


Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Bergneustadt, 12.01.2022

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen FB 4/
--

Beschlussvorlage Nr. 0217/2022
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	07.02.2022	Entscheidung

Beschlussvorlage

Ortslagensatzung „Eichenfeld“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für eine Ortslagensatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt gemäß §§ 1, 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert wurde und gemäß §§ 7 Absatz 1 und 41 Absatz 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 270), jeweils in der gültigen Fassung, die Ortslagensatzung Eichenfeld nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Entwurf der Satzung, die Begründung der Aufstellung einer Ortslagen-Satzung sowie der Übersichtsplan werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingeholt.

Matthias Thul
Bürgermeister

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 8A+B - Eichenfeld im Ortsteil Hackenberg wurde durch Bekanntmachung vom 28.01.1986 rechtskräftig. In den 36 Jahren bis heute wurde dieser Bebauungsplan fünfmal geändert, zuletzt in 2017.

Der Ursprungsplan setzt reine und allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes waren:

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems,
- Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

Da im Zuge von Überprüfungen der Bauaufsichtsbehörde des Oberbergischen Kreises festgestellt wurde, dass einige Baumaßnahmen nicht plankonform durchgeführt wurden, wurde die Stadt Bergneustadt zur Rechtfertigung und zum planerischen Handeln aufgefordert.

Parallel wurde im Ergebnis einer juristisch-baurechtlichen Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanes abgeleitet, dass der Ursprungsbebauungsplan aus 1986 in seiner Gesamtheit unwirksam sei. Neben Mängeln in der Ausfertigung und der Verkündung (Bekanntmachung der Rechtskraft) seien auch planungs- und gestaltungsrechtliche Festsetzungen mit Mängeln behaftet (z. B. Festsetzen von Ausnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens, Festsetzen der unteren Bezugshöhe als natürliche Geländeoberfläche, wenn die jeweiligen Grundstücke innerhalb der Baufenster erhebliche Höhenunterschiede aufweist), die in ihrer Gesamtheit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führten. Dies führe gleichsam zur Unwirksamkeit der nachfolgenden unselbstständigen Planänderungen, da ein „Rechtmäßigkeitszusammenhang“ zwischen dem Ursprungsplan und dem jeweiligen Änderungsplan bestehe.

Eine gerichtliche Beurteilung der Unwirksamkeit ist bisher nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Plan rechtlich keine Regelungswirkung (mehr) erzielt und das Plangebiet Eichenfeld bereits nahezu vollständig überbaut ist, so dass weitere Maßnahmen am Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB beurteilt werden, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und dem Beschluss einer entsprechenden Ortslagensatzung unterliegen künftige Entwicklungen den Vorgaben des § 34 BauGB und können als im Zusammenhang bebaute Grundstücke bebaut werden.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Haushaltsjahr	
Produkt/Kostenstelle/Investition	Sachkonto	
Vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Folgekosten pro Jahr €	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Erläuterungen:		

Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu überschauen
Erläuterungen:		

Anlagen:

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 i. V. m. § 13 BauGB ist beigefügt (Stand: 21.01.2022).

Der räumliche Geltungsbereich für die Erstellung der Ortslagensatzung Eichenfeld ist beigefügt (Stand: 21.01.2022).

Mitzeichnungen					
<input checked="" type="checkbox"/>	Allgemeiner Vertreter	Datum	<input type="checkbox"/>	Fachbereich 2	Datum
<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtkämmerer	Datum	<input type="checkbox"/>	Fachbereich 3	Datum
<input type="checkbox"/>	Fachbereich 1	Datum	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachbereich 4	Datum