

## Mitteilung zu Beschluss-Nummer

0929/2019/3.1

### **TOP: Bebauungspläne in den Siedlungsbereichen der Stadt Norden - Antrag der FDP Ratsfraktion**

Zur o. g. Beschluss-Nr.

- erhalten Sie weitere Anlagen.
- erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- wird mitgeteilt:

Mit Schreiben vom 10.09.2019 beantragt die SPD-Fraktion einen Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne im Kernstadtgebiet und den Erlass einer Veränderungssperre für diese Bebauungspläne im Kernstadtgebiet. Dieser Antrag entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem Antrag der FDP-Fraktion vom 04.06.2019.

Es bleibt zu betonen, dass von der flächendeckenden Änderung der Bebauungspläne in den innerstädtischen Siedlungsbereichen dringend abzuraten ist.

In angelegter Anwendung der HOAI 2013 ist bei einer mittleren Honorarstufe und durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad bzw. Aufwand für eine Fläche von lediglich 100 ha von einem Honorar von etwa 365.000,00 € für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auszugehen. Hinzu kommen Kosten für die Flächennutzungsplanung sowie erhebliche Kosten für erforderliche Gutachten (Schall, Geruch, Umweltprüfung, Bodengutachten, Entwässerung etc.), Kosten für Bekanntmachungen sowie die

personelle Begleitung. Das Kernstadtgebiet der Stadt Norden umfasst ~ 950 ha - also fast das Zehnfache. Es würden Kosten in mehrfacher Millionenhöhe entstehen.

Der flächendeckende Erlass einer Veränderungssperre wäre zum einem rechtlich kaum haltbar und würde zum anderen bedeuten, dass jegliches Vorhaben (jede Gaube und jede Gartenhütte) als Ausnahme von der Veränderungssperre einer Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschusses bedürfe. Die Veränderungssperre darf keiner Negativplanung dienen. Das bedeutet, dass sie nicht zur Verhinderung von unliebsamen Vorhaben erlassen werden darf. Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre ist auf zwei Jahre begrenzt. Innerhalb dieser Frist müssten die Planungen grundsätzlich abgeschlossen sein. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, ist die Verlängerung um ein weiteres Jahr möglich. Die Rechtsprechung der jüngeren Vergangenheit zeigt, dass aufgrund des massiven Eingriffs in die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte inzwischen sehr strenge Maßstäbe angelegt werden. Nach Ablauf der Geltungsdauer besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung. Kommt man diesem nicht nach, entsteht ein Anspruch auf Schadensersatz aus Amtshaftungsgründen.

Am 04.12.2012 wurden ein Massenaufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne im Ortsteil Norddeich gefasst. Eine Veränderungssperre wurde hierfür nicht erlassen. Nach Vorliegen der planerischen Grundzüge konnte dahingehend beraten werden, dass ein Vorhaben, das diesen Grundzügen widersprechen würde, im Einzelfall zurückzustellen sei. Nach nunmehr fast 7 Jahren sind die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne lediglich teilweise abgeschlossen. Umfassende planerische Problemstellungen z. B. zur Bodenbelastung, Lärmproblematiken oder Entwässerung haben erweiterte Gutachten erforderlich gemacht und neben der hohen Auslastung der Fachplanungsbüros zu bedeutenden zeitlichen Verzögerungen geführt. Die Annahme, Bebauungspläne für das städtische Kerngebiet innerhalb der Drei- oder Vierjahresfrist zum Abschluss zu bringen sind daher utopisch.

Es ist unbestritten, dass Handlungsbedarf hinsichtlich ungewollter baulicher Entwicklungen in verschiedenen Bereich des Kernstadtgebietes besteht und eine umfassende Überarbeitung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne wünschenswert ist. Unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Ressourcen ist es jedoch dringend geboten, dies konzeptionell mit Hilfe des Stadtentwicklungskonzeptes anzugehen. Das Stadtentwicklungskonzept dient selbst natürlich nicht als Grundlage für Einzelfallentscheidungen, aber als Entscheidungshilfe über Notwendigkeit und Priorisierung wo welche Änderungen oder Neuaufstellungen von Bauleitplänen erforderlich sind. Dann kann ein Fahrplan aufgestellt werden, in welcher Reihenfolge die Probleme angegangen werden können.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Schmelzle'. The signature is fluid and cursive, with the first letter 'J' being particularly large and stylized.

- Schmelzle -  
Bürgermeister