

**Betreff:****Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan LE 2****Stadtgebiet: Teilbereiche der Straßen Hannoversche Straße,****Saarstraße, A 391, Hildesheimer Straße und Schölkestraße****Auslegungsbeschluss****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

**Datum:**

07.11.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	21.11.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.12.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	11.12.2018	N

**Beschluss:**

„Der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung), vom 24. November 1938 sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Aufhebungssatzung sowie die Begründung mit Umweltbericht und der aufzuhebende Bebauungsplan sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

**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 die Auslegung von Bauleitplänen 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**

Für das Stadtgebiet zwischen Merziger Straße, Saarbrückener Straße, Borfelder Stieg, Hannoversche Straße und St.-Ingbert-Straße trat am 24. November 1938 der Bebauungsplan „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung) mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Dieser Bebauungsplan soll endgültig aufgehoben werden. Dafür ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens erforderlich. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 30. Januar 2018 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung) beschlossen.

Im Rahmen einer rechtlichen Prüfung 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 die Verwaltung erkannt hat, dass der Bebauungsplan LE 2 rechtsfehlerhaft ist, besteht zurzeit eine rechtlich unklare Situation, die weder eine rechtssichere Anwendung noch eine rechtssichere Nicht-Anwendung zulässt. Auch in Lehndorf ist aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen eine Zunahme von Bauanträgen für Um- und Ausbauten erkennbar, daher besteht ein dringender Bedarf, hier Rechtssicherheit zu schaffen.

Der Bebauungsplan LE 2 setzt für die privaten Grundstücke nur Baugrenzen und private Grünflächen fest. Festsetzungen, insbesondere zu gestaltungswirksamen Dächern oder zur Gestaltung der Vorgärten, trifft der Bebauungsplan LE 2 nicht.

Der Bebauungsplan LE 2 ist lediglich in kleinen Teilbereichen – insbesondere um den Saarplatz – von neueren Bebauungsplänen überplant. Der überwiegende Teil des Stadtgebiets ist damit nach der förmlichen Aufhebung gemäß § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die 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 gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art danach, ob es in diesem Baugebiet zulässig wäre.

Die Aufhebung dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

Die zwölf Bebauungspläne, die den LE 2 teilweise überplanen, bleiben von der Aufhebung unberührt.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 12. Februar 2018 bis 12. März 2018 durchgeführt.

Die Denkmalpflege hat auf ein Baudenkmal und auf ein Bodendenkmal im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung hingewiesen. Der jeweilige Denkmalstatus wird von der Aufhebung nicht berührt. Dieser Belang wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 24. Juli 2018 bis 27. August 2018 durchgeführt.

BS|NETZ hat darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich diverse Dienstbarkeiten für Ortsnetzstationen und Versorgungsleitungen (Strom, Kommunikationstechnik, Gas und Wasser) befinden. Diese Dienstbarkeiten werden von der Aufhebung nicht berührt.

Die Stellungnahme wird der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

In der Zeit vom 5. März 2018 bis 16. März 2018 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Darin wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit detaillierten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl und zur Gestaltung für notwendig erachtet, um den Charakter Lehndorfs zu erhalten. Die Niederschrift einschließlich einer Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt (Anlage 4).

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung) sowie der Begründung mit Umweltbericht.

Leuer

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2a: Aufhebungssatzung
- Anlage 2b: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes LE 2
- Anlage 4: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Anlage 5: Kartierung des zukünftigen Planungsrechts

# Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Gemeinschaftssiedlung Lehndorf (Baublock 51/2 Urfassung) Übersichtskarte

LE 2

## Übersichtskarte



**Aufhebungssatzung**  
für den Bebauungsplan

**Gemeinschaftssiedlung Lehndorf (Baublock 51/2 Urfassung)**

**LE 2**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs.3 des Gesetzes vom 30. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am **Datum** beschlossen.

**Stand Rechtsgrundlagen: 12. April 2018**

**§ 1** Der Bebauungsplan LE 2, Gemeinschaftssiedlung Lehndorf (Baublock 51/2 Urfassung) vom 24. November 1938 wird aufgehoben.

