

Betreff:

Baurechtswidrige Zustände beenden

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle	<i>Datum:</i> 12.07.2021
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	13.07.2021	Ö

Sachverhalt:

Es gab in der Vergangenheit mehrfach Stellungnahmen der Verwaltung zu planungs-, bauordnungs- und umweltrechtlichen Fragen zum Milleniumsberg und der Millenniumhalle. Zur besseren Übersichtlichkeit werden mit dieser Stellungnahme die bereits vorliegenden Antworten systematisch zusammengefasst, die Genehmigungssituation der Millenniumhalle chronologisch dargestellt und weitere in den Gremiensitzungen aufgeworfene Fragestellungen ergänzend beantwortet.

I. Erfordernis eines Bebauungsplanes

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Damit ergibt sich die Planungsbefugnis, die bauliche und sonstige Nutzung von Bereichen der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dagegen sind Bebauungspläne nicht erforderlich, wenn sie einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und Ziele verfolgen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist. Die bloße Beseitigung städtebaulicher Missstände ist demzufolge kein geeignetes Ziel, das die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigt. Vielmehr muss eine positive städtebauliche Entwicklung beabsichtigt werden.

Bezogen auf die Beseitigung der Stellplatzanlage westlich der Straße Im Ganderhals ist festzustellen, dass der Antrag keine derartigen städtebaulichen Ansätze enthält. Die Beseitigung der illegal eingebrachten Baustoffe wäre auch nach Aufstellung eines Bebauungsplanes rein bauordnungsrechtlich zu beurteilen, sodass bereits das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes fehlt.

Der teilweise Rückbau bzw. die Neuprofilierung des Milleniumberges wäre ebenfalls nach Aufstellung eines Bebauungsplanes immer noch nur bauordnungsrechtlich durchzusetzen. Das im Antrag enthaltene Ziel, eine Neumodellierung des Berges vorzusehen, dient zwar der Landschaftsbildgestaltung und könnte noch als hinreichendes städtebauliches Ziel angesehen werden. Da jedoch nicht erkennbar ist, dass der Eigentümer des Geländes diese Planungen anschließend auch freiwillig umsetzen wird, würde sich die Neumodellierung nur durch bauaufsichtliche Verfügungen umsetzen lassen, die nach Auffassung der Verwaltung aber die benachbarte Bevölkerung unnötig belasten würde und daher nicht sachgerecht sind (siehe unten).

II. Milleniumhalle und Betriebsgelände

1. Nutzerzahl der Milleniumhalle

Im Jahr 1997 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Mehrzweckhalle für 7.500 Besucher auf dem Grundstück Madamenweg 77 (heute Milleniumgelände) eingereicht, aber nicht genehmigt. Diese Besucherzahl wurde vom Bauherrn später im Antrag auf 5.000 reduziert. Da erkennbar war und auch durch Verkehrs- und Lärmgutachten bestätigt wurde, dass die regelmäßige Nutzung einer Mehrzweckhalle für diese Besucherzahl zu sehr hohen Verkehrs- und Lärmbelastungen der Umgebung führen würde, änderte der Vorhabenträger 1998 seinen Antrag dahingehend, dass nunmehr von einem Freilufttheater mit einer flexiblen Überdachung für eine regelmäßige Besucherzahl bis 2.000 Besucher auszugehen sei und eine Besucherzahl von 5.000 bis 7.000 nur als seltenes Ereignis erreicht werden sollte.

Auch hierfür wurde keine Baugenehmigung erteilt. Es wurde aber ein entsprechender Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Verwaltungsausschuss am 07.07.1998 gefasst.

In der Folge reduzierte der Vorhabenträger aufgrund von Verkehrs- und Lärmgutachten die gewünschte maximale Besucherzahl auf 3.750 Besucher. Eine Baugenehmigung für so hohe Besucherzahlen wurde nicht erteilt. Es gab in dieser Zeit jedoch einzelne Genehmigungen für größere Veranstaltungen.

