



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 165/13

**Sachbearbeitung:**

John, Michaela  
Pfizenmaier, Hans-Peter  
Pyter, Manuela  
Dressler-Uetz, Ulrike

**Datum:**

06.06.2013

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	20.06.2013	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	25.06.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	26.06.2013	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bebauungspläne, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (1945 – 1962)

**Bezug SEK:**

**Bezug:** Vorl.Nr. 358/12 Prüfung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet (BTU 13.09.2012)  
Zwischenbericht im BTU am 18.04.2013

**Anlagen:** 1 Übersichtsplan

**Beschlussvorschlag:**

- Zur Entscheidung im BTU:**  
Sämtliche Bebauungspläne werden eingescannt und georeferenziert und ins elektronische Auskunftssystem „ISY“ überführt. Mit den Arbeiten wird das Büro Müller, Karlsruhe, beauftragt.
- Zur Entscheidung im WKV:**  
Der überplanmäßigen Ausgabe auf der Finanzposition 1.6100.6190.000 wird zugestimmt. Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von ca. 100.000 € werden aus der Deckungsreserve 1.9100.8500.000 finanziert.
- Zur Entscheidung im GR:**  
Der Vorgehensweise im Umgang mit ungültigen Bebauungsplänen wird zugestimmt.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Ausgangssituation**

Zwischenzeitlich wurden alle Bebauungspläne (ohne Neckarweihingen und Poppenweiler) überprüft, die im Zeitraum 1945 bis 1962 als Satzung beschlossen wurden. Von den 306 geprüften Bebauungsplänen wurden 76 in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen was zu deren Unwirksamkeit führt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anzahl der betroffenen Flächen geringer ist, als zunächst angenommen (s. Anlage 1). In den betreffenden Gebieten besteht ein rechtlicher Missstand, dessen Beseitigung, auch nach der Rechtsprechung der BVerwG, Aufgabe der Gemeinde ist. Dies würde bedeuten, dass sämtliche betroffenen Bebauungspläne im Rahmen eines (vollumfänglichen) Bebauungsplanverfahrens aufgehoben und/oder durch neues Planungsrecht ersetzt werden müssten. Aufgrund der Vielzahl der betroffenen Bebauungspläne ist dies weder personell noch finanziell leistbar. Aus diesem Grund wurde ein „**Ampel-System**“ erarbeitet, das die Dringlichkeit des Handlungsbedarfes priorisiert.

#### **„Grün“:**

**Abwartende Haltung, derzeit kein dringender Handlungsbedarf.**

Dies betrifft die überwiegende Anzahl der jetzt unwirksamen, nicht öffentlich beschlossenen Bebauungspläne. Hier sind nur geringe Abweichungen zwischen unwirksamem (wegfallendem) und aktuellem (Vorgängerbebauungsplan) Planungsrecht festzustellen oder es sind überwiegend städtische Grundstücke betroffen.

#### **„Gelb“:**

**Dringender Handlungsbedarf ist derzeit (noch) nicht gegeben. Schaffung von gültigem Planungsrecht im Konfliktfall (Einzelfallentscheidung des Gemeinderats).**

In einigen Gebieten fallen wesentliche planungsrechtliche Vorgaben durch das aktuelle Planungsrecht weg (z.B. Bauverbotszonen oder Baulinien). Hier liegen vorwiegend städtebaulich homogene Gebietsstrukturen vor und eingehende Baugesuche können in der Regel unter zusätzlicher Einbeziehung des § 34 BauGB (Innenbereich) sicher beurteilt werden. Um eine unerwünschte schleichende Veränderung der Gebietsstruktur abzuwehren, sollte das ursprüngliche Planungsrecht bei Bedarf wiederhergestellt werden.

#### **„Rot“:**

**Handlungsbedarf ist dringend geboten. Schaffung von gültigem Planungsrecht auf Basis des bisherigen Planungswillens des Gemeinderats, ggf. Anpassung an die heutigen Gegebenheiten.**

In wenigen Einzelfällen entspricht das wieder auflebende Planungsrecht des Vorgängerbebauungsplans überhaupt nicht mehr der heutigen städtebaulichen Struktur. Das heißt z.B., dass das Erschließungssystem und Bauflächen nicht mehr übereinstimmen. Hier sind Konflikte voraussehbar. Die Beseitigung dieses planungsrechtlichen Missstandes muss dringend angegangen werden.

### **Derzeitige Beratungspraxis und Gegenstand der Beauftragung**

Die derzeitige Beratung zu Bebauungsplänen beim Bürgerbüro Bauen erfolgt teilweise in digitaler Form über das Auskunftssystem ISY, und zusätzlich in analoger Form anhand der (Original-) Bebauungsplanakten. Im Bereich der unwirksamen Bebauungspläne ist das digitale Auskunftssystem jedoch unvollständig und in der Handhabung umständlich, was zu längeren Beratungs-/Wartezeiten führt. Für diese Bereiche ist die Digitalisierung der darunter hervortretenden Bebauungspläne dringend geboten, um auch künftig einen zukunftsorientierten Beratungsstandard

halten zu können.

Hierzu müssen **alle** Bebauungspläne digitalisiert und georeferenziert werden. Damit kann das Auskunftssystem insgesamt deutlich aufgewertet werden und die Beratungspraxis wird effizienter.