**§ 2** Von der Aufhebungssatzung ist das Stadtgebiet zwischen Merziger Straße, Saarbrücker Straße, Bortfelder Stieg, Hannoversche Straße und St.-Ingbert-Straße betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes LE 2.

**§ 3** Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer  
Stadtbaudirektor

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

**Gemeinschaftssiedlung Lehndorf (Baublock 51/2 Urfassung)**

**LE 2**

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	9
6	Umweltbericht	10

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 12.04.2018-

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI I S. 2771)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Sept. 2017 (BGBI. I S. 3434)

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Sept. 2017 (BGBI. I S. 3370)

### **1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBI. S. 104)

### **1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Sept. 2017 (Nds. GVBI. S. 338)

### **1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBI S. 22)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und

Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Nach dem RROP 2008 sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtliche Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden.

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet im Wesentlichen Wohnbauflächen dar. Der Bereich des Saarplatzes hat zusätzlich die Darstellung „Zentrum für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“. Außerdem sind drei Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Friedhof und Dauerkleingarten ausgewiesen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

## 2.3 Bebauungspläne

### 2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan LE 2 „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, (Baublock 51/2 Urfassung), vom 24. November 1938

Der Bebauungsplan LE 2 verfolgte das städtebauliche Ziel der Schaffung und von Wohnbaugebieten mit dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen. Er bildete die Grundlage für die Realisierung der „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele trifft der Bebauungsplan LE 2 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: Baugrenzen für die privaten Baugrundstücke, öffentliche und private Grünflächen sowie Straßenflächen.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan LE 2 als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

### 2.3.2 Sonstige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 ist teilweise überplant. Diese insgesamt zwölf Bebauungspläne sind von der Aufhebung unberührt.

<b>B-Plan</b>	<b>Titel/Baublock, Rechtskraft</b>
LE 15	51/2 a Urfassung, Rechtskraft: 05.11.1957
LE 17	51/2 e 7. Änderung und Erweiterung, Rechtskraft: 10.06.1975
LE 18	51/2 f 3. Änderung und Erweiterung, Rechtskraft: 08.09.1971
LE 19	51/2 g 2. Änderung und Ergänzung, Rechtskraft: 14.08.1968
LE 20	51/2 g 5. Änderung, Rechtskraft: 15.05.1973
LE 21	51/2 h 4. Änderung, 51/1 a 1. Änderung, Rechtskraft: 01.12.1970
LE 22	51/2 i 6. Änderung und Erweiterung, Rechtskraft: 20.03.1975
LE 25	St.-Ingbert-Straße-Südost, Rechtskraft: 05.02.1988
LE 29	In den Rosenäckern-Nordwest, Rechtskraft: 21.12.1990
NP 10	51/2 c Urfassung, Rechtskraft: 03.02.1966
NP 11	51/2 d 1. Änderung und Ergänzung, Rechtskraft: 02.06.1967
NP 32	Schaumburgstraße-Süd, Rechtskraft: 14.06.1996

## 3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

---

Der Bebauungsplan LE 2 aus dem Jahr 1938 deckt große Teile des Stadtteils Lehndorf zwischen Merziger Straße, Saarbrückener Straße, Bortfelder Stieg, Hannoversche Straße und St.-Ingbert-Straße ab. Er wurde 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 rechtlich nicht haltbar ist und bei einer gerichtlichen Überprüfung voraussichtlich für nichtig erklärt würde. Diese formalen Verstöße betreffen folgende Gebote:

- **Zitiergebot:** Der Bebauungsplan und die Verfahrensakte enthalten keine Angaben zu den Rechtsgrundlagen. Damalige Rechtsgrundlagen waren z.B. die Braunschweiger Landesbauordnung von 1899, die Bauregelungsverordnung von 1936 u.a.
- **Ausfertigungsgebot:** Der Bebauungsplan wurde nicht vom damaligen Oberbürgermeister unterschrieben, sondern von einem Oberbaurat. Auf einem Aktenexemplar findet sich nur ein Haken bei „Stadtbaurat“. Ferner fehlt das Datum in der Unterschriftenzeile.