Im Jahr 2002 wurden die Baugenehmigung für eine Veranstaltungshalle für 800 Besucher sowie 238 Einstellplätze erteilt. Diese Zahlen sind auch in der Vorlage 20-14960 zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan HO 39 genannt worden (bzw. dort: 234 Einstellplätze).

Im Jahr 2019 sind mit einer ergänzenden Baugenehmigung verschiedene Bestuhlungsvarianten genehmigt worden. Danach sind mit Bestuhlung 2.000 Besucher zulässig; unter gewissen Umständen (Stehkonzerte, mobile Toilettenanlagen) sind auch bis zu 3.100 Besucher möglich. 432 Einstellplätze auf dem Gelände sind genehmigt worden. Auch zwischen 2002 und 2019 gab es jedoch bereits einzelne Veranstaltungen mit bis zu 2.500 Besuchern, für die Einzelgenehmigungen oder –abnahmen erteilt worden sind.

Die kürzlich im Zusammenhang mit dem AfD-Parteitag am 03./04.07.2021 genannte Besucherzahl von max. 1.200 Personen ist aus baurechtlicher Sicht unerheblich; es handelte sich nur um Angaben, die im Rahmen des Hygienekonzepts eine Rolle spielten.

2. Aufschüttung von Baumaterial

Die seit Mai 2021 vorgenommenen Aufschüttungen von Bodenaushub und Asphaltfräsgut auf dem Betriebsgelände der Milleniumhalle stehen in keinem Zusammenhang mit der Aufschüttung des Milleniumberges. Unterschiedlich ist schon die Verantwortlichkeit für die Aufschüttungen: Während der Milleniumberg von dem damaligen und heutigen Eigentümer des Grundstücks aufgeschüttet worden ist, sind die aktuellen Aufschüttungen auf die Millenium Event Center GmbH als Betreiberin der Milleniumhalle zurückzuführen.

Seit Mai 2021 hat die Verwaltung Informationen über die Aufschüttung dieser Stoffe. Dies ist umgehend kontrolliert worden. Es handelt sich nach Angaben des Betreibers um Baumaterial, das für die Befestigung und den Ausbau des Parkplatzes verwendet werden soll. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Auf erneute Nachfrage hat der Betreiber am 29.06.2021 erklärt, es sei versehentlich zu viel Material geliefert worden, das nun nach und nach an den Lieferanten zurück transportiert würde. Dazu wird sich die Verwaltung Belege vorlegen lassen. Sollte sich herausstellen, dass die Angaben nicht stimmen, sondern ein ungenehmigtes Baustofflager eingerichtet worden ist, werden die geeigneten Maßnahmen nach Bau- und Ordnungswidrigkeitenrecht eingeleitet. Zudem wird auf eine sehr kurzfristige Rückführung des überschüssigen Materials gedrängt. Die Bodenaushubhalde ist in den letzten Tagen durch Abtransport auf andere Baustellen bzw. einen Lagerplatz deutlich reduziert worden.

Durch die Baumaterialien werden momentan ca. 100 Parkplätze blockiert. Damit bleiben Veranstaltungen mit bis zu 1.500 Besuchern aber noch möglich.

3. Ölunfall 2012

Die Untere Wasserbehörde wurde am 05.07.2012 gegen 23:50 Uhr durch die Berufsfeuerwehr zu einem Unfall mit wassergefährden Stoffen auf dem Grundstück Madamenweg 77 gerufen. Hier war über einen Domschacht Regenwasser in einen unterirdischen Heizöltank eingedrungen. Der Domschacht lag in einer Muldensituation, in der sich bei stärkeren Regenfällen das Wasser sammelte. Durch Sofortmaßnahmen bis zum Morgen des 06.07.2012 wurde die weitere Ausbreitung des Wasser-/Heizölgemischs verhindert. Noch am selben Tag erfolgte eine Begutachtung durch einen Sachverständigen. Der Betreiber wurde angewiesen, einen Fachbetrieb mit der Stilllegung des Tanks zu beauftragen. Aufgrund der Umstellung der Heizanlage auf Gas war der Öltank auch entbehrlich geworden.

