

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Bau-, Planungs- und Strukturausschuss
Hauptausschuss
Rat

Termin:

18.12.2006

öffentlich
öffentlich
öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Diestedde West"

Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Anschluss an die Bürgerbeteiligung

Ursula u. Wilhelm Schulze Wartenhorst, Im Claesfeld 12b, 59329 Wadersloh-Diestedde und

Barbara Pauls/Thomas Gebser-Pauls, Im Claesfeld 14, 59329 Wadersloh-Diestedde

Sachdarstellung:

Frau Ursula und Herr Wilhelm Schulze Wartenhorst sowie Frau Barbara Pauls und Herr Thomas Gebser-Pauls haben mit Schreiben vom 31.05.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hiermit wollen wir folgenden Antrag zur Änderung o. g. Bauleitpläne stellen:

Der Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 52 „Diestedde-West“ wird dahingehend geändert, dass der vorhandene Verbindungsweg zwischen den Straßen „Berkenweg“ und „Im Claesfeld“ in Gänze (bis an die Straße „Im Claesfeld“ heran) in den Geltungsbereich einbezogen wird. Die Breite der Verkehrsfläche wird analog der im Bebauungsplan Nr. 40 „Eichenallee“ festgesetzten Verkehrsflächen, die im Mittel 6,50 m breit sind, festgesetzt. Zu den Grundstücken „Im Claesfeld 12 und 14 wird angrenzend an die geplante Verkehrsfläche beidseitig ein öffentlicher Grünstreifen in einer Mindestbreite von 0,50 m festgesetzt, der direkt an die jeweilige Grundstücksgrenze anschließt. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese Grundstücke nicht durch die geplante Straße zusätzlich erschlossen sind.

Begründung:

Die Erschließungsanlage „Im Claesfeld“ ist zu 100 % abgerechnet (Auskunft durch die zuständige Sachbearbeiterin am 26.05.2006). Der Verbindungsweg zwischen dem „Berkenweg“ und der Straße „Im Claesfeld“ ist noch nicht endausgebaut. Die Herstellung dieser Erschließungsanlage setzt einen Bebauungsplan voraus. Der noch nicht ausgebaute

Straßenstich liegt zum Teil im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Im Wiedenkamp“. Im Falle des Endausbaus werden die Anlieger dieser „eigenständigen Erschließungsanlage“ zu 90 % an den Erschließungskosten beteiligt.

Im vorliegenden Fall ist die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche über 9,00 m breit und ca. 40 m lang. Diese Straße soll durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan verlängert werden. Die Kosten für die neu hergestellte Erschließungsanlage zwischen dem „Berkenweg“ und der Straße „Im Claesfeld“ werden bei einer Abrechnung nach erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften auf alle Eigentümer der erschlossenen Grundstücke verteilt. Die Flurstücke 246 und 252 sind bislang von der Straße „Im Claesfeld“ erschlossen und haben faktisch durch die neue Erschließungsanlage keinen Erschließungsvorteil. Durch die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens, durch den ein Zu- und Abgang verhindert würde, wäre gesichert, dass diese Grundstücke nur von der Straße „Im Claesfeld“ und nicht durch die neue Erschließungsanlage erschlossen wären. Den eigentlichen Erschließungsvorteil haben nur die zukünftigen Baugrundstücke. Insofern sollen auch die zukünftigen Eigentümer die anfallenden Erschließungskosten tragen. Eine teilweise Umlegung der Erschließungskosten auf die Anlieger der Straße „Im Claesfeld“ kann nicht gewollt und beabsichtigt sein.“

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümer der Grundstücke „Im Claesfeld 12b“ und „Im Claesfeld 14“ haben der Gemeinde mitgeteilt, dass sie nicht an einer Zweitererschließung ihrer Grundstücke interessiert sind. Die genannten Grundstücke sind über die Straße „Im Claesfeld“ erschlossen und wurden seinerzeit - mit dem bereits ausgebauten Teilstück, das an den neuen Bebauungsplan angrenzt - nach der Vergünstigung für Eckgrundstücke nur mit 2/3 der Kosten abgerechnet.

Es wird seitens der Anlieger vorgeschlagen, einen öffentlichen Grünstreifen entlang der Grundstücke anzulegen, so dass dadurch keine Erschließung durch die neue Anlage gegeben wäre. Nach dem Erschließungsrecht und der jetzigen Rechtsprechung wäre das möglich. Die beiden Grünstreifen müssten dann im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt werden und auch in der Begründung müsste die damit verbundene Absicht der Gemeinde dargelegt werden, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan etwaigen Rechtsstreitigkeiten in der Zukunft standhält.

Die Gemeinde Wadersloh wird für das neue Baugebiet Ablösungsverträge mit den Grundstückskäufern vereinbaren. Auch in diesen Ablösungsverträgen ist das geltende Erschließungsrecht zu berücksichtigen. Eine Vertragsfreiheit ist nur insoweit zulässig, als das geltende Recht nicht verletzt wird. Regelungen, wie z. B. eine Nichtberücksichtigung der Grundstücke dürfte unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Verteilung der Kosten nicht rechtmäßig sein. Alle Anlieger des neuen Baugebietes würden dann einen höheren Erschließungsbeitrag zahlen müssen und die Antragsteller würden absichtlich nicht belastet. Des Weiteren würden durch die Anlegung der beidseitigen Grünbeete zusätzliche Kosten entstehen, die die eigentlichen „Verursacher“ nicht einmal prozentual tragen müssten. Dies ist nicht im Sinne des Erschließungsrechts. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Gemeinde ggf. mit einer rechtlichen Auseinandersetzung mit einer Vielzahl von Anliegern des neuen Baugebietes rechnen muss.

Durch die Festsetzung der beantragten Grünflächen im Bebauungsplan würden für das Gemeindegebiet Fakten geschaffen, die bei weiteren neuen Baugebieten auch andere Eigentümer für sich in Anspruch nehmen könnten. Nach dem Gleichheitsgrundsatz müsste derartigen Anträgen dann zukünftig stattgegeben werden.

Die Eigentümer der beiden betroffenen Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Erschließungskostenabrechnung nicht Eigentümer der Grundstücke. Die damaligen Kaufvertragspartner hätten sie aber darüber aufklären müssen, dass es sich um Eckgrundstücke handelt - was aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch offensichtlich ist -, die bisher nur mit 2/3 der Kosten abgerechnet wurden. Den beiden Antragstellern hätte somit bewusst sein müssen, dass bei einer zukünftigen Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen für die Eckgrundstücke erneut anteilige Erschließungsbeiträge anfallen.

Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass eine geordnete Bauleitplanung der Gemeinde sich nicht an erschließungsrechtlichen Fragen orientieren kann bzw. im Einzelfall daran angepasst wird.

Aus den dargelegten Gründen wird den o. g. gleichlautenden Anträgen auf Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Einbeziehung des gesamten Verbindungsweges von der Straße „Berkenweg“ bis an die Straße „Im Claesfeld“ heran) nicht entsprochen.

Wadersloh, den 04.12.2006