Der Bebauungsplan kann nicht durch die Verwaltung für nichtig erklärt werden. Es ist ein förmliches Aufhebungsverfahren erforderlich. Ohne ein solches Verfahren würde noch der Rechtsschein einer Gültigkeit bestehen. Da

die Verwaltung erkannt hat, dass der Bebauungsplan rechtfehlerhaft ist, besteht zurzeit eine rechtlich unklare Situation, die weder eine rechtssichere Anwendung noch eine rechtssichere Nicht-Anwendung des Bebauungsplans zulässt.

Daher hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 30. Januar 2018 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfasung) beschlossen.

Die zwölf Bebauungspläne, die den LE 2 teilweise überplanen, bleiben von der Aufhebung unberührt.

Zur Herstellung der Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan LE 2 vom 24. November 1938 endgültig aufgehoben werden.

## **4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben von der Aufhebung unberührt.

### **4.2 Bereiche mit neuen Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan LE 2 wurde teilweise mit neuen Bebauungsplänen überplant (siehe 2.3.2).

Im Rahmen dieser Planverfahren wurden alle öffentlichen und privaten Belege detailliert geprüft sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wurde auch das bisherige Planungsrecht in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Begründungen zu diesen Bebauungsplänen verwiesen. Eine vertiefende Betrachtung kann daher an dieser Stelle entfallen.

Sollte einer dieser neuen Bebauungspläne außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, wäre die Notwendigkeit eines neuen Planverfahrens zu prüfen, soweit sich die weitere bauliche Entwicklung nicht über § 34 BauGB steuern ließe.

### **4.3 Bereiche ohne neue Bebauungspläne**

Für die nicht durch die genannten Bebauungspläne überplanten Bereiche sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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 Lehndorf lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Art der baulichen Nutzung

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.

- Maß der baulichen Nutzung

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.

- Bauweise

Die Bauweise ist in Lehndorf 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.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der angrenzenden Bebauung der näheren Umgebung eines Vorhabens bestimmt. Die Bebauung in Lehndorf 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. Seit dieser Feststellung im Jahr 2015 wird die zulässige rückwärtige Bautiefe deshalb bereits gemäß § 34 BauGB beurteilt. Da die genannten Befreiungen regelmäßig nur bis zu einer Bautiefe von maximal 20,0 m erteilt wurden, sind im Bestand durchgehende rückwärtige Gartenbereiche festzustellen, die frei von Wohngebäuden sind. Dieser Bestand reicht als prägender Rahmen für die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB und die weitere bauliche Entwicklung aus.

Die vordere Baugrenze (i.d.R. 5,0 m zur Straße) ist durch den Bestand weitgehend eingehalten. Diese dadurch bestehende relativ einheitliche Gebäudefront entlang der Straßen ist bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen und zu Grunde zu legen.

- Erschließung, Leitungen

Die Erschließungsplanung des Bebauungsplans LE 2 wurde umgesetzt bzw. im nordöstlichen Bereich geändert (LE 17, LE 19).

Die Bauflächen in Lehndorf sind erschlossen. Die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind entsprechend gewidmet. Die Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 hat insofern für die Erschließung keine Konsequenzen.

Der Bebauungsplan LE 2 setzt keine Leitungsrechte außerhalb von öffentlichen Straße fest. Vorhandene – sowohl oberirdische als auch unterirdische – Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entwässerung haben Bestandsschutz. Es bestehen diverse Dienstbarkeiten für Ortsnetzstationen, Versorgungsleitungen der Strom und Kommunikationstechnik sowie Gas- und Wasserleitungen. Die Dienstbarkeiten beziehen sich auf städtische und private Grundstücke. Sie sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 nicht gefährdet.

Die gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone entlang der Autobahn A 391 (40 m vom äußeren Fahrbahnrand) und die Anbaubeschränkungen (100 m vom äußeren Fahrbahnrand) sind auch ohne Bebauungsplan einzuhalten. Diese Abstände gelten auch für Anschlussrampen.

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Bebauungsplan LE 2 trifft keine Festsetzungen, die sich wesentlich auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken. Insbesondere fehlen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe o.ä.) und zum Lärmschutz. Der Straßenverkehr war im Jahr 1938 deutlich niedriger als es heute der Fall ist; die A 391 war noch nicht vorhanden. Die Aufhebung des Bebauungsplan LE 2 hat insofern keine Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Lehndorf.

