

26.10.2005
VO/0579/05

Anlage 02 zur Drs. Nr.

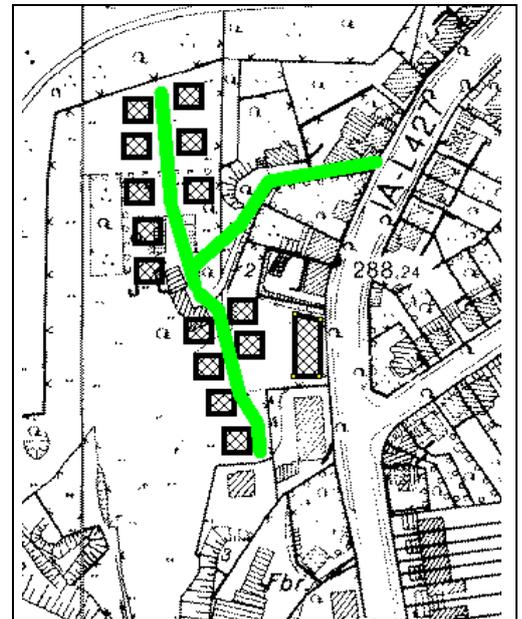
Vorschläge zur Behandlung der Anregungen,
Die zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 – Jung – Stilling - Weg / Cronenberger Straße
(Aufhebungsverfahren für einen Teilbereich) vorgebracht worden sind.

zu 1

Anregungen:

Die Interessen der Einsprecherin werden vor der Offenlegung tlw. durch die Herren Rechtsanwälte Lehmann & Koll, aber auch durch die so vertretene Einsprecherin selbst vertreten, indem sie u.a. ihrer Stellungnahme einen Bebauungsvorschlag beifügt. Mit Schreiben vom 22.09.2000 bezieht sich die Anwaltskanzlei auf ein früheres Schreiben und fordert weitere Informationen zu den in einem späteren Verfahren zu erwartenden Landschaftsschutzmaßnahmen an. Die diesbezügliche Erledigung erfolgte außerhalb dieses Verfahrens. Alle Anregungen werden ohne Unterscheidung der tätigen Personen als Anregungen der Einsprecherin dargestellt und behandelt.

Der Einsprecherin gehören große Flächen in dem in Rede stehenden Bebauungsplangebiet, für die festgesetztes Bau-recht aufgehoben werden soll. Sie legt einen alternativen Bebauungsvorschlag für überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser (24 WE) vor. Zusätzlich soll eine Baulücke an der Cronenberger Straße geschlossen werden. Als Erschließung ist der vorhandene, ca. 5 m breite städtische Weg vorgesehen, über den schon heute die Häuser Cronenberger Straße Hs. Nr. 214 a und 214 b erschlossen werden.



Die Einsprecherin nimmt an, dass ihre Grundstücke in ein Naturschutzgebiet einbezogen werden und dass zur Sicherung des Hatzenbecker Bachtals eine Biotopschutzfläche ausgewiesen werden soll. Deshalb sei die Verlängerung der heutigen Straße Am Cleefkothten bis zur Cronenberger Straße weggefallen. Die geplante Änderung schränke sie in der Ausübung ihrer Eigentumsrechte unverhältnismäßig ein. Grundstücksteile lägen an der dreispurigen, viel befahrenen Cronenberger Straße in einer Entfernung von ca. 150 m und ca. 30 m oberhalb des Bachverlaufs. Innerhalb einer ansonsten geschlossenen Bebauung entlang der Cronenberger Straße sei die Umwandlung dieser Baulücke zur Biotopschutzfläche abwegig. Durch die Ausweisung als Biotopschutzfläche würden Wohnbauland (ca. 5100 m²) und Flächen für Garagen (900 m²) wegfallen, womit eine Wertminderung der Grundstücke in Millionenhöhe verbunden sei. Diesbezüglich behalte man sich Schadensersatzansprüche vor. Sie regt eine Verlagerung der Baurechte entsprechend dem Bebauungsvorschlag an. In den verlagerten Flächen würde man im Wesentlichen die Baulücke in der zweiten Reihe an der Cronenberger Straße zwischen dem Hof der Einsprecherin und den Häusern Cronenberger Straße Hs. Nr. 232 und 254 schließen. Die vorhandene Erschließung müsste geringfügig verlängert werden. Um die neue Baulandgröße der alten wegfallenden anzupassen, sollte die neue Bebauung nördlich des Hofes erweitert werden. Es sei nicht verständlich, dass sie bisher zu den Planungsüberlegungen weder informiert noch angehört worden sei.

