

**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:**

11.01.2019

**Beratungsfolge**

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

**Sitzungstermin**

30.01.2019

**Status**

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

05.02.2019

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:**

In seiner Sitzung am 21. November 2018 hat der Stadtbezirksrat 321 Lehndorf-Watenbüttel der Auslegung der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan LE 2 zugestimmt.

Ergänzend wurde folgender Beschluss gefasst:

„Um die Siedlungsstruktur zu erhalten, fordert der Stadtbezirksrat Lehndorf-Watenbüttel, dies entweder über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder einer örtlichen Bauvorschrift sicher zu stellen.

Sofern eine Ergänzungsvorlage für die Ratsgremien erstellt wird, bittet der Stadtbezirksrat um eine entsprechende Unterrichtung über eine Mitteilung außerhalb von Sitzungen.“

Der Stadtbezirksrat sieht ohne planungsrechtliche Regelungen das Ortsbild von Lehndorf als gefährdet an. Besondere Gefahren werden in einer zunehmenden baulichen Verdichtung – insbesondere durch Gebäude, die den baulichen Maßstab sprengen, durch zusätzliche Gebäude in den heutigen rückwärtigen Gartenflächen (Hinterlieger) und durch Gebäude mit Flachdach anstelle von (giebelständigen) Satteldächern gesehen.

Bereits zum Aufstellungsbeschluss hat der Stadtbezirksrat entsprechende Fragen und Forderungen gestellt und den Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 abgelehnt. Die Verwaltung hat hierzu in den Ergänzungsvorlagen 17-05489-01 sowie 17-05489-02 Stellung genommen. Diese Ergänzungsvorlagen waren dem Stadtbezirksrat 321 jedoch nicht als Mitteilung zur Kenntnis gegeben worden.

Im Folgenden nimmt die Verwaltung zu der Forderung nach der Aufstellung eines Bebauungsplans oder zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift Stellung:

Der Bebauungsplan LE 2 traf für die Baugrundstücke nur Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen. Andere Kriterien wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dächer, Einfriedungen, Umfang der Grundstücksbegründung waren nicht geregelt und somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die rückwärtige Baugrenze ist seit einigen Jahren wegen einer langjährigen Befreiungspraxis nicht mehr anwendbar.

Trotz dieser im Bebauungsplan LE 2 fehlenden Regelungen hat sich bisher in Lehndorf ein relativ homogenes Ortsbild erhalten. Es ist jedoch feststellbar, dass es auch in diesem Ortsteil Bestrebungen von (neuen) Eigentümern gibt, die Nutzbarkeit der Grundstücke heutigen Ansprüchen und Vorstellungen anzupassen. Dies betrifft neben dem seit vielen Jahren erkennbaren Bedarf an der Vergrößerung der Wohnfläche auch den Bedarf an der Anlage von Zufahrten und Stellplätzen/Garagen und das teilweise geringer gewordene Interesse an der Gestaltung und Unterhaltung privater Vorgärten („Kiesgärten“). Auch die seit einigen Jahren zu beobachtende architektonische Entwicklung zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdach findet ihren Niederschlag in Lehndorf. Die Entstehung eines Gebäudes mit Flachdach in der Konstanzer Straße anstelle der bisher bestehenden Doppelhaushälften mit einem steilen giebelständigen Dach hat in diesem Zusammenhang eine öffentliche Aufmerksamkeit hervorgerufen.

Ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist Lehndorf 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 werden, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es in diesem Baugebiet zulässig wäre.

Die Art der baulichen Nutzung ist in Lehndorf 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 einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht, sind diese Vorschriften einzuhalten.

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 bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden.

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

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.

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 Vorzone einschließlich der Einfriedungen bestimmt. Die rechtlichen

Anforderungen an die Erfüllung des Merkmals „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 einzelnen 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 aktuelle Bau- und Gestaltungsvorstellungen widerspiegeln und damit einer normalen Siedlungsentwicklung entsprechen.