- Ortsbild

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 ästhetische 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 BauGB 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 Grundstückszu-

fahrten 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 Lehndorf zu steuern. Es ist städtebaulich gewünscht, dass sich der Kleinsiedlungscharakter der „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, der auch heute schon gegenüber früher verändert ist, weiterentwickelt und an die heutigen Herausforderungen anpasst. 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. Nicht zuletzt muss dem zunehmenden Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken (u.a. auch im Rahmen der Entwicklung der Elektromobilität) Rechnung getragen werden.

Sollte sich herausstellen, dass in Teilbereichen ein Planerfordernis besteht, da die Beurteilung gemäß § 34 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ausreichend ist, so wäre für diese Bereiche ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

## 5

### **Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

In den genannten Teilflächen, in denen ein neuer Bebauungsplan gilt, stellt sich die Frage nach Entschädigungen durch diese Aufhebungssatzung nicht. In den übrigen Bereichen, in denen künftig § 34 BauGB gilt, stellt sich die Frage nach Entschädigungen ebenfalls nicht. Im Fall einer Klage würde voraußichtlich festgestellt, dass der Bebauungsplan LE 2 aufgrund von nicht heilbaren Mängeln nicht haltbar war. Damit würden Entschädigungsansprüche obsolet werden. Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung der Bebauungspläne ergeben, sind daher nicht erkennbar.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Umweltbericht**

---

### **6.1 Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplan LE 2 deckt den überwiegenden Teil des Stadtteils Lehn-dorf ab. Aufgrund formaler Mängel ist er rechtlich nicht haltbar und soll daher aufgehoben werden. Die Aufhebung dient der Beseitigung des Rechts-scheins dieser Pläne und der Bereinigung des Plankatasters.

### **6.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Besondere planerische Vorgaben (Fachplanungen, Gutachten o. ä.) sind nicht zu berücksichtigen.

### **6.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen**

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass von der Aufhebung des Bebauungs-plans LE 2 keine relevanten Umweltbelange betroffen sind, da die Flächen bereits bebaut sind und eine Weiterentwicklung nur im bestehenden städte-baulichen Rahmen möglich ist. Deshalb wird auf detaillierte Untersuchungen (wie z.B. Gutachten) sowie entsprechende Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt (Bestand und Prognose), zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteili- gen Auswirkungen, zu Wechselwirkungen, zu erheblichen nachteiligen Aus-wirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sowie zu Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ver-zichtet.

In den Teilbereichen, die bereits durch neuere Bebauungspläne überplant wurden, wurden die Umweltbelange im Rahmen dieser Bebauungspläne nach den jeweils geltenden Vorschriften, z.B. des Bundesbaugesetzes (BBauG) geprüft. Änderungen ergeben sich durch die Aufhebungen nicht.

In den übrigen Teilbereichen, in denen keine neuen Bebauungspläne aufge-stellt wurden, galt der Bebauungsplan LE 2 nur in Bezug auf die überbauba- ren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen. Alle übrigen Aspekte, wie zum Beispiel zu zulässige Grundfläche, waren gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen können folgendermaßen beschrieben und bewertet werden:

Die bestehende Bebauung gibt als einheitliche und homogene Straßenrand-bebauung einen klaren städtebaulichen Rahmen für die Beurteilung der Zu-lässigkeit von Bauvorhaben vor. Die Abstände zu öffentlichen Straßen und die Bautiefen sind relativ einheitlich. Vorhaben müssen sich in diese Struktur

einfügen.

Nicht bebaute Grundstücksflächen müssen gemäß § 9 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Es kann jedoch bei einer künftigen Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht ausgeschlossen werden, dass in einem gewissen maßvollen Rahmen eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung zulasten von privaten Grünflächen stattfindet. Dies betrifft insbesondere die Vorzonen, in denen die Anlage von Stellplätzen nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Entwicklung hat jedoch bereits eingesetzt: So wurden in der Vergangenheit bereits Grundstückszufahrten genehmigt, die in Hinblick auf die Reduzierung von privaten Grünflächen die gleiche Auswirkung haben wie ein Stellplatz. Auch wurden Vorzonenflächen als großzügige Eingangsbereiche gepflastert und auf einigen Grundstücken Stellplätze angelegt.

