Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Bergneustadt, 17.05.2022

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen
FB 4/

Beschlussvorlage Nr. 0273/2022
öffentlich

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	30.05.2022	Entscheidung

Beschlussvorlage

BP 8 A + B – Eichenfeld
Aufhebung des Bebauungsplanes

- **Abwägung der Anregungen und/oder Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und**
- **Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt beschließt gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 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 worden ist, einzeln über die in der Anlage mit abgedruckten und mit einer Beschlussempfehlung versehenen Anregungen und/oder Bedenken, die während der frühzeitigen Beteiligung von der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind (Tabelle Anlage 2 lfd. Nr. 1 - 9 und Tabelle Anlage 3 lfd. Nr. 1).

2. Die geänderte Begründung der Bebauungsplan-Aufhebung und der Übersichtsplan werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Offenlage).
   Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Anlagen:

Nr. 1: Übersichtsplan (Stand: 09.05.2022)

Nr. 2 + 3: Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB (Stand: 09.05.2022)

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lief vom 17.03.2022 bis zum 19.04.2022.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:		
☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Kosten €	Haushaltsjahr	
Produkt/Kostenstelle/Investition	Sachkonto	
Vorgesehen im ☐ Ergebnisplan	☐ Finanzplan	
☐ Mittel stehen zur Verfügung	☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	
☐ Folgekosten pro Jahr €	☐ noch nicht zu übersehen	
Erläuterungen:		

Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte		
☒ ja	☐ nein	☐ noch nicht zu überschauen
Erläuterungen:		

Mitzeichnungen			
X Allgemeiner Vertreter	Datum	☐ Fachbereich 2	Datum
X Stadtkämmerer	Datum	☐ Fachbereich 3	Datum
☐ Fachbereich 1	Datum	X Fachbereich 4	Datum