Das ausgetretene Wasser-/Heizölgemisch wurde abgesaugt und der belastete Boden ausgekoffert bzw. abgeschoben. Das in Containern und auf einer Halde (jeweils abgedeckt mit einer Folie) zwischengelagerte Material wurde ordnungsgemäß entsorgt. Über diese Maßnahmen war mündlich bereits in der Ratssitzung vom 11.05.2021 berichtet worden.

III. Millenniumberg

1. Bauplanungsrechtliche Situation

Die Flächen östlich der Straße Im Ganderhals (Grundstück Madamenweg 77) liegen teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt dar: „Sonderbaufläche“ bzw. „Grünfläche“, teilweise überlagert mit den Darstellungen „Deponie“ bzw. „Gewinnung von Bodenschätzen“. Darüber hinaus bestehen zwei Bebauungspläne, die Kleingärten festsetzen. Die hier vorhandene Veranstaltungshalle samt Einstellplätzen ist bauordnungsrechtlich genehmigt; die übrigen Gebäude genießen ebenfalls Bestandsschutz.

Das mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Millenium“, HO 39, ursprünglich verfolgte Planungsziel einer Freiluftarena wird seit Jahren nicht mehr weiterverfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde deshalb im Mai 2021 aufgehoben. Für eine frühere Aufhebung bestand keine Dringlichkeit.

Der im Jahr 2009 angedachte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Madamenweg/Im Ganderhals“, HO 47 (DS 12573/09 und DS12693/03, wurde seinerzeit aufgrund des noch laufenden Bußgeldverfahrens durch die Verwaltung zurückgezogen. Die damaligen Planungsziele sahen vor, einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für das Grundstück Madamenweg 77 (Sicherung bzw. eventuelle Umbau- und Entwicklungsperspektiven für den Bestand) und für die Fläche westlich Im Ganderhals (Rechtsgrundlage für eine - ggf. nur teilweise - Genehmigung des Parkplatzes sowie Sicherung von öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen.) zu schaffen.

Aktuell wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich nicht für erforderlich gehalten: Es sind keine Veränderungen geplant, die planungsrechtlich abgesichert werden müssten. Die bestehende Situation hat Bestandsschutz oder wird seit langem geduldet, da von ihr keine Gefahren oder sonstigen Belästigungen ausgehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt auch nicht zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände, die schon lange vor der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entstanden sind.

2. Bauordnungsrechtliche Situation

Aufgrund der Überschreitung der genehmigten Maximalhöhe und der Veränderung des Gelände profils gegenüber der Baugenehmigung stellt die vorhandene Aufschüttung (Milleniumberg) einen baurechtswidrigen Zustand dar. Es gilt nach wie vor eine entsprechende Stilllegungsverfügung, wonach keine weiteren Aufschüttungen erfolgen dürfen. Wiederholt durchgeführte Kontrollen bestätigen, dass auf dem Berg seit Jahren keine Veränderungen mehr stattfinden.

Im April 2009 hatte die Verwaltung informiert, dass vor Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens für die veränderte Gestaltung des Milleniumberges ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollte, in das die städtischen Zielvorstellungen zur künftigen Gestaltung und Einbindung der Aufschüttung in die Umgebung einzubringen und festzusetzen seien (Drucksache: 10084/09). Dieses Bebauungsplanverfahren konnte jedoch nicht zu Ende geführt werden, weil zunächst das Ergebnis des Bußgeldverfahrens abgewartet werden sollte und später die personellen Kapazitäten der Stadtplanung vordringlich für die Schaffung neuen Wohnraums eingesetzt worden sind. Der Bebauungsplan-Entwurf ist daher nicht weiterentwickelt worden.

Nach Aufhebung auch des Aufstellungsbeschlusses für den vorangehenden Bebauungsplan-Entwurf HO 39 im Mai 2021 konnte nun prinzipiell gegen die fortbestehenden baurechtswidrigen Zustände vorgegangen werden. Diese Eingriffsbefugnisse sind nicht verwirkt, da niemals eine dauerhafte Duldung des derzeitigen Zustands ausgesprochen wurde. Maßnahmen wären gegen den Grundstückseigentümer zu richten.