Die Art und Qualität der Gestaltung und Begrünung der Vorzonen war nicht geregelt. Vorhandene Grünstrukturen (Hecken, Bäume) waren durch den Bebauungsplan LE 2 nicht gesichert.

Insgesamt ist durch diese denkbare teilweise zusätzliche Grundstücksversiegelung zulasten privater Grünflächen – insbesondere in den Vorzonen – nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Mensch und menschliche Gesundheit (dazu gehören auch die Emissionen Lärm, Licht und Erschütterungen) zu rechnen. Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Es sind insgesamt keine Umweltbelange bekannt, die ein Planerfordernis nach sich ziehen würden.

#### **6.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen**

##### **6.4.1 Tiere, Pflanzen**

###### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 ist durch Wohnbebauung und Grünflächen geprägt. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten, Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Im Westen schließt der Geltungsbereich an das LSG BS 4 Ölper-/Pawelsches Holz und an das NSG Lammer Holz an.

###### **Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung**

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind keine Änderungen zu erwarten.

#### Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind keine Änderungen zu erwarten.

##### **6.4.2 Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

###### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 ist durch Wohnbebauung mit privaten Gartenflächen sowie öffentliche Grünflächen geprägt.

###### Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Im Zuge von Neubau- und Umbaumaßnahmen sind wie in den vergangenen Jahren auch weitere Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten, soweit sie gemäß § 34 BauGB zulässig sind, da der Bebauungsplan LE 2 keine gestaltungswirksamen Festsetzungen trifft (wie z.B. Gebäudehöhe, Dachform, Materialien etc.).

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig und bleiben erhalten.

###### Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Auch bei Durchführung der Planung sind im Zuge von Neubau- und Umbaumaßnahmen weitere Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten, soweit sie gemäß § 34 BauGB zulässig sind. Dabei darf gemäß § 34 BauGB das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Diese zu erwartenden Änderungen betreffen insbesondere die Aspekte Dachform und Materialien.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig und bleiben erhalten.

##### **6.4.3 Boden, Fläche**

###### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Bebauungsplanbereich waren ursprünglich Parabraunerden, Braunerden und Pseudogleye verbreitet, die seit Beginn der Siedlungsgeschichte mehr oder weniger stark überprägt und verändert wurden. Unterhalb der Oberböden ist überwiegend drenthezeitlicher Geschiebelehmb verbreitet, der zur Tiefe von der Verwitterungssoberfläche der kreidezeitlichen Mergelsteine unterlagert wird. Im westlichen Teil des Bebauungsplanbereiches wird der Geschiebelehmb von weichselzeitlichem Lösslehm überdeckt.

Im Bebauungsplanbereich sind mehrere Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan LE 2 nicht gekennzeichnet.

###### Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Veränderungen zu erwarten.

##### **6.4.4 Wasser**

###### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 gibt es weder ein Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird fast vollständig über die vorhandene Regenwasserkanalisation erfasst und abgeleitet. Eine Versickerung findet kaum statt.

Die Grundwasserneubildung ist in diesem Bereich stark eingeschränkt.

###### Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung (Aufhebung)

Es sind keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Regenwasserableitung noch der Grundwasserneubildung zu erwarten.

###### Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung des alten Bebauungsplans führt zu keiner Verschlechterung der derzeitigen Situation. Eine Verbesserung ist jedoch ebenfalls nicht zu erkennen.

##### **6.4.5 Klima, Luft**

###### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 ist geprägt durch ein Stadt-Klima mit mäßig hohen Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlung und einer reduzierten relativen Feuchte. Der Luftaustausch ist eingeschränkt. Bioklimatisch wirkt das lokale Klima mäßig belastend.

###### Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Aus stadtklimatischer und lufthygienischer Sicht sind keine Änderungen zu erwarten.

###### Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aus stadtklimatischer und lufthygienischer Sicht sind keine Änderungen zu erwarten.

