



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 358/12

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Pfizenmaier, Hans-Peter
Pyter, Manuela
Bauer Daniel

Datum:

30.08.2012

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	13.09.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Prüfung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet
Antrag der CDU-Fraktion vom 02.07.2012

Bezug SEK:

Mitteilung:

Vorbemerkung

Für den Bereich „Oberes Hoffeld“/ Stadtteil Pflugfelden wurde während eines baurechtlichen Prüfverfahrens festgestellt, dass der bis dahin angewandte Bebauungsplan 21/16 aus dem Jahr 1956 in nicht öffentlicher Gemeinderatssitzung beschlossen wurde. Ein solcher Verfahrensfehler ist nachträglich nicht heilbar.

Die Verwaltung hat daraufhin stichprobenartig die Bebauungspläne aus den Jahren 1950 bis 1961 überprüft und festgestellt, dass noch Andere unter diesem Verfahrensfehler leiden.

Um hier für alle Verfahrensbeteiligten ein einheitliches Vorgehen festzulegen, hat die Stadt das Büro Eisenmann, Wahle, Birk, in Person des Rechtsanwalts Prof. Dr. Büchner gebeten eine Stellungnahme abzugeben. Zusammengefasst ergab diese Prüfung, dass trotz fehlender Normverwerfungskompetenz der Stadt, die Baugenehmigungsbehörde bei der baurechtlichen Beurteilung von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausgehen durfte.

Warum wurde dieser Fehler erst nach Jahrzehnten bemerkt?

Sämtliche betroffenen Bebauungspläne, überwiegend aus dem Zeitraum 1950 bis 1961, sind von der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart, damals genehmigt worden. Diese prüfte damals auch die Gesetzmäßigkeit des Zustandekommens der Bebauungspläne und hat dies mit der Genehmigung bestätigt. Es war in Literatur und Rechtsprechung lange Zeit umstritten welche Rechtsnatur Bebauungspläne aus dieser Zeit hatten. Die eine Seite zählte sie zu „Verwaltungsakten“, hier wäre die nicht öffentliche Beschlussfassung unerheblich, die andere Seite zählte sie zu Satzungen mit der Folge der Ungültigkeit bei nicht öffentlicher Beschlussfassung. Erst durch höchstrichterliche Rechtsprechung wurde diese Frage zugunsten der Satzungen entschieden. Für die Stadt bestand kein Anlass, die Genehmigungen der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzweifeln. Im Gegenteil konnte die Stadt davon ausgehen, dass im Rahmen der Genehmigung auch das formelle Verfahren geprüft wurde.

Wie hat die Verwaltung reagiert?

Die Stadt hat in einem ersten Schritt sämtliche Bebauungspläne aus dem Zeitraum 1950 bis 1961 (ca. 220) daraufhin geprüft, ob der entsprechende Satzungsbeschluss in öffentlicher oder nicht öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefasst wurde. Dabei wurde festgestellt, dass ca. 85 Satzungsbeschlüsse nicht öffentlich gefasst und die Bebauungspläne somit ungültig sind. In vielen Fällen sind die Akten unvollständig und müssen in jedem Einzelfall durch zeitraubende Recherchen im Stadtarchiv noch ergänzt werden. In der Kürze der Zeit konnte daher noch keine abschließende Prüfung aller in Frage kommender Bebauungspläne durchgeführt werden.

Wie geht es weiter?

Zwischenzeitlich wurde innerhalb der Verwaltung eine Arbeitsgruppe gebildet die sich dieser Thematik angenommen hat. Sie besteht aus Mitarbeitern der Fachbereiche Bürgerbüro Bauen und Stadtplanung und Vermessung. Die Aufgaben dieser Gruppe sind u. a.

- Feststellung von Formfehlern bei Bebauungsplänen und deren planungs- und baurechtlicher Konsequenzen
- Ermittlung des für die baurechtliche Beurteilung geltenden Planungsrechts unter Rückgriff auf die wieder „auflebenden“ Vorgängerbebauungspläne oder sonstiger baurechtlich relevanter Vorschriften (Ortsbausatzung, Württ. Bauordnung)
- Recherche über die jeweils gültigen Vorschriften zum Satzungsrecht (z.B. Gemeindeordnung)
- Einarbeitung/Umsetzung der Ergebnisse in ein geeignetes Planwerk

Mit dem vorhandenen Personal ist diese Aufgabe nicht leistbar, eine Unterstützung von Seiten Dritten ist unerlässlich. Hauptsächlich handelt es sich um die Einschaltung eines Juristen bei auftretenden Spezialfragen und die Beauftragung eines geeigneten Büros für die Umsetzung der Ergebnisse in ein entsprechendes Planwerk.

Im September 2012 stehen Gespräche mit 3 verschiedenen Büros an, die in dieser komplexen und vielschichtigen Thematik über die notwendige Erfahrung verfügen. Im Anschluss daran kann eine realistische Zeitschiene erarbeitet werden.

Wie gehen wir mit Baugesuchen in der Zwischenzeit um?

Kritische Bauvorhaben, insbesondere im Bereich dieser „ungültigen“ Bebauungspläne, werden unverzüglich unter „aktuelle Bauabsichten“ im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt vorgestellt. Da die Planungshoheit in der Bauleitplanung dem Gemeinderat obliegt, kann dieser dann entscheiden, ob er die planungsrechtliche Möglichkeit eines Aufstellungsbeschlusses zu einem Bebauungsplan in Verbindung mit einer Veränderungssperre oder einem Zurückstellungsantrag einsetzen will, um die städtebaulichen Vorstellungen zu sichern.

Fazit

Die durch diese Sach- und Rechtslage entstandene Situation bringt unweigerlich einen erhöhten Prüf- und Beratungsaufwand mit sich.

Bei der bereits jetzt bestehenden hohen Belastung werden Abstriche in der gewohnten

Beratungsgeschwindigkeit im Servicebereich nicht ausbleiben. Der Schwerpunkt der Beratung im Servicebereich liegt in erster Linie nicht in der Quantität sondern in der fachlichen Qualität. Diese wird auch jetzt nicht darunter leiden, denn eine geringe Zeitverzögerung ist im Ergebnis immer noch besser als eine u. U. fehlerbehaftete Fachberatung.

Klar ist, dass die Aufarbeitung dieser Bebauungsplanproblematik kurzfristig nicht vorstellbar ist. Ebenso klar ist aber auch, dass die dadurch entstehenden bauplanungsrechtlichen Konfliktsituationen beherrschbar und mit den zur Verfügung stehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten auch lenkbar bleiben.

Der für die Einhaltung des Bauplanungsrechts zuständige Fachbereich Bürgerbüro Bauen und der für die Schaffung dieses Rechts verantwortliche Fachbereich Stadtplanung und Vermessung werden alle notwendigen Maßnahmen für eine zügige Aufarbeitung vorbereiten. Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine Grundlage für rechtssichere baurechtliche Entscheidungen zu schaffen.

Bei dieser, für die städtebauliche Entwicklung nicht unbedeutenden Problematik ist es selbstverständlich, dass die Gremien laufend über den aktuellen Stand der Aufarbeitung informiert werden.

Unterschriften:

Hans-Peter Pfizenmaier

Martin Kurt

Verteiler:

DI, DIII, 23, 60, 61, 67, R05,