.....

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Bedenken werden gegen eine ökologische Unterschützstellung von Flächen erhoben. Gegenstand dieses Planverfahrens ist gemäß Beschluss des Rates vom 10.04.2000 aber nur die Aufhebung der

Baulandausweisungen einschließlich der dazu gehörenden Erschließungsanlagen, die durch das Hatzenbecker Bachtal geführt werden sollten, um auch Baurechte östlich des genannten Bachtals zu erschließen. Nach Abschluss dieses Aufhebungsverfahrens werden Bauabsichten zukünftig im Rahmen der §§34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen sein. Allerdings wird der Gemeinde die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, nach Aufhebung des Bebauungsplanes ökologische Regelungen festzusetzen. Hierzu ist ein eigenständiges Planverfahren nach Landschaftsgesetz durchzuführen. In diesem zukünftigen Planungsprozess muss dann geklärt werden, ob ggf. Entschädigungsansprüche herzustellen sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können die Bedenken allerdings insoweit entkräftet werden, als die vom Bebauungsvorschlag der Einsprecherin erfassten Flächen in dem seit Januar 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Die Einsprecherin reicht einen Bebauungsvorschlag offensichtlich in der Annahme ein, dass dieser Plan innerhalb des 3. Änderungsverfahrens zur Schaffung neuen Planungsrechts verwendet werden könne. Das Aufhebungsverfahren ist jedoch nicht geeignet, Neuregelungen zu treffen. Es steht der Einsprecherin allerdings frei, die Durchführbarkeit des beigebrachten Bebauungsvorschlags im Rahmen einer Bauanfrage prüfen zu lassen oder ggf. die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen, wobei sie dann allerdings bereit und in Lage sein muss, die Planungsprozedur durchzuführen und das Vorhaben in einer bestimmten Frist auch umzusetzen.

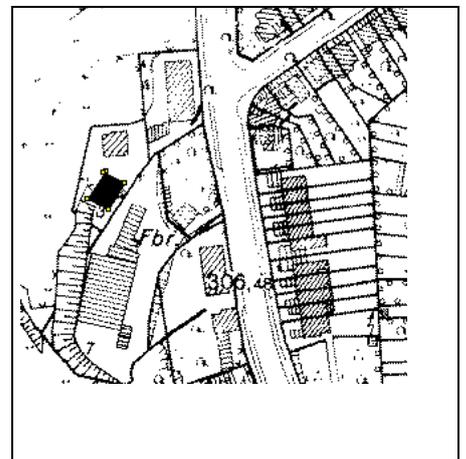
Bezüglich einer möglichen Entschädigung für die Aufhebung von Baurechten ist festzustellen, dass das in Rede stehende Recht innerhalb des Bauleitplanverfahrens Nr. 105 im Jahre 1971 rechtskräftig festgesetzt wurde. Nur dann, wenn eine zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben wird, entsteht der von der Einsprecherin aufgeführte Entschädigungsanspruch gemäß §42 BauGB. Aus der in diesem Verfahren betriebenen Aufhebung entsteht insoweit für die Gemeinde keine Pflicht zur Entschädigung. Die Ausübung ihrer Planungshoheit in dem hier angestrebten Umfang stellt auch keinen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, denn ausgeübte Nutzungen werden durch Aufgabe der städtebaulichen Planung nicht tangiert. Ein Eigentümer kann andererseits in der gegebenen Fallgestaltung auch keinen Anspruch gegenüber der Gemeinde geltend machen, hier einen Bebauungsplan aufstellen zu müssen, denn die Voraussetzungen dazu sind i. S. d. §1(3) BauGB nicht gegeben.