##### **6.4.6 Lärm, Licht, Erschütterungen**

###### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist großflächig von Wohnnutzung geprägt. Lärmbelastungen durch störende gewerbliche Nutzungen liegen nicht vor. Im Zentrum befindet sich der Saarplatz. Hier befinden sich neben Läden eine Bankfiliale,

die Grundschule mit Turnhalle, die Kirche mit Kindertagesstätte, die Polizei und eine Seniorentagesstätte (LE 18).

Im südlichen Bereich befindet sich eine Sporthalle mit angrenzendem Sportplatz, die sich nachweislich (Schallgutachten AMT, Bericht-Nr.: 163323, 21.11.2016) in die Bestandsbebauung einfügt. Im südlichen Bereich ist die Ortsfeuerwehr ansässig. Im Nordwesten grenzen die Sportplätze des TSV Lehndorf an (OE 23).

Im Großteil des Geltungsbereiches befinden sich keine verkehrsreichen Straßen. Demgemäß liegt großflächig LPB I (Lärmpegelbereich) vor. Lediglich die direkten Baureihen entlang der Saarbrückener Straße, Saarstraße, Hannoversche Straße und BAB 391 sind durch Straßenverkehrslärm lärmvorbelastet (LPB III-IV).

Die Einstufung hinsichtlich des Schutzanspruches erfolgt gemäß § 34 BauGB, da der Bebauungsplan LE 2 keine Gebietskategorie festsetzt. Es handelt sich überwiegend um Reine Wohngebiete (WR) oder Allgemeine Wohngebiete (WA).

#### Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand lassen sich keine Änderungen gegenüber dem Basisszenario ableiten.

#### Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand lassen sich keine Änderungen gegenüber dem Basisszenario ableiten.

#### **6.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) benennt im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans LE 2 die ehemalige Hofanlage Hannoversche Straße 40 (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude) als Baudenkmale im Sinne des § 3 Abs. 3 NDSchG. Der Denkmalstatus wird von der Aufhebung nicht berührt.

In unmittelbarer Nachbarschaft an der Nordwestgrenze verläuft die ehemalige Landwehr, die in einem Teilbereich auch obertägig sichtbar ist. Bei der Landwehr handelt es sich durchgängig um Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG, bei den obertägig sichtbaren Abschnitten um sogenannte archäologische Baudenkmale im Sinne des § 3 NDSchG. Auch dieser Denkmalstatus wird von der Aufhebung nicht berührt.

#### **6.4.8 Aufarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB**

Für die Beurteilung der Eingriffsfolgen sind die diesbezüglich relevanten Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was in diesem Fall die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die Lage und Größe der Baufelder sind.

Anpflanzungsfestsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Durch die Aufhebung sind keine Nutzungsänderungen zu erwarten.

Nach dem derzeitigen Bestand zu urteilen, wurden auch Anbauten und Befestigungen für Stellplätze außerhalb der Baufelder sowie Nebenanlagen in den hinteren Gartenbereichen zugelassen. Dennoch ist die Trennung von bebaubarer Fläche entlang des Straßenrandes und den privaten Grünflächen vorwiegend im hinteren Bereich klar ablesbar. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist auch bei der Genehmigung künftiger Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen entlang der Saarstraße, der Saarlouisstraße sowie der Sportplatz an der St.-Ingbert-Straße befinden sich im städtischen Eigentum.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden nicht mehr oder weniger Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Ortsbild ermöglicht, als es durch den bestehenden Bebauungsplan der Fall war. Somit sind gegenüber der bisher angewandten planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben keine erheblichen Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen wären.

#### 6.4.9 Sonstiges

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Somit besteht eine potentielle Gefährdung durch Kampfmittel. Bei Erdarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

#### 6.5 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

#### 6.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 besteht nicht, da er aufgrund formaler Mängel rechtlich nicht mehr haltbar ist.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die Regelungen des § 34 BauGB ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung in den nicht überplanten Teilbereichen zu steuern. Sollte sich zukünftig ein Planerfordernis ergeben, so kann ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den dann maßgeblichen städtebaulichen und sonstigen Zielvorstellungen entspricht.

#### 6.7 Zusammenfassung

Im Stadtteil Lehndorf soll der Bebauungsplan LE 2 aufgehoben werden. Er ist aufgrund formaler Mängel rechtlich nicht mehr haltbar.