Vorteile dieser Maßnahme sind:

- kürzere Wartezeiten, schnellere Auskünfte
- dringend erforderliche Archivierung der Originalpläne im städt. Archiv möglich (Brandschutz, Diebstahlschutz, Schutz der Originalpläne)
- wir orientieren uns am „Stand der Technik“
- das digitale Auskunftssystem befindet sich derzeit ohnehin in der Überarbeitung, so dass sich die Einbindung auch zeitlich anbietet.

Ziel ist nach Einbindung der Pläne in das ISY über eine definierte Cursorposition eine Auflistung aller Bebauungspläne für diese Position zu erhalten. Diese Liste enthält eine Historie aller Bebauungspläne sowie zusätzliche Sachinformationen.

Auf diese Weise ist eine rechtssichere und zeitnahe Auskunft auf dem bisher gewohnten hohen Niveau gewährleistet.

Gegenstand der Beauftragung:

- ca. 950 Bebauungspläne scannen, georeferenzieren, zuschneiden auf Geltungsbereich, Umring bilden
- ca. 250 Bebauungsvorschläge scannen

Auswahlkriterien sind:

- Erfahrung/ Referenzen
- Kenntnis der Thematik
- Nachbearbeitungsaufwand
- Bearbeitungszeit
- Berücksichtigung der Belange, insbesondere Öffnungszeiten (z.B. Scan übers Wochenende)
- Kosten

Nach Gegenüberstellung der eingegangenen Angebote schlägt die Verwaltung vor, das Büro Müller aus Karlsruhe zu beauftragen. Dieses hat für große Städte, u. a. Stuttgart, solche Arbeiten sehr zuverlässig erledigt.

Die entstehenden Kosten in Höhe von 100.000 € werden über die Finanzposition 1.6100.6190.000 bezahlt, dadurch entsteht eine **überplanmäßige Ausgabe**. Die dafür notwendigen Mittel werden aus der Deckungsreserve 1.9100.8500.000 (HHAnsatz 800.000 €) finanziert.

### **Vorgehensweise im Umgang mit ungültigen Bebauungsplänen**

- **Planungsrecht**  
Die notwendigen Bebauungsplanverfahren zur Herstellung von Rechtssicherheit werden entsprechend der Dringlichkeit (siehe Ampelsystem) bearbeitet. Dabei sollen für die „roten“ Gebiete Bebauungsplanverfahren sofort eingeleitet oder vorbereitet werden (z. B.: Heuweg/Eglosheim).  
Für die „gelben“ Gebiete wird das in nicht öffentlicher Sitzung beschlossene Planungsrecht als Bebauungsplan-Entwurf gesichert. So kann im Bedarfsfall rasch ein Bebauungsplanverfahren gestartet werden (z.B.: nördliches Pflugfelden).

Zur Umsetzung der notwendigen Bebauungsplanverfahren sollen externe Planungsbüros beauftragt werden. Zur Auswahl werden derzeit Gespräche mit Planungsbüros geführt. Der finanzielle Bedarf ist noch nicht abschätzbar. Gegebenenfalls müssen dafür die Planungsmittel im Rahmen der Haushaltsberatung bereitgestellt werden.

- **Ausstehende Prüfung**  
Die Prüfung der Bebauungspläne in den Stadtteilen Neckarweihingen und Poppenweiler erfolgt voraussichtlich im Herbst 2013.
- **Baugesuche**  
Gehen Baugesuche ein, die im Bereich eines ungültigen Bebauungsplanes liegen, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung eines Bauvorhabens auf Grundlage des gültigen Vorgängerbebauungsplans. Vom Bürgerbüro Bauen wird in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung geprüft, ob hierdurch städtebauliche Konflikte entstehen. Sollte dies der Fall sein, wird zunächst ein Gespräch mit dem Bauherrn/Architekten vereinbart. Kann hierbei keine einvernehmliche Lösung gefunden werden, wird das Bauvorhaben im BTU vorgestellt. Dort besteht dann für das Gremium im Rahmen der Planungshoheit die Möglichkeit, einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan herbeizuführen.
- **Beratungspraxis**  
Bei allen betroffenen Fällen wird in den Beratungsgesprächen mit den Bauherrn oder Architekten auf die „Nichtigkeit“ des aktuellen Bebauungsplans hingewiesen. Dabei wird jedoch immer klargestellt, dass auch formell nichtige Bebauungspläne den Planungswillen der Gemeinde verdeutlichen können und deshalb nicht völlig unbeachtlich sind. Wenn dies nicht akzeptiert wird und städtebaulich nicht gewollte Verhältnisse entstehen, wird der Bauherr/Architekt darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat durch einen Aufstellungsbeschluss die Voraussetzungen für eine Zurückstellung des Baugesuchs oder für den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Entwicklung schaffen kann.
- **Lagepläne zum Bauantrag**  
Bisher mussten Lagepläne zum Bauantrag auf Grundlage des geltenden Planungsrechts erstellt werden. An diesem Vorgehen wird weiter festgehalten. D.h. für die betroffenen Bereiche werden die Lagepläne künftig auf Grundlage des darunterliegenden (=rechtlich wirksamen) Planungsrechts erstellt. Nachrichtlich wird eine Farbkopie des unwirksamen Bebauungsplanes beigefügt um den eigentlichen Planungswillen des Gemeinderates darzustellen.

**Unterschriften:**

**Heinz Mayer**

**Martin Kurt**

**Verteiler:**  
20, 60, 61