
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/0570

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss

Termin

10.12.2015
26.01.2016

Entscheidung

Entscheidung
Entscheidung

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW zur Aufhebung der Bebaubarkeit auf den Grundstücken Gemarkung Heimerzheim, Flur 9, Flurstück 1628, 1627, 1923 und 1120, Ecke Höhenring/Schillerstraße/Goethestraße innerhalb des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 17 "Am Mühlenberg"

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss folgenden Beschluss zu fassen.

„Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 17 „Am Mühlenberg“ wurde die bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 9, Flurstücke 1628, 1627, 1923 und 1120 rechtsverbindlich festgelegt.

Die Störzone (sogenannter Swistsprung) war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes und insbesondere während der Durchführung der 18. Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt. Etwaige Bedenken zur Festsetzung von überbaubaren Flächen auf den genannten Grundstücken wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Bebauungsplanverfahren nicht vorgetragen.

Die Voraussetzungen für eine Funktionslosigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die betroffenen Grundstücksflächen sind nach Aktenlage zu den durchgeführten Bebauungsplanverfahren und den übrigen Informationen zur Störzone offensichtlich nicht gegeben. Der Grundstückseigentümer der unbebauten Grundstücke hat auf die Fortgeltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Anspruch und beabsichtigt Flächen zur Durchführung einer Bebauung zu veräußern. Welche konkreten Vorgaben hinsichtlich der Störzone einzuhalten sind, ist bei Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Bezüglich der natur- und artenschutzrechtlichen Belange hat das Amt für Natur- und Landschaftsschutz, Bauleitplanung, Bauvorhaben und Artenschutz des Rhein-Sieg-Kreises bereits eine Stellungnahme zum Bürgerantrag abgegeben. Etwaige Prüfungen sind erst im Zuge der Einreichung eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage angezeigt.

Der Bürgerantrag ist aus den genannten Gründen abzulehnen.“

Sachverhalt:

Auf den anliegenden Bürgerantrag vom 30.10.2015 sowie weitere Schreiben des Antragstellers und der Gemeinde wird verwiesen.

Das Grundstück (Flur 9, Flurstück 1628, 1627, 1923 und 1120, Ecke Höhenring/Schillerstraße/Goethestraße) befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 17 „Am Mühlenberg“, der in seiner Ursprungsfassung am 16.03.1973 Rechtskraft erlangt hat. Das Grundstück wurde durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes überplant, die seit dem 25.01.1985 rechtsverbindlich ist. Auszüge aus dem Bebauungsplan sind zur Kenntnisnahme beigelegt (siehe Anlage 1)

Zur rechtlichen Beurteilung des Bürgerantrages wird von Seiten der Gemeinde Folgendes angemerkt:

Durch den Bebauungsplan wurde die bauliche Nutzung der Grundstücke verbindlich festgelegt. Mit seinem In-Kraft-Treten entfaltet er unmittelbare Rechtswirkung, ohne dass es einer weiteren Umsetzung etwa durch einen dazwischentretenden Verwaltungsakt in Form einer Baugenehmigung o.ä. bedarf. Denn der Bebauungsplan gibt den in seinem Gebiet liegenden Grundstücken einen bestimmten rechtlichen Status. Damit ist der Bebauungsplan eine Regelung über Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG). Das Grundrecht auf Eigentum des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG schützt den einzelnen Eigentümer vor ungerechtfertigten staatlichen Einwirkungen.

Eine bauplanerische Festsetzung kann durch Funktionslosigkeit (hier: Festsetzung der überbaubaren Flächen etc.) außer Kraft treten. Das ist dann der Fall, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die die Festsetzung sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn diese Tatsache so offenkundig ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient.

Unter drei Voraussetzungen kann die Funktionslosigkeit einer Festsetzung eintreten:

1. die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich die Festsetzung bezieht, haben sich **tatsächlich verändert**,
2. diese Tatsache ist so **offensichtlich**, dass in die Fortgeltung der Festsetzung **nicht schutzwürdig vertraut** werden kann,
3. es besteht die **Prognose**, dass die Realisierung der betreffenden Festsetzung auch künftig ausgeschlossen ist.

Der Bebauungsplan ist dann **teilnichtig**, wenn das verbleibende Konzept ohne den nichtigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und die Gemeinde ein solches Konzept auch verfolgen will.

In den vergangenen Monaten wurden überplante Freiflächen in der näheren Umgebung des Grundstückes zum Verkauf angeboten, die aufgrund des Swistsprunges seit Jahrzehnten nicht zum Verkauf standen. Für diese Grundstücke in der näheren Umgebung wurden seitens der RWE -Abteilung Bergschäden- aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse keine zusätzlichen Sicherungen, die über die vorgelegten statischen Unterlagen hinausgehen, aus Bergschadensgesichtspunkten des Braukohlebergbaus für erforderlich angesehen.

Hinsichtlich des betroffenen Grundstückes übermittelte die RWE Power AG –

Liegenschaftsentwicklung- der Gemeinde Ende Juni 2015 auf Anfrage eine Karte mit Kennzeichnung der konkreten Störzone. Demnach ist nur eine Teilfläche entlang dem Höhenring von der Störzone betroffen. Die übrigen und größeren Teilflächen außerhalb der Störzone, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung, sollen anscheinend verkauft und für eine Bebauung freigegeben werden. Die der Gemeinde überreichte Karte darf ohne Zustimmung der RWE nicht an Dritte weitergeben, verbreitet, wiedergegeben oder vervielfältigt werden. Sie enthält Betriebs-/Geschäftsgeheimnisse sowie geistiges Eigentum der RWE Power AG im Sinne des UIG. Die Gemeinde hat die RWE aufgrund des nunmehr vorliegenden Bürgerantrages nochmals mit der Bitte um eine Stellungnahme zum beabsichtigten Verkauf des Grundstückes angeschrieben und ebenso mit der Bitte um Zustimmung die Karte in der Sitzung öffentlich zu zeigen. Die Antwort der RWE vom 24.11.2015 ist der Ausschussvorlage beigelegt. Die Karte der Störzone wird aus den o.g. Gründen in der öffentlichen Sitzung gezeigt.

Die Störzone war zum Zeitpunkt der 18. Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt. Bedenken zur Festsetzung der überbaubarer Flächen wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgetragen. Die Voraussetzungen für eine Funktionslosigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die betroffenen Grundstücksflächen sind nach Aktenlage zu den durchgeführten Bebauungsplanverfahren und den übrigen Informationen zur Störzone offensichtlich nicht gegeben. Der Grundstückseigentümer des unbebauten Grundstückes hat auf die Fortgeltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Anspruch. Welche konkreten Vorgaben hinsichtlich des Swistsprunges einzuhalten sind, ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Hinsichtlich des langen Zeitraumes der nicht erfolgten Bebauung wird angemerkt, das beispielsweise das OVG Niedersachsen im Jahre 2014 entschieden hat, das eine Funktionslosigkeit erst dann anzunehmen sei, wenn sie nicht mehr verwirklicht werden könne. Ist eine Festsetzung zur Bebauung seit 33 Jahren nicht ausgenutzt worden, führt dies nicht zur Funktionslosigkeit der Festsetzung.

Bezüglich natur- und artenschutzrechtlicher Belange hat der Antragsteller sich bereits an das Amt für Natur- und Landschaftsschutz - Bauleitplanung, Bauvorhaben, Artenschutz- des Rhein-Sieg-Kreises gewendet. Die Antwort ist als Anlage 2 beigelegt. Auch hierzu erfolgen weitere Überprüfungen erst im Zuge der Einreichung eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Bürgerantrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.