmenvorgaben des § 34 BauGB im Einzelfall eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen ergeben kann, können für Grundstücke im Planaufhebungsbereich BP Nr. 1/13 durchaus zusätzliche Nutzungsoptionen entstehen. Diese Rechtslage gilt auch für die Grundstücke der Einwenderinnen am NN-Weg, so dass die vorgetragene „Entwertung“ der Grundstücke und Gebäude inhaltlich nicht zutreffend ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Erlass eines Bebauungsplanes keine „Ewigkeitsgarantie“ für bestimmte Festsetzungen und daraus abgeleitete baulich-wirtschaftliche Nutzungen für ein Grundstück besteht. Dies gilt insbesondere für „alte“ Bebauungspläne, die bereits in den 1960/70-iger Jahren in Kraft getreten sind und aus den verschiedensten Gründen nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielen einer Kommune in Einklang stehen.

Nr.	Bürger*innen	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			Der Gesetzgeber hat den Kommunen Regelungen an die Hand gegeben, um auch bisher verbindliche Bebauungspläne im Laufe der Jahrzehnte im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit aktuellen städtebaulichen Planungszielen und Erfordernissen überprüfen und entsprechend § 1 (3) BauGB anpassen zu können. Die kommunalen Planungsträger können ihre Planungsziele durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen umsetzen; sie haben sich dabei an den im Baugesetzbuch, zahlreichen weiteren Gesetzen und Verordnungen gegebenen Rechtsrahmen zu halten. Weiterhin ist das Abwägungsgebot zu beachten; nach § 1 (7) BauGB sind bei jeder Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Sinne eines angemessenen Interessenausgleichs zwischen privaten Grundstückseigentümern (Vertrauensschutz) und der planenden Kommune enthält der 2. Abschnitt des BauGB in den §§ 39-44 BauGB Entschädigungsvorschriften für die Bauleitplanung. § 42 BauGB umfasst Entschädigungsregelungen bei der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung, die auch für den vorliegenden Fall der Aufhebung des BP Nr. 1/13 als Rechtsgrundlage maßgebend sind. Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit (d.h. ab Inkrafttreten des BP) aufgehoben oder geändert wird, so bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Grundstückswert auf Grund der (im BP festgesetzten) zulässigen Nutzung und dem Grundstückswert, der sich in Folge der Aufhebung oder Änderung des BP für ein Grundstück ergibt (§ 42 (2) BauGB). Wird jedoch die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf dieser 7-Jahres-Frist aufgehoben oder geändert, können Eigentümer*innen nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge dessen die Ausübung der verwirklichten (d.h. bestehenden) Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden (§ 42 (3) BauGB). Der BP Nr. 1/13 ist bereits 1966 in Kraft getreten; die vorgenannte 7-Jahres-Frist ist damit bereits 1973 abgelaufen. Dementsprechend liegen seit über 4 Jahrzehnten bereits die Anwendungsvoraussetzungen des § 42 (3) BauGB vor, der Entschädigungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer*innen lediglich bei Eingriffen in die ausgeübte Nutzung vorsieht. Mit der Aufhebung des BP Nr. 1/13 und der Aufstellung des BP Nr. 1/134 sind jedoch ausdrücklich keine Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen der Grundstücke oder Gebäude durch die planende Kommune vorgesehen.