Die angemahnte Beteiligung der Öffentlichkeit und damit auch der Einsprecherin erfolgte im Sinne des §3 BauGB durch Offenlegung des Planes. Für die Gemeinde besteht keine weitergehende Informationspflicht, auch nicht gegenüber einem direkt betroffenen Eigentümer.

zu 2

Anregungen:

Der Eigentümer des bebauten Grundstücks Cronenberger Straße Hs. Nr. 232 regt an, ein weiteres Baurecht für ein Ein- oder Zweifamilienhaus auszuweisen. Es würde in der Baulücke zwischen den Häusern Cronenberger Straße Hs. Nr. 254 b (südlich) und dem eigenen Wohnhaus stehen. Der Bebauungsplan Nr. 105 sehe in diesem Bereich einen 15 m breiten Streifen für fünfgeschossige Bebauung vor, der vom Haus Nr. 232 aus in südlicher Richtung parallel zur Cronenberger Straße verlaufe. Die Ausrichtung dieses Streifens entspräche der Cronenberger Straße, nicht der damals geplanten Straße Am Cleefkothen. Die eingezeichnete Lage des Hauses harmonisiere mit den Grundstücksgrenzen



und der Topographie des Geländes. Die Ver- und Entsorgungsleitungen könne man an das bestehende Haus anschließen, eine wegemäßige Erschließung solle über den Parkplatz der benachbarten Firma (südlich angrenzend) erfolgen.

Des Weiteren erscheine die Begründung zur Aufhebung des Planteils wenig schlüssig. Die Talquerung der geplanten Straße Am Cleefkothen verlaufe nicht im Quellbereich des Hatzenbecker Baches. Die Quelle sei weiter südlich, eine Störung sei bei dem Ausbau der Carl – Schurz - Straße befürchtet worden. Trotzdem sei die Straße gebaut worden und es würde an dieser Straße auch weiterhin eine massive Bebauung entstehen. Der Einsprecher bezweifelt ferner die in der Begründung angeführte Existenz wertvoller Ökologie (schutzwürdige Biotop) im Umfeld des Bachlaufes. Es handele sich wohl um den Ilexbestand im städtischen Wäldchen westlich des Baches. Der weiter nördlich liegende Talbereich zwischen dem Wald und der Kleingartenanlage sei eine landwirtschaftlich genutzte Wiese ohne Einzelobjekte. Insoweit sei die Begründung wohl für den städtischen Wald hinreichend, rechtfertige aber nicht die Aufhebung des Baurechts im nördlichen Teilbereich der geplanten Straße Am Cleefkothen und westlich der Cronenberger Straße.

.....

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird insofern gefolgt, als die Begründung bezüglich der ökologischen Belange verdeutlicht wird.

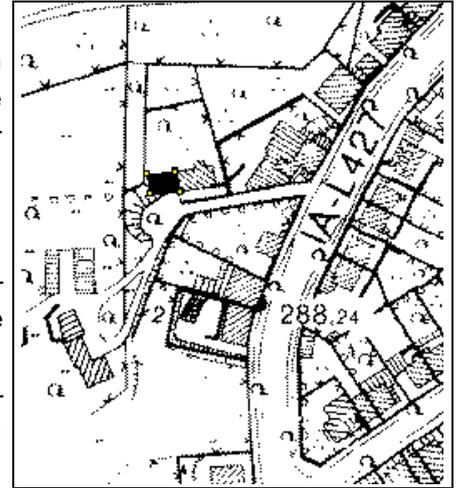
Der Einsprecher reicht einen Bebauungsvorschlag ein und regt damit indirekt an, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan so zu ändern, dass für sein zusätzlich begehrtes Bauvorhaben Baurecht ausgewiesen wird. Innerhalb des vom Rat am 10.04.2000 eingeleiteten Aufhebungsverfahrens sind aber keine planungsrechtlichen Neuausweisungen vorgesehen. Es steht dem Einsprecher frei, im Baugenehmigungsverfahren die begehrte Bebauung auf seinem Grundstück prüfen zu lassen. Es wäre unzulässig, innerhalb dieses Verfahrens Entscheidungen zu Bauanträgen zu treffen oder auch nur zu präjudizieren.

