

23.02.12

Mitteilung zum BVVFA 23.02.2012

Bezug: Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ - Erörterungen im PIUA am 15.02.2012

I. Bezüglich der Erörterungen im Planungs- und Umweltausschuss am 15.02.2012 weist die Verwaltung klarstellend darauf hin, dass das Zitat aus dem Urteil vom 17.11.2011 den Entscheidungsgründen, Seite 16, des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) entnommen wurde und nicht dem Tatbestand (Seite 2 bis 13 des Urteils), der nur die Positionen der Verfahrensbeteiligten aufnimmt.

Richtig ist, dass das OVG hier - bis auf den letzten Halbsatz - einen Passus aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 (1.7 Ziel der Planung, Seite 6) zitiert. Das Zitat beschreibt die Ziele, die mit der Planaufstellung verfolgt werden.

In dem betreffenden 1. Kapitel der Entscheidungsgründe geht es um die - vom OVG positiv beantwortete - Frage des städtebaulichen Erfordernisses nach § 1 (3) Satz 1 BauGB, die sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde bestimmt. Formulierungen und Textübernahmen machen deutlich, dass das OVG den städtischen Zielaussagen folgt.

Auch aus den folgenden Absätzen in dem Kapitel wird erkennbar, dass das OVG hier nicht nur die Position der Stadt Haan als Antragsgegnerin wiedergibt, sondern sich ebenso bei diesen Punkten der kommunalen Auffassung anschließt:

- So Seite 17: „Bei der Festsetzung des Kerngebietes MK 1 handelt es sich nicht um einen (unzulässigen) Etikettenschwindel.“
- Oder im nächsten Abschnitt: „Davon ist vorliegend ebensowenig auszugehen wie von einer sogenannten Gefälligkeitsplanung.“

II. Zur Frage der besonderen städtebaulichen Gründe: Besondere städtebauliche Gründe müssen vorliegen, wenn im Kerngebiet nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses zulässig sind - also keine anderen Nutzungen, wie Büros, Praxen, Gastronomie etc. - oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. (§ 7 (4) BauNVO und auch Seite 26 des Urteils vom 17.11.2011) Sollen auch Wohnungen zugelassen werden, bedarf es keiner besonderen städtebaulichen Gründe.

„Wäre etwa aufgrund der örtlichen Gegebenheiten faktisch auszuschließen, dass sich in einem Kerngebiet Wohnnutzung - ungeachtet seiner planungsrechtlichen Zulässigkeit - tatsächlich in erheblichem Umfang ansiedelt, wäre die Zweckbestimmung des Kerngebietes gleichwohl noch gewahrt.“ (Seite 22 des Urteils) Das OVG sah aber die Gefahr einer „Überfremdung“ der Kerngebiete durch Wohnnutzungen. Es war zum Beispiel durchaus denkbar, dass im Kerngebiet MK7, im rückwärtigen Bereich der Kaiserstraße, sogar in erheblichem Umfang ausnahmslos Wohnnutzung realisiert wurde. (Seite 23 der Urteils)

Mit der beschlossenen neuen Aufstellung wird dem Urteil entsprechend das Ziel verfolgt, „Wohnnutzung in erheblichem Umfang“ abwägungsfehlerfrei auszuschließen. Ein kompletter Ausschluss von Wohnnutzung kann nicht ohne Rechtsfehler erfolgen und kann auch nicht Ziel der Stadt Haan im Sinne einer lebendigen Innenstadt sein.