

## Anlage

**A**

### **Einzustellendes Bauleitplanverfahren**

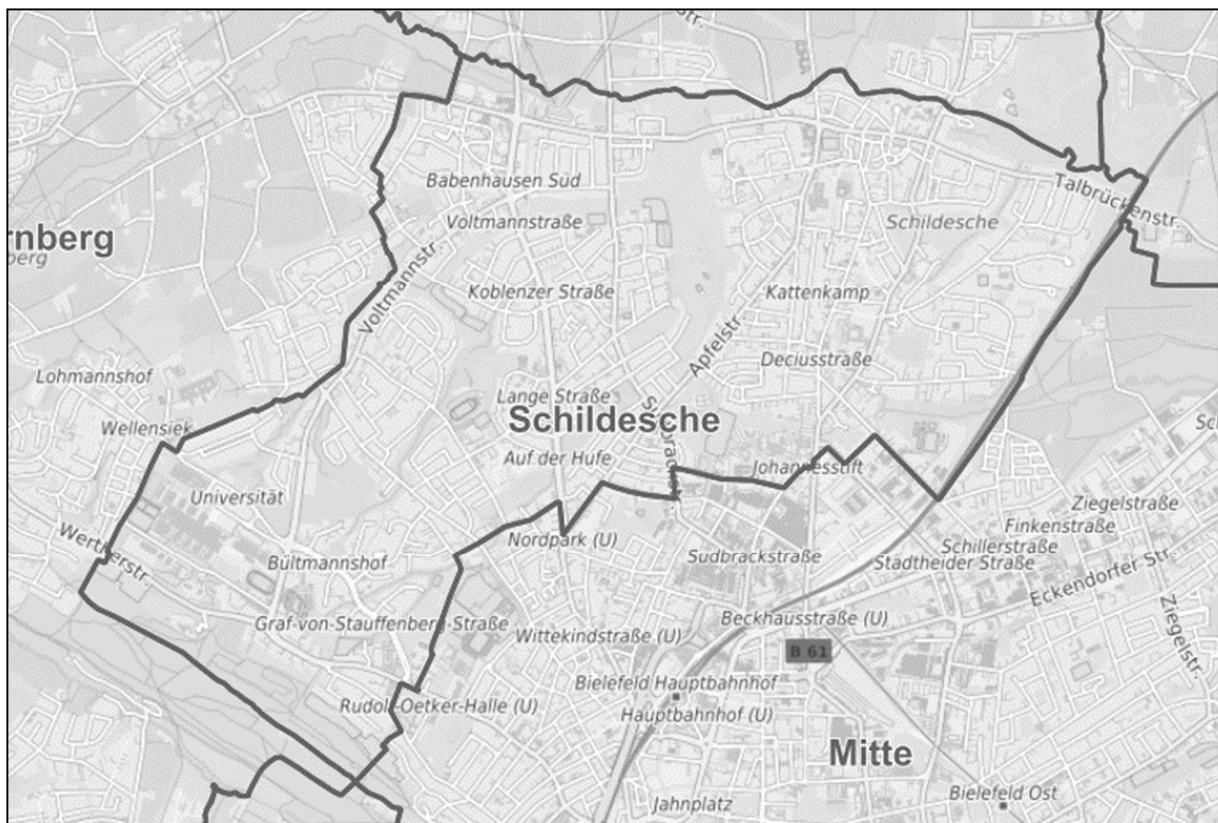
- Gründe für die Einstellung des Bauleitplanverfahrens

Stand: Oktober 2023

# Einzustellendes Bauleitplanverfahren

## Gründe für die Einstellung des Bauleitplanverfahrens

Oktober 2023



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

## Gründe für die Einstellung der Bauleitplanverfahren

In den vergangenen Jahren sind durch den zuständigen Fachausschuss der Stadt Bielefeld (heute: Stadtentwicklungsausschuss) Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung von Bauleitplanverfahren gefasst worden, bei denen die Verfahren anschließend aus den verschiedensten Gründen nicht weiterverfolgt wurden.

Mit einer politischen Anfrage (Drsnr. 5625/2020-2025) in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.02.2023 wurde nach einer Strategie zum zukünftigen Umgang mit diesen Verfahren gefragt.

Die obengenannte politische Anfrage zum Anlass nehmend, hat die Verwaltung die ruhenden Verfahren mit den Ursachen und Gründen des Verfahrensstopps ermittelt. Nach umfangreicher Prüfung der Verfahrensunterlagen sind diejenigen Bauleitplanverfahren eruiert worden, die aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend weiterzuführen und somit einzustellen sind.

Durch die vorliegende Beschlussvorlage zur Einstellung des langfristig ruhenden Bauleitplanverfahrens kann mehr Planungssicherheit und Rechtsklarheit für alle Planungsbeteiligten erzielt werden.

Sich im Verfahren befindliche Bebauungspläne, welche derzeit ebenfalls ruhen, jedoch weiterhin aktuelle Planungsanlässe und Planungsziele vorweisen, sind von der Vorlage nicht betroffen. Diese Verfahren sollen weiterhin bestehen bleiben und weitergeführt werden, sobald die derzeitigen Planungshindernisse und Abstimmungsbedarfe im Einzelfall erfolgreich überwunden und abgeschlossen werden können. Zutreffend ist dies u.a. für die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, welche eine Steuerung des Einzelhandels beabsichtigen. Das übergeordnete Ziel dieser Planverfahren ist weiterhin von hoher Relevanz, da in bestimmten Gebieten ein hoher Handlungsdruck zur Überplanung besteht und auf gesamtstädtischer Ebene eine Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfolgt wird. Zudem ist aus dem Einzelhandelserlass NRW eine Planungspflicht für die Kommunen in Gebieten abzuleiten, in denen die Fassung der BauNVO aus dem Jahr 1962 oder 1968 die rechtliche Grundlage des derzeit gültigen Planungsrechtes darstellt. Daraus resultierend sollen laufende Bebauungsplanverfahren zur Steuerung des Einzelhandels anlass- oder vorhabenbezogen wieder aktiv aufgegriffen werden.