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 Grundstücksfläche“). Aber auch Garagen oder Carports müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und können unzulässig sein, wenn die 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.

Eine bestimmte Art und Qualität der Begrünung der Vorzonen kann gemäß § 34 BauGB nicht vorgegeben werden. Gemäß § 9 NBauO sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Damit sind bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen an die Gestaltung von Grundstücken vorgegeben.

Zusammenfassend 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 Anforderungen 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 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 sich herausstellen, dass ein Regelungsbedarf besteht, so kommen folgende Instrumente in Frage:

#### Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB mit örtlicher Bauvorschrift

In einem Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB können zu allen genannten Punkten einschließlich von gestalterischen Anforderungen Festsetzungen getroffen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass Festsetzungen erforderlich und angemessen sein müssen. Dabei müssen den Grundstückseigentümern auch Spielräume zur Entwicklung ihrer Grundstücke überlassen werden. Zu enge Festsetzungen würden dieser Anforderung widersprechen und könnten zu Abwägungsmängeln führen.

Der Bebauungsplan müsste sich intensiv mit den kleinteiligen örtlichen Gegebenheiten und den Entwicklungserfordernissen auf den kleinen Grundstücken zur Deckung heutiger Ansprüche auseinandersetzen und wird insofern als sehr aufwändig angesehen. Bedenken der Eigentümer gegen Einschränkungen wären in großer Zahl zu erwarten. Auch die mittlerweile sehr hohen Anforderungen an den Umweltbericht und die dafür erforderlichen Gutachten sind in Bezug auf den Planungsaufwand zu berücksichtigen.

#### Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB mit örtlicher Bauvorschrift

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 voraussichtlich nicht zielführend. Er würde auch kaum zu einer Reduzierung des Verfahrensaufwandes führen.

#### Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

In einer örtlichen Bauvorschrift können folgende Inhalte geregelt werden: Höhen baulicher Anlagen, Dachform/Farbe/Neigung, Einfriedungen, Ausschluss bzw. Beschränkung von Carports und Garagen in den Vorgärten, Vorschriften über das Anlegen von Vorgärten. Weitere Inhalte, wie zum Beispiel die überbaubaren Grundstücksflächen oder das Maß der baulichen Nutzung können jedoch nicht bestimmt werden. Eine solche Gestaltungsvorschrift käme deshalb nur dann in Betracht, wenn ein künftiger eventueller Regelungsbedarf sich nur auf die genannten Aspekte bezieht.

Inhaltlich ist der Aufwand zur Erstellung einer örtlichen Bauvorschrift geringer, als zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da die Regelungsinhalte geringer sind und kein Umweltbericht zu erstellen ist. Die Verfahrensvorschriften für eine örtliche Bauvorschrift entsprechen jedoch denen für die Aufstellung von Bebauungsplänen (z.B. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit), so dass es keine Verfahrenserleichterungen gibt. Erschwerend kommt hinzu, dass eine örtliche Bauvorschrift von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen ist. Auch im Rahmen der Erstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist mit Bedenken von Eigentümern in großer Zahl zu rechnen.

Sollte sich herausstellen, dass in Teilbereichen von Lehndorf 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. In diesem Rahmen kann zur Sicherung der Planung auch eine Veränderungssperre erlassen werden. Alternativ kann in einem solchen Fall auch der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift in Frage kommen. Die Wahl des Instrumentes richtet sich nach dem dann gegebenen konkreten Regelungsbedarf.

#### **Empfehlung**

Für das nach der Aufhebung des Bebauungsplans LE 2 gemäß § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet in Lehndorf wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder ein Bebauungsplan aufgestellt noch eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sobald sich ein Planerfordernis ergibt, wird die Verwaltung die dazu erforderlichen Schritte einleiten.

Der Stadtbezirksrat 321 erhält diese Vorlage als Mitteilung außerhalb von Sitzungen zur Kenntnis.

Leuer

#### **Anlage/n:**

Keine