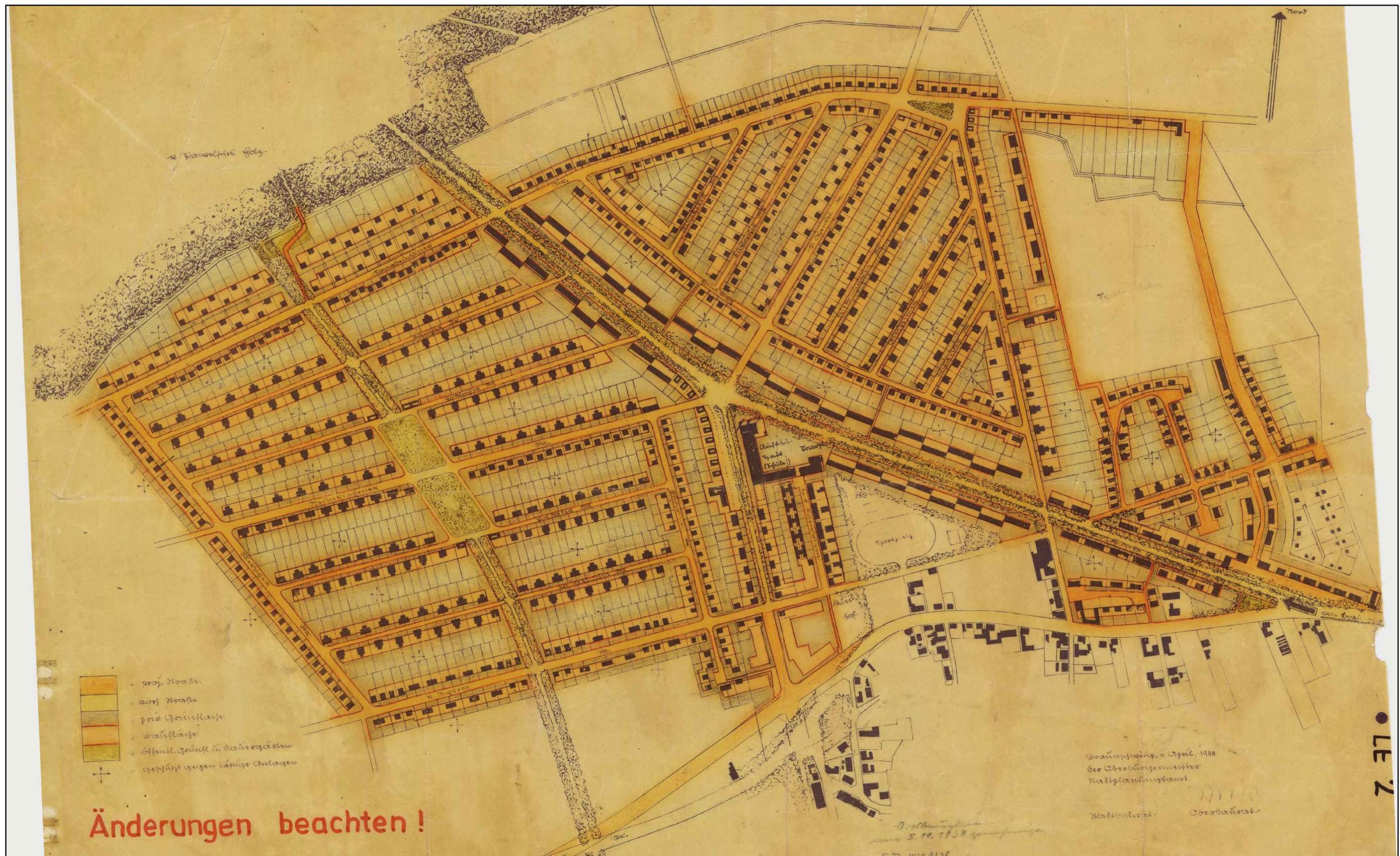
In Teilbereichen gelten bereits neuere Bebauungspläne. In den anderen Teilbereichen sind Bauvorhaben zukünftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind darüber hinaus keine Umweltbelange bekannt, die ein Planerfordernis nach sich ziehen würden.