Bauordnungsrechtliche Maßnahmen können nach § 79 NBauO angeordnet werden, um baurechtswidrige Zustände zu beseitigen. Es handelt sich um eine Ermessensvorschrift, sodass für jede Anordnung zu überprüfen ist, ob sie geeignet, erforderlich und angemessen ist. Ein Einschreiten ist nur dann zwingend geboten, wenn eine Ermessensreduzierung auf null vorliegt, d. h. nur eine Reaktionsmöglichkeit in Betracht kommt. Dies ist vor allem bei gravierenden Sicherheitsmängeln der Fall, denen nicht anders als durch eine Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsverfügung begegnet werden kann.

Neben der formellen Illegalität eines Teils des Milleniumberges sowie der gegenüberliegenden Parkplatzfläche, die schon durch die fehlenden Baugenehmigungen besteht, erfordert eine Rückbauverfügung auch die materielle Illegalität, d. h. dass ein Vorhaben auch nicht genehmigungsfähig sein darf. Hinsichtlich des zu hoch aufgeschütteten Milleniumberges, der ein Landschaftsbauwerk darstellt, ist nicht ausgeschlossen, dass ein Gericht zu der Einschätzung käme, auch das über die Baugenehmigung hinaus aufgebrachte Material sei ganz oder teilweise genehmigungsfähig.

Problematisch ist jedoch vor allem die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der Rückbauverfügung. Beides wird nur dann gegeben sein, wenn der Zustand nach Rückbau sich vorteilhaft gegenüber dem jetzigen Zustand abhebt und die Rückbaumaßnahme keine anderen Schutzgüter verletzt.

Ein Teilrückbau des Milleniumberges wird seitens der Verwaltung nicht für sachgerecht gehalten. Eine solche Maßnahme würde die benachbarten Kleingärtner, die Nutzer des Westparks sowie die Anwohner des Madamenweges erheblich mit Staub und Lärm belasten, da das eingebaute Abbruchmaterial abzutragen und mit Lkw abzufahren wäre. Eine solche Belastung der Anwohnerschaft wäre nur zu rechtfertigen, wenn im Gegenzug für die Nachbarn und für die Allgemeinheit eine erhebliche Verbesserung der Situation zu erreichen wäre. Dabei ist festzuhalten, dass die widerrechtlich abgelagerten zusätzlichen Bauschuttmengen in erster Linie in der Phase der Anlieferung und des Einbaus durch Lärm- und Staubemissionen zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft geführt haben, in dem jetzigen Zustand aber weder aus abfallrechtlicher Sicht noch unter anderen Gesichtspunkten eine erhebliche Belastung darstellen. Unter Umweltschutzgesichtspunkten ist daher keine Beseitigung des Bauschutts erforderlich.

Die Durchsetzbarkeit einer bestimmten, landschaftsgestalterisch attraktiven Profilierung des Berges wäre zudem aus rechtlichen Gründen zweifelhaft. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung müsste letztlich eine Begründung gefunden werden, warum die gewählte Gestaltung unter dem Gesichtspunkt der Landschaftsbildgestaltung erforderlich ist. Eine einseitige Anordnung seitens der Stadt erscheint insofern nicht erfolgversprechend.

Es könnte jedoch daran gedacht werden, den Eigentümer in Gesprächen zu einer Umgestaltung des Berges ohne Verringerung des Gesamtbauvolumens zu bewegen. Auch dies würde allerdings die Begrünung mindestens im oberen Bereich des Berges beseitigen, die benachbarten Kleingärtner mit Staub und Lärm belasten und eine Erhöhung des Berges in Teilbereichen zur Folge haben.

