Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0341/10

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 06.10.2022

Beratungsfolge

Rat	**02.11.2022**	**TOP Ö**	**9.1**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 - Generationenhof Schorlemer Straße -;
Erneuter Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.7.2022 (BGBl. I 1353) sowie § 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) i. V. m. § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) wird der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 - Generationenhof Schorlemer Straße -** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

(2) Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 12 - Hasenkuhle - werden aufgehoben. Gleiches gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplans gelten.

(3) Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Der Bebauungsplan ist gem. § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 09.09.2020 in Kraft zu setzen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 02.09.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße – als Satzung beschlossen[1]. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden[2]. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan ist aktuell Gegenstand einer Normenkontrollklage vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW). Beim Prüfen der Verfahrens-unterlagen ist aufgefallen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein formwirksamer Durchführungsvertrag vorlag.

Nach § 12 (1) Satz 1 BauGB werden die notwendigen Regelungen zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor dem Satzungsbeschluss in einem sog. Durchführungsvertrag geregelt. Ein entsprechender Durchführungsvertrag lag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zwar vor, hätte aber möglicherweise wegen seiner zum Teil eigentumsrechtlichen Regelungen, notariell beurkundet werden müssen. Diese notarielle Beurkundung
erfolgte erst am 11.01.2021, also nach dem Satzungsbeschluss.

Nach Auffassung unseres Rechtsbeistandes birgt der Umstand, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein formwirksamer Durchführungsvertrag vorlag, ein Risiko für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans. Zur Abwendung dieses Risikos sollen in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB der Satzungsbeschluss sowie die sich daran anschließenden Verfahrensschritte wiederholt werden. Eine Änderung der Sach- und Rechtslage mit Auswirkungen auf die Abwägung ist nicht erkennbar[3]. Insofern ist mit dem erneuten Satzungsbeschluss keine Änderung des Planinhalts verbunden. Auch auf die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung hat der Vorgang keine Auswirkungen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Bebauungsplan rückwirkend zum 09.09.2020 in Kraft gesetzt wird[4].

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern:

- Blatt 1 (siehe Anlage 1) enthält den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** einschl. ergänzender städtebaulicher Festsetzungen, sowie diese aus Gründen der Bestimmtheit erforderlich sind.
- Blatt 2 (siehe Anlage 2) enthält den mit der Stadt abgestimmten **Vorhaben- und Erschließungsplan** des Vorhabenträgers.

Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden.

---

1 siehe Niederschrift zu TOP 10.2 der öffentlichen Ratssitzung am 02.09.2020
2 siehe Amtsblatt für die Stadt Ahaus Nr. 23/2020 vom 09.09.2020
3 Gem. § 214 (3) Satz 1 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend.
4 Ursprünglich war mit der Bekanntmachung am 09.09.2020 die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans angenommen worden.

Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße - Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße - Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, unmaßstäblich)

Quelle: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

Der **Begründung** (Anlage 3) sind zwei Anlagen beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme[5] (Anlage 4)
- Baumgutachten[6] (Anlage 5)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist vertraglich geregelt.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan – Blatt 1 (*)

Anlage 02 - Bebauungsplan – Blatt 2 (*)

Anlage 03 - Begründung (*)

Anlage 04 - Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 1 der Begründung) (*)

Anlage 05 - Baumgutachten (Anlage 2 der Begründung) (*)

(*) Die Anlagen sowie der Durchführungsvertrag liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.

---

[5] Artschutzrechtliche Stellungnahme für das Planvorhaben der Stadt Ahaus „6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle -, Gemarkung Ahaus Flur 18 Flurstück 12, 14. Erstellt i. A. des Ingenieurbüros Schemmer Wülfing Otte, Borken von Friedrich Pfeiffer, Ahaus. Ahaus, 26.07.2015

[6] 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle -. Ermittlung des erhaltenswerten Baumbestandes. Erstellt i. A. des Ingenieurbüros Schemmer Wülfing Otte von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Georg Ubbenhorst. Ahaus, 16.09.2016