

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 023/FB4/2014/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortschaftsrat	28.01.2014	nicht öffentlich
Bauausschuss	10.03.2014	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.04.2014	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Wacker

Betreff: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14/93 "Am Graben"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufhebung der Satzung Bebauungsplan Nr. 14/93 „Am Graben“ auf der Grundlage des § 1 Absatz 8 BauGB einzuleiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan ersichtlich.
2. Der Stadtrat beschließt, für das Aufhebungsverfahren das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden.
3. Der Stadtrat beschließt, den aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 14/93 „Am Graben“ gemäß § 13 Absatz 2 Punkt 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Wacker
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangspunkt, erneut über die Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/93 „Am Graben“, OT Kospa nachzudenken, war die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Flur 2, Flurstück 29/4, Gemarkung Kospa-Pressen. Das Grundstück ist 3.321 qm groß. Davon entfallen auf die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen rund 600 qm (Erschließungsstraße und Grünfläche). Diese können, solange der Bebauungsplan in Kraft ist, durch den Eigentümer nicht baulich genutzt werden. Im Jahr 2004 hatten die Vorbesitzer das Grundstück der Stadt zum Kauf angeboten. Laut Verkehrswertgutachten betrug der Wert des Grundstückes 45.000 €. Der Stadtrat hatte mit Beschluss vom 04.10.2004 den Kauf des Grundstücks abgelehnt.

Im Jahr 2007 hat die Stadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke gekauft, für die ebenfalls eine Nutzung für öffentliche Zwecke, hier Grünfläche, festgesetzt ist. Alle anderen Flächen, für die eine öffentliche Nutzung als Straßen oder Grünflächen festgesetzt ist, befinden sich noch im Privateigentum.

Der Bebauungsplan (BP) „Am Graben“ soll nach nochmaliger Beteiligung der betroffenen Eigentümer aufgehoben werden. Es ist bis heute – außer dem Bau der vier Wohnhäuser am Weg Siedlung – keine Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt. Eine Verkleinerung des BP-Gebietes würde ein separates Verfahren nach sich ziehen und kommt einer BP-Aufstellung gleich. Momentan besteht hierfür kein Bedarf.

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht kann der Bebauungsplan aufgehoben werden. Nach der Eigenart der näheren Umgebung entspricht das Gebiet entlang der Straßen „Am Ring“ und „Siedlung“ einem Wohngebiet. Zulässig sind alle im § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die Feldflächen würden sich dann wieder im Außenbereich befinden.

Da mit der Aufhebung keine Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung berührt werden, kann die Aufhebung dieser Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Damit werden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nur einstufig durchgeführt.

Entschädigungspflicht gemäß § 42 BauGB bei Aufhebung

Grundsätzlich ist bei Aufhebung des Bebauungsplans von einer Entschädigungspflicht nach § 42 Absatz 3 BauGB auszugehen. Entscheidend ist hierbei die Schwere des Eingriffs in die ausgeübte Nutzung des Grundstücks. Dabei ist bei jedem Grundstück eine individuelle Entscheidung über die Höhe der Entschädigungslast zu treffen.

An der Nutzung der vorhandenen Grundstücke ist heute, nach fast 20 Jahren Rechtskraft des Bebauungsplans, keine Änderung zu erkennen. Die im Gebiet vorhandenen Wohngrundstücke können nach Aufhebung des B-Planes weiterhin uneingeschränkt als solche genutzt werden. Die 4 Wohnhäuser am Siedlungsweg wurden mit Baugenehmigung errichtet und wären gemäß Rücksprache mit dem Bauordnungsamt nach Aufhebung des B-Planes dem Innenbereich zuzuordnen.

Es gibt keine weiteren, genehmigten und noch nicht umgesetzten Bauanträge für Wohnungsbauvorhaben.

Analog sind vorher und während des Bestehens des B-Planes landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu betrachten. Auch dort ist nach Aufhebung eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich. Es wird somit davon ausgegangen, dass deshalb keine Entschädigungen zu zahlen sind. Abgaben an Dritte – wie Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge – sind geflossen.

Rückzahlungen sind aus jetziger Sicht durch die Zuordnung der Grundstücke zum Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht notwendig.

Terminkette

07.04.2014	Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und Offenlagebeschluss im Stadtrat
25.04.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
06.05. bis 07.06.2014	Offenlage des aufzuhebenden Planes
noch kein Termin	Vorberatung der Abwägung und Aufhebungsbeschluss im Ortschaftsrat
noch kein Termin	dto. im Bauausschuss
noch kein Termin	dto. im Stadtrat

Hinweis:

Der aufzuhebende Bebauungsplan einschließlich Begründung kann im Rathaus, Zimmer 205 sowie zur Stadtratssitzung eingesehen werden.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Ortschaftsrat	Erstellung BV zur Aufhebung BP: Ja 3 Nein 0 Enthaltung 0
Bauausschuss	Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	