

*Betreff:***Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan  
"Gemeinschaftssiedlung Lehdorf", 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:*

19.01.2018

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

24.01.2018

30.01.2018

*Status*

Ö

N

**Beschluss:**

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

**Sachverhalt:**Braunschweiger Bauverordnung und Baunutzungsplan

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 6. Dezember 2017 wurde die Frage gestellt, ob nicht doch – zusätzlich zum Bebauungsplan LE 2 – für Lehdorf weitere Regelungen in Bezug auf Art und Maß der Nutzung, Dachform etc. gelten würden. Es ging dabei um die Braunschweiger Bauverordnung 1957/1963 und den zugehörigen Baunutzungsplan (BVO/BNP). Diese Verordnung enthielt für große Teile des engeren Stadtgebietes Regelungen zu Gebietstypen und den darin zulässigen Nutzungen, Geschosshöhen, Bauweise u.a.

Diese Braunschweiger Bauverordnung mit Baunutzungsplan wurde am 24. November 1999 vom Verwaltungsgericht Braunschweig für nichtig erklärt (s. Drucksache 2703/00). Es handelte sich rechtlich um eine Polizeiverordnung, die automatisch nach 30 Jahren, also im Jahr 1987, ausgelaufen war. Die von der Stadt vorgenommene „Überleitung als Bebauungsplan“ ohne Ende der Gültigkeit war rechtswidrig. Regelungen, die diese Bauverordnung mit Baunutzungsplan ergänzend zu älteren Bebauungsplänen aus den Jahren vor 1957 getroffen hatte, entfielen ersatzlos. Dies betrifft auch den Bebauungsplan LE 2, der bereits im Jahr 1938 in Kraft getreten war.

Deshalb ist im überwiegenden Teil von Lehdorf nur der Bebauungsplan LE 2 zu betrachten, der für die privaten Baugrundstücke nur Baugrenzen und private Grünflächen festsetzt (s. hierzu Vorlage 17-05489). Festsetzungen insbesondere zu den gestaltwirksamen Dächern oder zur Gestaltung der Vorgärten trifft der Bebauungsplan LE 2 nicht.

## Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB

Aus der beigelegten Kartierung des zukünftigen Planungsrechtes ist erkennbar, dass im Bereich der „Gemeinschaftssiedlung Lehdorf“ (LE 2) bis auf den Bereich um den Saarplatz keine anderen Bebauungspläne gelten. Das Gebiet ist somit gemäß § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ 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.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es in diesem Baugebiet zulässig wäre.

Die Folgen für das Siedlungsgebiet von Lehdorf lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Die Art der baulichen Nutzung ist sehr homogen durch Wohnbebauung geprägt. Vorhaben müssen damit grundsätzlich vereinbar sein. Sofern die konkrete nähere Umgebung eines Vorhabens einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO oder Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht, sind diese Vorschriften einzuhalten

Der Bebauungsplan LE 2 enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, sondern nur „Baufläche“. Die Art der Nutzung war deshalb auch schon bisher gemäß § 34 BauNVO zu beurteilen. Demnach waren auch bisher auch andere wohnverträgliche Nutzungen (wie z.B. freie Berufe) zulässig, wie es in Reinen Wohngebieten oder Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls der Fall ist.

- Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Ausnutzung des Grundstücks (Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Höhe). Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auf das Ortsbild wirkt sich dabei insbesondere die Höhe der Gebäude aus. Der Begriff des „Einfügens“ bedeutet nicht, dass das Vorhaben zwingend das Maß der Nutzung von Nachbargrundstücken einhalten oder unterschreiten muss. Es können auch Überschreitungen in einem gewissen Umfang zulässig sein, sofern der vorgefundene Rahmen nicht in unzulässiger Weise überschritten wird und keine bodenrechtliche Spannungen erzeugt werden.

Der Bebauungsplan LE 2 enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dieses war deshalb auch schon bisher gemäß § 34 BauNVO zu beurteilen.

- Die Bauweise ist in Lehdorf als offene Bauweise mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern charakterisiert. Vorhaben müssen diesen Rahmen einhalten.

Der Bebauungsplan LE 2 enthält keine Festsetzungen zur Bauweise. Diese war deshalb auch schon bisher gemäß § 34 BauNVO zu beurteilen.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der angrenzenden Bebauung der näheren Umgebung eines Vorhabens bestimmt. Die Bebauung in Lehdorf ist weitgehend als Straßenrandbebauung ohne Hinterlieger charakterisiert. Die Abstände zu den öffentlichen Straßen und die Bautiefen sind relativ einheitlich. Somit besteht hier ein klarer städtebaulicher Rahmen, der zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben und zur Sicherung der Siedlungsstruktur ausreicht.