Bei den in der Anlage B aufgeführten einzustellenden Bebauungsplanverfahren sind die Gründe, weshalb diese Verfahren nicht fortgeführt werden, vielfältig und verfahrensbezogen. Dennoch lassen sie sich in den nachfolgend genannten Kategorien zusammenfassen:

- I) Der Planungsanlass ist aus Verwaltungssicht nicht mehr gegeben. Das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses verfolgte Planungsziel ist nicht mehr aktuell.

Beispiel: Ein Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet, um durch die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplans die Festsetzungen in dem Gebiet an die Bestandsituation und die sich im Laufe der Zeit veränderten Anforderungen an die künftig zu entwickelnde Bebauung anzupassen. Im Verlauf des Verfahrens hat sich jedoch u.a. durch die Änderung von Rechtsgrundlagen herausgestellt, dass die Erreichung des beabsichtigten Planungsziels – die Angleichung an den Bestand und an veränderte Anforderungen – auch im Wege von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans möglich ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist somit nicht mehr notwendig.

- II) Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind Planungskonflikte aufgetreten, welche in der städtebaulichen Abwägung nicht überwindbar sind (u.a. infolge der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren oder eingeholter Fachgutachten).

Beispiel: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, welches Wohnnutzungen ermöglichen sollte, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese gelangt zu dem Ergebnis, dass selbst unter Zuhilfenahme von Lärmschutzmaßnahmen keine gesunden Wohnverhältnisse an dem betroffenen Standort geschaffen werden können. Aufgrund des entgegenstehenden Belangs „Immissionsschutz“ kann das ursprüngliche Planungsziel nicht erreicht werden, sodass das Bauleitplanverfahren eingestellt werden kann.

- III) Das Umsetzungsinteresse bei privat initiierten Planverfahren ist nicht mehr vorhanden (u.a. aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen oder fehlender Zugriffsrechte auf Grundstücke).

Beispiel: Ein Bauleitplanverfahren wurde auf Initiative eines privatwirtschaftlichen Investors eingeleitet. Im Verlauf des Verfahrens hat sich nun herauskristallisiert, dass keine Zugriffsmöglichkeit für im privaten Eigentum befindliche Grundstücke besteht, die für die Umsetzung der geplanten Bebauung oder für die Herstellung der Erschließung in Anspruch genommen werden müssten. Das beabsichtigte Planungsziel kann ohne eine Bodenneuordnung und den Zugriff des Investors auf dritte private Grundstücke nicht erreicht werden. Das Verfahren kommt folglich zum Stillstand, da der Investor aufgrund der fehlenden kurzfristigen Umsetzungsmöglichkeiten das Entwicklungsinteresse an der Fläche verloren hat. Das Bauleitplanverfahren kann eingestellt werden, da die Notwendigkeit zur Schaffung des Planungsrechts nicht mehr gegeben ist.

- IV) Der Aufstellungsbeschluss ist durch eingeleitete bzw. abgeschlossene andere Bauleitplanverfahren mit überlagerndem Geltungsbereich obsolet.

Beispiel: Für einen Bebauungsplan mit einem großen Geltungsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat es sich aus verschiedenen Gründen als sinnvoll erwiesen, den großen Geltungsbereich in Teilabschnitten mit kleineren Geltungsbereichen zu entwickeln. Für die Teilbereiche, deren Geltungsbereiche zusammengefasst den gesamten großen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans umfassen, wurden anschließend separate Bauleitplanverfahren eingeleitet. Das ursprüngliche eingeleitete Bauleitplanverfahren mit dem großen Geltungsbereich wird nicht länger benötigt, da das Planungsziel durch die Überlagerung mit den separaten Teilplänen erreicht werden kann.

Aus den Einstellungen der obsolet gewordenen Bauleitplanverfahren resultieren keine nachteiligen Auswirkungen auf künftige Entwicklungen in den betroffenen Gebieten, da anlassbezogen jederzeit ein Aufstellungsbeschluss für ein neues, den aktuellen Planungszielen entsprechendes Bauleitplanverfahren gefasst werden kann. Gegenüber der Fortführung eines seit längerem stagnierenden Bauleitplanverfahrens stellt dies keinen zeitlichen Nachteil dar, da die Fortführung eines laufenden Bauleitplanverfahrens insbesondere im Falle einer wesentlichen Änderung der Planungsziele der Wiederholung einiger Verfahrensschritte bedürfte.

Eine anlassbezogene Einleitung neuer Bauleitplanverfahren bietet gegenüber der Fortführung älterer Verfahren zudem die Möglichkeit, aktuelle politische Beschlüsse (bspw. Baulandstrategie, Quote für den geförderten Wohnungsbau, aufzugreifen sowie der Planung zugrundeliegenden Rahmenbedingungen (u.a. Verkehr, Klima) nach aktuellen Maßstäben neu zu bewerten, um diese adäquat zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Anlage B enthält eine Auflistung und räumliche Verortung des einzustellenden Bauleitplanverfahrens. Die Auflistung enthält eine Zuordnung zu einem oder mehreren der oben genannten Gründe und einer für das Verfahren zutreffenden Erklärung. Auch kann das Datum des jeweiligen Aufstellungsbeschlusses sowie der zuletzt durchgeführte Verfahrensschritt entnommen werden, um das Alter und damit den Zeitraum, den das eingeleitete Bauleitplanverfahrens bereits ruht, ablesen zu können.

Bielefeld, im Oktober 2023