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

**Gemeinschaftssiedlung Lehndorf (Baublock 51/2 Urfassung)**

**LE 2**

Verkleinerung der zeichnerischen Festsetzungen, Rechtskraft 24. November 1938





Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

**Gemeinschaftssiedlung Lehndorf (Baublock 51/2 Urfassung)**

**LE 2**

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 5. März 2018 bis 16. März 2018 wurde die Öffentlichkeit über die geplante Aufhebung des Bebauungsplans „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, LE 2 (Baublock 51/2 Urfassung), informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Es ging eine schriftliche Äußerung zu der Planung ein, deren wesentlicher Inhalte im Folgenden wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen ist.

### **Frage/Stellungnahme**

Um den Charakter Lehndorfs zu erhalten, ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich. Darin müssen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl und zur Gestaltung getroffen werden. Die Siedlung ist "aus einem Guss" gebaut, im Laufe der vergangenen Jahrzehnte verändert und verdichtet worden. Die jüngsten Gebäudeabrisse und Neubauten zeigen aber, dass Veränderungen erlaubt werden, die die Siedlung in ihrem Charakter verändern. So passt zum Beispiel der Neubau, wie er derzeit in der Koblenzer Straße entsteht, nicht hinein. GRZ und GFZ sind weitaus höher als in der Umgebung. In der Neunkirchener Straße wurde vor einigen Jahren ein Neubau genehmigt, dessen Dachausrichtung von allen anderen Häusern der Straße um 90° abweicht. Die Siedlung hat einen gewissen Charme; wer hier wohnt schätzt Lage und Umfeld. Wer modern bauen will findet bestimmt besser geeignete Lagen.

### **Antwort der Verwaltung**

Es ist zurzeit nicht beabsichtigt einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zukünftig soll die Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ erfolgen. Dies wird aufgrund der relativ einheitlichen Siedlungsstruktur in Lehndorf für vertretbar gehalten.

Gemäß § 34 BauGB müssen sich Vorhaben 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.

Der Begriff des Einfügens bedeutet nicht, dass das Vorhaben zwingend das Maß der Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Höhe) von Nachbargrundstücken einhalten oder unterschreiten muss. Überschreitungen können in einem gewissen Umfang zugelassen werden, sofern der vorgefundene Rahmen nicht in unzulässiger Weise überschritten wird und keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der angrenzenden Bebauung der näheren

Umgebung bestimmt. Die Bebauung in Lehndorf ist weitgehend als Straßenrandbebauung ohne Hinterlieger charakterisiert. Die Abstände zu den öffentlichen Straßen und die Bautiefe sind relativ einheitlich. Somit besteht hier ein klarer städtebaulicher Rahmen, der zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben und zur Sicherung der Siedlungsstruktur ausreicht.

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 ästhetische 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 ist hier mit Veränderungen im Siedlungsbild, wie z.B. durch die Errichtung von Gebäude mit Flachdach zwischen Gebäuden mit Satteldach, nicht auszuschließen. Solche Veränderungen können jedoch hingenommen werden. Sie spiegeln aktuellen Bau- und Gestaltungsvorstellungen wieder und entsprechen damit einer normalen Siedlungsentwicklung.

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, weil sie den Rahmen der Grundstücksflächen, die überbaut werden können, überschreiten würden. 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 dagegen im Regelfall nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf die genannten Anlagen sind deshalb Einzelfallprüfungen erforderlich.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Vorschriften gemäß § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausreichen, die künftige Entwicklung in Lehndorf zu steuern. Es ist städtebaulich gewünscht, dass sich der Kleinsiedlungscharakter der „Gemeinschaftssiedlung Lehndorf“, der auch heute schon gegenüber früher verändert ist, weiterentwickelt und an die heutigen Herausforderungen anpasst. 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 der Vorzonen (Begrünung, Befestigung) unterliegt dem jeweiligen Zeitgeist. Nicht zuletzt muss wie auch bisher 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.

Sollte – ggf. für Teilbereiche – ein Planerfordernis entstehen, ist für den davon betroffenen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

gez.  
Dirks

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan  
**Gemeinschaftssiedlung Lehndorf**

**LE 2**

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