Die rückwärtige Baugrenze des Bebauungsplans LE 2 ist bereits wegen einer

langjährigen Befreiungspraxis nicht mehr anwendbar. Die vordere Baugrenze (i.d.R. 5,0 m zur Straße) ist durch den Bestand weitgehend eingehalten.

- Das Ortsbild wird – neben den Gebäudestrukturen und den Höhen der Gebäude insbesondere durch die Dächer und die Gestaltung und Nutzung der zwischen Gebäude und Straße liegenden Vorzonen einschließlich der Einfriedungen bestimmt. Die rechtlichen Anforderungen an das Merkmal „Beeinträchtigung des Ortsbildes“ sind hoch. Es darf nur eine städtebauliche Beurteilung erfolgen, wobei das vorhandene Ortsbild eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit und bezogen auf einen größeren Bereich haben muss. Gestalterische und ästhetischere Mängel eines Gebäudes können deshalb nur in groben Einzelfällen zur Unzulässigkeit führen.

Die Gestaltung der Dächer (Dachform, Neigung, Material) kann somit im Regelfall nicht nach § 34 BauGB vorgegeben werden. Insofern sind hier Veränderungen im Siedlungsbild, z.B. durch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach zwischen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach nicht auszuschließen. Solche Veränderungen können jedoch hingenommen werden, da sie die aktuellen Bau- und Gestaltungsvorstellungen widerspiegeln und damit einer normalen Siedlungsentwicklung entsprechen.

Der Bebauungsplan LE 2 enthält keine Vorschriften zu den Dächern. Diese waren deshalb auch schon bisher gemäß § 34 BauNVO zu beurteilen.

Die Nutzung und Gestaltung der Vorzonen kann gemäß § 34 BauGB in Bezug auf die Errichtung baulicher Anlagen im Wesentlichen gesteuert werden. Wohngebäude sind hier unzulässig (s. „überbaubare Grundstücksflächen“). Aber auch Garagen oder Carports müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und können unzulässig sein, wenn diese Umgebung dadurch geprägt ist, dass solche Anlagen in den Vorzonen bisher nicht vorhanden sind. Eine Zufahrt je Grundstück und offene Stellplätze in den Vorzonen können nach § 34 BauGB im Regelfall nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf die genannten Anlagen sind deshalb Einzelfallprüfungen erforderlich.

Der Bebauungsplan LE 2 setzt die Vorzonen als private Grünfläche fest. Festsetzungen zur Art der Begrünung und zu Einfriedungen (insbesondere zu Hecken als Einfriedungen oder zu Bäumen) enthält der Plan nicht, so dass die heute vorhandene Begrünung nicht gesichert ist. Neben Grünflächen befinden sich heute in den Vorzonen Grundstückszufahrten und sonstige Befestigungen, z.B. für großzügige Eingangsbereiche, sowie an einigen Stellen nicht genehmigte Stellplätze. Aufgrund des Stellplatzbedarfs, der auf den Privatgrundstücken zu decken ist und der im Jahr 1938 noch nicht erkennbar war, kann diese ausschließliche Festsetzung der Vorzone als private Grünfläche absehbar nicht mehr umgesetzt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Vorschriften gemäß § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausreichen, die künftige bauliche Entwicklung in Lehdorf zu steuern. Es kann jedoch nicht erwartet werden, dass der ursprüngliche „idyllische Kleinsiedlungscharakter“ der „Gemeinschaftssiedlung Lehdorf“, der auch heute schon gegenüber früher verändert ist, erhalten bleibt. Auf den kleinen und schmalen Grundstücken besteht schon seit vielen Jahren ein Bedarf, die Wohnflächen zu vergrößern. Dieser Bedarf ist auch zukünftig zu erwarten, so dass mit weiteren An-, Um- und Neubauten zu rechnen ist, wie bereits in der Vergangenheit und in jedem anderen Wohngebiet auch. Auch die Gestaltung von Vorzonen (Begrünung, Befestigung) unterliegt dem jeweiligen Zeitgeist und ist deshalb kaum steuerbar. Nicht zuletzt muss dem zunehmenden Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken (u.a. auch im Rahmen der Entwicklung der Elektromobilität) Rechnung getragen werden.

Veränderungen des Siedlungsbildes können in dem genannten Rahmen als Folge einer normalen Siedlungsentwicklung akzeptiert werden.

Leuer

**Anlage/n:**

Kartierung des zukünftigen Rechts



# Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

## Gemeinschaftssiedlung Lehdorf

Ergänzende Hinweise: Kartierung des zukünftigen Rechts § 34 / § 35 BauGB, 14. November 2017

LE 2