Gegenstand der durch die Bürgerinitiative ausgelösten Diskussionen war vor allem auch der Schutz des Quellbereichs zum Hatzenbecker Bach und der Bach unterhalb der Quelle mit seiner unmittelbaren natürlichen Umgebung. Innerhalb der durchgeführten Untersuchungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan bestätigt der Gutachter die bisherigen Erkenntnisse. Der Quellbereich und der obere Bachlauf haben nach seiner Beurteilung die Qualität eines „Biotops i. S. d. §62 LG NRW“. Innerhalb der Untersuchungen bildet der genannte Talraum einen Schwerpunkt für „Fundpunkte mit bemerkenswerten Tier- und Pflanzenarten“, deren Vorkommen offensichtlich in einer direkten Beziehung zum Schutzgut Wasser stehen.

Bezüglich der Feststellung, die ökologischen Verhältnisse würden die Aufhebungen der Baurechte nicht rechtfertigen, ist anzumerken, dass im Bebauungsplan Nr. 105 ein Erschließungssystem vorgesehen war, was sehr wohl dazu geeignet war, die ökologischen Verhältnisse am Bachlauf nachhaltig zu stören. Es ist dem Einspruch aber auch entgegen zu halten, dass es „Baurecht“ auch außerhalb eines Bebauungsplanes im Rahmen des §34 BauGB und unter bestimmten Bedingungen auch nach §35 BauGB gibt. Die aktuelle Ausweisung des seit Januar 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes lässt jedenfalls erkennen, dass eine – wie offensichtlich befürchtet - komplette ökologische Inanspruchnahme der Flächen westlich der Cronenberger Straße nicht vorgesehen ist.

Anregungen:

Der Eigentümer der Liegenschaft Cronenberger Straße Hs. Nr. 214 a gibt zu Protokoll, dass er westlich seines bestehenden Hauses noch ein weiteres Wohngebäude errichten möchte. Seine Bedenken richten sich insoweit gegen die Planaufhebung, da er befürchte, sein Baurecht zu verlieren.



Beschlussvorschlag:

Es trifft zu, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Baurechte i. S. d. §30 BauGB aufgegeben werden, weil wesentliche Teile der Planung in diesem Bereich nicht mehr durchführbar sind. Durch die Aufgabe des Bebauungsplanes wird die zulässige Bebauung zukünftig auf der Grundlage des §§34 und 35 BauGB zu prüfen sein. Die Aufgabe des Bebauungsplanes bewirkt

insoweit kein Bauverbot. Der Einsprecher hat die Möglichkeit, mittels einer Bauanfrage die Bebaubarkeit seines Grundstückes prüfen zu lassen. Der aktuelle Flächennutzungsplan führt das Grundstück als Wohnbaufläche.

Zu 4

Anregungen:

