

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:

29.11.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

06.12.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

12.12.2017

N

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung), vom 24. November 1938 beschlossen.“

Sachverhalt:

Der Stadtbezirksrat 321 Lehndorf-Watenbüttel hat in seiner Sitzung am 15. November 2017 die Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 abgelehnt. Seiner Auffassung nach sind die Konsequenzen, die sich aus der Aufhebung ergeben, nicht erkennbar. Es wird angeregt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Zusammengefasst ging es um folgende Punkte:

Warum wird die Verwaltung tätig?

Der Bebauungsplan LE 2 ist aufgrund formaler Mängel (s. Drucksache 17-05489) rechtlich nicht haltbar. Ein solcher Bebauungsplan kann jedoch nicht durch die Verwaltung für nichtig erklärt werden. Die Stadt muss ein förmliches Aufhebungserfahren nach dem Baugesetzbuch durchführen. Ohne ein solches Verfahren würde noch der Rechtsschein einer Gültigkeit bestehen. Alternativ könnte der Bebauungsplan nur durch ein Gericht im Rahmen einer Klage für nichtig erklärt werden. Da die Verwaltung jedoch erkannt hat, dass der Bebauungsplan rechtfehlerhaft ist, besteht zurzeit eine rechtlich unklare Situation, die weder eine rechtssichere Anwendung des Bebauungsplans noch eine rechtssichere Nicht-Anwendung zulässt.

Welche Konsequenzen sind für die einzelnen Grundstückseigentümer zu erwarten, wenn der Bebauungsplan aufgehoben wird? Was ändert sich rechtlich gegenüber dem Status Quo?

Wie in der Drucksache 17-05489 dargelegt, wurde der Bebauungsplan LE 2 zuletzt nur noch in Bezug auf die Vorzone zwischen Gebäude und Straßenfläche angewandt. Für notwendige Zufahrten wurden dabei in großem Umfang Befreiungen erteilt. Die hier festgesetzte private Grünfläche würde mit der Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 nicht mehr weiterverfolgt werden.

Der größte Teil von Lehndorf zwischen Merziger Straße, Saarbrückener Straße, Bortfelder Stieg, Hannoversche Straße und St.-Ingbert-Straße ist mit der Aufhebung künftig gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Was ist mit den Bebauungsplänen, die in dem Gebiet auch gelten?

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 ist im Bereich des Saarplatzes/In den Rosenäckern, der St-Ingbertstraße, zwischen Saarbrückener Straße und Fuchsweg sowie auf weiteren kleinen Einzelflächen von anderen Bebauungsplänen überplant. Diese insgesamt 12 Bebauungspläne bleiben bestehen.

Der § 34 BauGB lässt alles zu. Die charakteristische Bebauung des Stadtteils wird dadurch mittelfristig zerstört. Man findet hier einen Siedlungs- und Parkcharakter „Lehndorf im Grünen“ mit durchgehendem Grün in den Vorgärten und einer Heckenbepflanzung vor. Diese Grünflächen sollen erhalten bleiben.

Wie in der Drucksache 17-05489 dargestellt, entspricht die Festsetzung der Vorzone als private Grünfläche nur noch teilweise dem heutigen Bestand. Allerdings ist der überwiegende Eindruck der Vorzonen dennoch maßgeblich von einer Begrünung u.a. mit Hecken geprägt. Der Bebauungsplan LE 2 ist jedoch wegen seiner Rechtsfehlerhaftigkeit nicht geeignet, eine Begrünung der Vorzonen zu sichern. In einem Bebauungsplan würden voraussichtlich ähnliche Festsetzungen getroffen, wie in anderen Wohngebieten auch. Dort wird im Wesentlichen nur die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Die Festsetzung von Einzelheiten der Gartengestaltung (z.B. Verbot sogenannter „Kiesgärten“ wäre unverhältnismäßig. Auch der völlige Ausschluss von Einstellplätzen in den Vorzonen wäre kaum gerechtfertigt, da die Unterbringung von Einstellplätzen oder anderen Nebenanlagen (Mülltonnen, Fahrradständer etc.) aufgrund der vorhandenen Baustuktur teilweise anders nicht möglich ist. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich in Bezug auf die Vorzonen eine Nutzung und Gestaltung wie in anderen Wohngebieten auch durchsetzen wird.

Es wird vorgeschlagen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll geprüft werden, ob ein einfacher Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift und wenigen Inhalten aufgestellt werden kann.

Wie in der Drucksache 17-05489 erläutert, reichen aufgrund der relativ einheitlichen Siedlungsstruktur die Bestimmungen des § 34 BauGB für die Beurteilung von Bauvorhaben aus. Sollte – ggf. für Teilbereiche – ein Planerfordernis entstehen, ist für den betroffenen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

In einem „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 (3) BauGB können Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die örtlichen Verkehrsflächen fehlen. Die fehlenden Bestandteile werden dann gemäß § 34 BauGB beurteilt. Ein solcher Bebauungsplan, der wesentliche Aspekte ungeklärt lässt, wäre nach Auffassung der Verwaltung nicht zielführend. Er würde auch nicht zu einer Reduzierung

des Verfahrensaufwandes führen.

Es wird um Unterrichtung gebeten, wie mit den rechtswidrig eingerichteten Stellplätzen umgegangen werden wird, wenn der alte Bebauungsplan beibehalten wird.

Grundsätzlich kann die Verwaltung gegen nicht genehmigte Stellplätze vorgehen und zum Beispiel einen Rückbau verlangen. Kommt es im Rahmen eines solchen Verfahrens zu einer Klage, würde der Bebauungsplan voraussichtlich gerichtlich für nichtig erklärt werden. Dann müsste der betroffene Stellplatz voraussichtlich genehmigt werden, sofern er nicht gegen andere Vorschriften verstößt.

Der Beschlussvorschlag lässt erwarten, dass die Aufhebung des Bebauungsplans bereits beschlossen werden soll.

Der Beschlussvorschlag der Drucksache 17-05489 ist in der Tat missverständlich formuliert. Er wurde deshalb geändert.

Mit diesem Beschluss soll der Einleitung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan LE 2 zugestimmt werden. Die Verfahrensschritte zur Aufhebung entsprechen den Verfahrensschritten zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (Erstellung einer Begründung mit Umweltbericht, je zweimalige Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit und der Gremien). Die abschließende Entscheidung trifft der Rat.

Leuer

Anlage/n:

Keine