

Betreff:**Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan****"Gemeinschaftssiedlung Lehndorf", LE 2 (Baublock 51/2****Urfassung), vom 24. November 1938****Stadtgebiet zwischen Merziger Straße, Saarbrückener Straße,
Bortfelder Stieg, Hannoversche Straße und St.-Ingbert-Straße
Aufstellungsbeschluss****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.11.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	15.11.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	06.12.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	12.12.2017	N

Beschluss:

„Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung), vom 24. November 1938 beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

Der Bebauungsplan LE 2 aus dem Jahr 1938 deckt große Teile von Lehndorf ab und ist lediglich in kleinen Randbereichen von neueren Bebauungsplänen überplant.

Im Rahmen einer rechtlichen Prüfung dieses Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan LE 2 aufgrund von nicht heilbaren formalen Mängeln (Verstöße gegen das Gebot der Ausfertigung und gegen das Zitiergebot sowie fehlende Rechtsgrundlagen) rechtlich nicht haltbar ist und bei einer gerichtlichen Überprüfung voraussichtlich für nichtig erklärt würde.

Da auch in Lehndorf aufgrund der Bedarfs an Wohnbauflächen eine Zunahme von Bauanträgen für Um- und Ausbauten ist, besteht ein dringender Bedarf, hier Rechtssicherheit zu

schaffen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Bebauungsplan LE 2 förmlich aufzuheben und das entsprechende Stadtgebiet gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Folgen der Aufhebung im Vergleich zur bisherigen Situation sind folgendermaßen zu bewerten:

- Der Bebauungsplan LE 2 trifft keine Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung oder die Gestaltung. Diese Aspekte (insbesondere Gebäudehöhe und Dachform) waren deshalb auch in der Vergangenheit schon gemäß § 34 BauGB beurteilt.
- Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksgrenzen durch Baugrenzen fest. Bisher wurden regelmäßig Befreiungen von der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 20,0 m erteilt. Damit wurden unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksbreiten Aus- und Anbauten der kleinen Wohnhäuser ermöglicht. Im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens wurde im Jahr 2015 festgestellt, dass die rückwärtige Baugrenze aufgrund dieser Befreiungspraxis obsolet ist. Deshalb werden seitdem Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich ebenfalls gemäß § 34 BauGB beurteilt. Dabei sind im Bestand durchgehende rückwärtige Gartenbereiche festzustellen, die frei von Wohngebäuden sind. Dieser Bestand stellt den prägenden Rahmen für die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB und die weitere bauliche Entwicklung dar.
- Die vordere Baugrenze ist weitgehend durch den Bestand eingehalten. Diese dadurch bestehende relativ einheitliche Gebäudefront entlang der Straßen ist bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB entsprechend zu berücksichtigen und zu Grunde zu legen.
- Die Vorzonen zwischen Gebäuden und Straßen sind im Bebauungsplan LE 2 als private Grünflächen festgesetzt. In den Vorzonen wurden Zufahrten genehmigt, die zu Stellplätzen und Garagen führen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Neben diesen genehmigten Zufahrten sind in den Vorzonen jedoch auch Stellplätze ohne Genehmigung entstanden und sonstige Flächen befestigt worden, z.B. für großzügige Eingangsbereiche. Deshalb entspricht die Festsetzung der Vorzone als Vorgarten nur noch teilweise dem heutigen Bestand. Aufgrund des Stellplatzbedarfs, der auf den Privatgrundstücken zu decken ist und der im Jahr 1938 noch nicht erkennbar war, kann die ausschließliche Festsetzung der Vorzone als private Grünfläche absehbar nicht mehr umgesetzt werden.

Aufgrund der relativ einheitlichen Siedlungsstruktur in Lehndorf wird es für vertretbar gehalten, das betroffene Stadtgebiet künftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Sollte – ggf. für Teilbereiche – ein Planerfordernis entstehen, ist für den davon betroffenen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung), vom 24. November 1938.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Aufzuhebender Bebauungsplan LE 2