Der Eigentümer des von der Aufhebung betroffenen Grundstückes Alt - Wolfshahn Hs. Nr. 13 trägt Bedenken vor, weil er erst 1999 zur Leistung von Kanalanschlussbeiträgen aufgefordert worden sei, die auch entrichtet worden seien. Abgesehen von der widersprüchlichen Vorgehensweise, einerseits Beiträge zu erheben und danach das zur Beitragspflicht führende Baurecht aufzuheben, habe man - wegen des Vertrauensschadens - einen Anspruch auf Erstattung, wenn die Aufhebung realisiert würde. Eine Aufhebung des Baurechts widerspräche aber auch den örtlichen Gegebenheiten. Eine Bebauung des Grundstückes würde sich in die Baulücke zwischen der übrigen nördlich der Carl - Schurz - Straße entstandenen Bebauung und der an der Cronenberger Straße einfügen. Der beauftragte Architekt des Mandanten schlägt vor, den rechtsverbindlich festgesetzten Baukörper nach Süden zu verschwenken und anstelle eines sechsgeschossigen Baukörpers, nur eine viergeschossige Bebauung zuzulassen. Kompensierend werden zwei weitere dreigeschossige Baukörper begehrt. Es soll zudem der Bestand des Wohnhauses „Alt - Wolfshahn 13“ gesichert und auf dem Grundriss des nur teilweise wieder aufgebauten, im Krieg zerstörten Wohnhauses „Alt - Wolfshahn 12“ ein Neubau errichtet werden können. Der Einsprecher regt an, die ungenutzten städtischen Restflächen seinem Anwesen arrondierend zuzuschlagen.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen wird im Wesentlichen gefolgt.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und dem Bedenkenträger wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, was innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1030 berücksichtigt wird.

Zu 5

Anregungen:

Der Einsprecher erhebt Bedenken gegen die vorgesehenen Aufhebungen, weil das nur zum Teil realisierte Bauungs- und Erschließungssystem - insbesondere bezüglich der Erschließung - als Torso anzusehen sei. Die Grundlage für die realisierte Bebauung sei nachträglich entzogen worden, sie würde zu Unrecht bestehen. Für die Masse der Bewohner an der Carl - Schurz - Straße mangle es an einer ausreichend sicheren Zuwegung, weil nur ein einziger Anschluss an das gemeindliche Straßennetz in zum Teil 500 m Entfernung bestehe. Der Anschluss an das ÖPNV - Netz am Dürr-

weg würde dauerhaft versperrt. Zur Erhaltung des Baurechts müsse eine Fußwegeverbindung geschaffen werden, die auch als Notzufahrt genutzt werden könne.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gelten als a. a. R. d. T.. Rechtsgrundlagen, nach denen Erschließungssysteme auszurichten sind, existieren nicht. Sollte die Qualität einer Erschließung Gegenstand einer gerichtlichen Untersuchung werden, so sind üblicherweise die a. a. R. d. T. als maßstabsgebend in die juristische Beurteilung einzubeziehen. Eine ablesbare „Unrechtmäßigkeit“ der Bebauung – wie sie der Einsprecher annimmt - wird deshalb hier nicht erkannt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 105 sind tatsächlich alle Sammelstraßen an je zwei Knotenpunkten in das nächst höhere Straßennetz eingebunden. Aufgrund der politischen Beschlusslage wird das gegenwärtig vorhandene Erschließungsnetz als ausreichend angenommen; entsprechend entstehen drei Stichstraßen, die nur mit einem Knotenpunkt in das höhere Straßennetz angebunden sind. Einseitig angeschlossene Sammelstraßen werden in Wohngebieten präferiert, weil der Verkehr auf den örtlichen Ziel- und Quellverkehr beschränkt bleibt und Durchgangsverkehre u. a. mit „Schleichwegfunktionen“ komplett vermieden werden. Die konzentrierte Belastung nur eines Knotens wirkt sich allerdings in den Spitzenstunden nachteilig aus. Diesbezüglich ist in der Carl – Schurz - Straße nach Vollzug der Bebauung von 2500 Anwohnern auszugehen. In den Morgenstunden muss von einer Spitzenstundenbelastung bezüglich des Quellverkehrsaufkommens von 350 PKW ausgegangen werden. Gemäß EAE Anhang 2 genügt in diesem Fall ein Anschlussknoten, wenn dieser mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird. Dies ist hier gegeben. Alle anderen Erschließungsäste sind geringer belastet. Die technische Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems – so wie es sich gegenwärtig darstellt - wurde im Übrigen weder vom zuständigen Straßenressort noch von der Feuerwehr infrage gestellt. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde sogar ein zusätzlicher Fußwegeausbau von der Carl – Schurz - Straße zum Dürrweg ausdrücklich abgelehnt.

zu 6, 7, 9,

Anregungen:

Eine Auswertung historischer Luftbilder war nicht möglich. Erdarbeiten sollen mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, müssen aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten eingestellt und der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden. Vor Durchführung eventuell erforderlich werdender größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 mm - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sollen die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen werde. Es müsse dann umgehend die o. g. Dienststelle benachrichtigt werden.