Nr.	Bürger*innen	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Wir hören immer von Öffentlichkeitsbeteiligung und lesen in der Abwägungsliste im Internet lediglich ein Wiederholen der Beschlusslage. Für uns ist das sicher keine Beteiligung, lediglich eine Information, die wir traurig zur Kenntnis nehmen.	Wie in den Planunterlagen und auch im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden ausgeführt, genießen alle bestehenden, baurechtlich genehmigten Nutzungen und Vorhaben grundsätzlich den gesetzlichen Bestandsschutz. Unabhängig davon, ob es sich um schutzbedürftige oder nicht schutzbedürftige Nutzungen/Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie oder des StEK 2019 handelt, können diese bestehenden Gebäude und Nutzungen zeitlich und rechtlich ohne jegliche Einschränkungen entsprechend ihrer baurechtlichen Genehmigung genutzt bzw. weitergeführt werden. Mit dem BP Nr. 1/134 werden Regelungen für darüber hinausgehende bauliche bzw. nutzungsbezogene Erweiterungen oder Neuansiedlungen von schutzbedürftigen Nutzungen/Vorhaben (Stufen 2-4 des StEK 2019) innerhalb der festgesetzten Teilfläche T 1 getroffen. Die Ansiedlung neuer schutzbedürftiger Nutzungen/Vorhaben bzw. die Erweiterung vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen der Schutzstufen 2-4 des StEK im „Inneren Planungsbereich“ bzw. der Teilfläche T 1 steht den Planungszielen der Stadt Wesseling entgegen. Innerhalb der T-1-Fläche bzw. dem „Inneren Planungsbereich“, sind entsprechend dem StEK 2019 zukünftig nur noch Nutzungen/Vorhaben der Schutzstufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“ (Tabelle 2 StEK) vorgesehen. Für Grundstücke, die innerhalb der Teilfläche T 2 liegen (nördlicher Teil des NN), ergeben sich weder aus dem StEK 2019 noch aus den daraus abgeleiteten Festsetzungen des BP Nr. 1/134 Einschränkungen für die zukünftige Nutzbarkeit; bereits erteilte Bauvorbescheide behalten ihre Verbindlichkeit. Die vorgetragene „Entwertung“ der Grundstücke und Gebäude durch die Bauleitplanung der Stadt Wesseling ist im Ergebnis dieser Sach- und Rechtslage nicht nachvollziehbar und unbegründet. Die im BP Nr. 1/134 vorgesehenen Regelungen zur planungsrechtlichen Steuerung und (Un-)Zulässigkeit künftiger Grundstücks- bzw. Gebäudenutzungen stehen mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur legitimen Einschränkung der Eigentumsnutzung durch öffentliches Recht im Einklang und stellen deshalb weder eine unverhältnismäßige Einschränkung noch eine Wertminderung für die Grundstückseigentümer*innen dar. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 01.03 Berücksichtigung Anwohnerinteressen:

Nr.	Bürger*innen	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Wir möchten dringend darum bitten, dass auch unsere Anliegen bei der Gemeinde Gehör finden und von Seiten der Stadt wirklich die Interessen Aller berücksichtigt werden.	Die Interessen der Anwohner*innen/Grundstückseigentümer*innen sind inhaltlich bereits im Rahmen der Erarbeitung des StEK Wesseling in die gebotene Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt und angemessen berücksichtigt worden. Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 über die Schlussfassung des StEK 2019 und die Abwägungsvorschläge zum Umgang mit den Stellungnahmen aus der Bürgerschaft beraten. Die Beschlussvorlage (BV) 80/2019 wurde in dieser Sitzung des Rates einstimmig beschlossen. Die Einwender*innen wurden schriftlich über die Beschlussfassung des Rates und den Umgang mit ihren Einwendungen informiert. Die Schreiben an die Einwender*innen wurden im Juli 2019 versandt. Wie vorab erläutert, wird mit der Aufstellung des BP Nr. 1/134 und der Aufhebung des BP Nr. 1/13 das Ziel der planerischen und planungsrechtlichen Umsetzung des StEK 2019 für den Planbereich Humboldtstraße/Luziastraße/Rodderweg verfolgt. Sowohl im Rahmen des Planverfahrens Nr. 1/134 als auch des parallelen Planaufhebungsverfahrens Nr. 1/13 wurden die bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) vorgetragenen Stellungnahmen geprüft und gemäß § 1 (7) BauGB in die gebotene Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Das Ergebnis der Abwägung wurde dem Fachausschuss mit der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB zur Kenntnisnahme vorgelegt (vgl. BV 68/2020, 69/2020). Allerdings kann, wie beim StEK 2019 und allen Bauleitplanverfahren üblich, die abschließende schriftliche Information der Einwender*innen über den Umgang mit ihren Stellungnahmen erst nach der erforderlichen Beschlussfassung des Rates der Stadt Wesseling über den BP als Satzung und über die Abwägungsvorschläge aus der zweistufigen Beteiligung erfolgen. Eine vorherige Information der Einwender*innen durch die Verwaltung ist nicht möglich, da die abschließende Entscheidung dem Rat vorbehalten ist. Die Interessen der Eigentümer*innen an der angemessenen Nutzung ihrer Grundstücke und Gebäude werden durch die Übernahme der differenzierten Regelungen des StEK 2019 für die verschiedenen Planungsbereiche (Innerer Planungsbereich und Äußerer Planungsbereiche B) in den BP Nr. 1/134 sachgerecht berücksichtigt. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 01.02 verwiesen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.