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf weist darauf hin, dass im Sinne des § 1a WHG /§ 51a LWG und §2(1) BNatSchG der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts entgegenzuwirken ist. Es sollen örtliche Möglichkeiten genutzt werden, um das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Untergund oder in die angrenzenden natürlichen Abflussmulden einzuleiten. Der erforderliche Flächenbedarf für die entsprechenden Entwässerungssysteme ist durch geeignete Festsetzungen zu sichern und bei der Anordnung der Baugrenzen – spätestens im Baugenehmigungsverfahren – zu berücksichtigen.

Der Landschaftsverband weist auf die Bestimmungen der §15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW hin. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde müsse die Untere Denkmalbehörde oder das Rhei-

nische Amt für Bodendenkmalpflege informiert werden. Dies solle als Hinweis in den Plan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Besonderheit dieses Verfahrens besteht darin, dass am Ende der Prozedur kein Plan für den täglichen Gebrauch zur Verfügung stehen wird. Entsprechende Hinweise auf den Originaldokumenten können den Anwender mithin nicht erreichen. Es ist aber sichergestellt, dass die vortragenden Dienststellen im allgemeinen Verwaltungshandeln auch in Entscheidungsfindungen gemäß §34 bzw. §35 BauGB eingebunden sind.

Zu 8

Anregungen:

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) regt an, die festgesetzte Spielplatzfläche im Westen des Plangebietes so lange nicht aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, bis eine geeignete Fläche im neuen Bauleitplanverfahren Nr. 1030 rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Die ULB verweist in einer ergänzenden Stellungnahme darauf, dass im rechtskräftig verbliebenen Planteil nördlich des Fernsehturms die Grünfläche –Parkanlage zusätzlich auch als Fuß- und Handballplatz ausgewiesen sei, obwohl das entsprechende Planzeichen im offen gelegten Plan nicht erkennbar war. Die ULB regt an, den Fuß- und Handballplatz zum Satzungsbeschluss auch nicht erneut auszuweisen, denn die Fläche sei aus morphologischen Gründen für diesen Zweck nicht geeignet. Zudem würde eine stadtbildwirksame Fläche für die Allgemeinnutzung verloren gehen. Ergänzend solle das Gesundheitsamt bezüglich der Beurteilung des Sportlärms beteiligt werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung bezüglich der Koppelung der Verfahren Nr. 105 und Nr.1030 (Spielplatzfläche) wird gefolgt.

Bezüglich der Ausweisung eines Fuß- und Handballplatzes ist festzustellen, dass bei der Herstellung des sogenannten „Deckblattoriginals“ ein Zeichenfehler mit der Wirkung unterlaufen ist, dass das Planzeichen des zuvor genannten Platzes in der Urkunde fehlt. Der Fehler wurde inzwischen berichtigt. Bezüglich des inrede stehenden Aufhebungsverfahrens ist der Fehler unerheblich, weil er die Aufhebung selbst nicht tangiert. Es besteht auch kein sachlicher Zusammenhang zwischen den Aufhebungen und der offen gelegten, unrichtigen Plandarstellung. Es ist deshalb zu unterstellen, dass ein Planbetrachter in der Bewertung der zur Diskussion stehenden Planänderung auch dann zu keinem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn der Gesamtplan fehlerfrei gewesen wäre. Daraus ergibt sich die Unerheblichkeit für das 3. Änderungsverfahren. Die von der ULB vorgeschlagene Belassung des Fehlers bzw. Sanktionierung des Fehlers anlässlich des Satzungsbeschlusses wäre rechtlich unhaltbar.