3. Umweltbelange

a) Abfallrecht/ Sickerwasser

Mit Datum vom 4. Mai 1998 wurde für die Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahme der ehemaligen Tongrube Ganderhals eine baurechtliche Genehmigung erteilt (Ergänzung zur Baugenehmigung vom 6. April 1995). Nach den dort aufgeführten Nebenbestimmungen ist unter anderem festgelegt, dass in der Aufschüttung sowie in das Abdichtungssystem ausschließlich mineralischer Bauschutt und Bodenaushub ohne jegliche Verunreinigungen eingebaut werden darf. Hierbei waren die Grenzwerte für den „uneingeschränkten Einbau“ (Zuordnungswert Z 0) nach der Technischen Regel 20 - Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen „der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ vom 7. September 1994 zu beachten.

Die Einhaltung dieser Vorgaben wurde von der Unteren Abfallbehörde kontinuierlich überprüft. Sobald bei den Kontrollen der Einbau von nicht genehmigten Materialien festgestellt wurde, wurden die sofortige Entfernung und ordnungsgemäße Entsorgung angeordnet. Auf diesem Wege wurde sichergestellt, dass die zulässige Qualität dieser Sekundärbaustoffe eingehalten wurde, um Umweltbeeinträchtigungen zu verhindern.

Eine abfallrechtliche Relevanz war seit dem Ende der Bauschuttanlieferungen nicht mehr gegeben. Weitere kontinuierliche abfallrechtliche Kontrollen waren daher auch nicht mehr erforderlich.

Der Milleniumberg wurde mit zulässigen Sekundärbaustoffen aufgeschüttet und es bedarf daher keiner Überwachung der Sickerwasser aus diesem Bauwerk an sich.

Jedoch befindet sich unter diesem Bauwerk eine ehemalige Mülldeponie. Daher wird in regelmäßigen Abständen durch die Untere Bodenschutzbehörde das aus der Altablagerung/ Deponie austretende Sickerwasser überwacht. Das Sickerwasser der Deponie wird durch eine Drainage erfasst und über eine Rohrleitung in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die letzte Beprobung fand 2018 statt; eine erneute Beprobung wird turnusmäßig in diesem Jahr erfolgen. Die Überwachung wurde bereits in den 90er Jahren begonnen und ist seit vielen Jahren nahezu unverändert.

Im Sickerwasser treten schwach erhöhte bis erhöhte Arsen-, Blei-, Bor-, Chlorid- und Sulfatkonzentrationen auf, die oberhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) liegen. Organische Schadstoffe wie Mineralöl-Kohlenwasserstoffe oder aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe sind im Sickerwasser nicht vorhanden.

Die Geringfügigkeitsschelle ist definiert als Konzentration, bei der trotz einer Erhöhung der Stoffgehalte gegenüber regionalen Hintergrundwerten keine relevanten ökotoxischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen der Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden.

Da die gemessenen Werte etwas über dieser Geringfügigkeit liegen, dürfen sie nicht mehr in die Umwelt (Gräben, Bäche etc.) entlassen werden und werden deshalb dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Im Rahmen dieser Altdeponieüberwachung wird auch das durch das Sickerwasser mit beeinflusste Grundwasser regelmäßig beprobt, um das Emissionsverhalten der Deponie möglichst vollständig zu kontrollieren. Zuletzt 2018 wurde eine Beprobung durchgeführt, die die aus den Vorjahren bekannte Situation bestätigt. Relevante Veränderungen der Schadstoffbelastungen sind im abströmenden Grundwasser in den letzten 10 Jahren nicht feststellbar. Die nächste turnusmäßige Beprobung ist in der 2. Jahreshälfte 2021 geplant.

b) Naturschutz

Aufgrund des Hinweises in der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ist die Situation auf dem Milleniumgelände von einer Biologin der Unteren Naturschutzbehörde in Augenschein genommen worden. Da der Milleniumberg keiner Nutzung unterliegt, konnte sich eine relativ naturnahe Vegetation entwickeln. Die unteren Bereiche sind von dichten, waldartigen Gehölzbeständen geprägt. In den höhergelegenen Bereichen haben sich Gebüsche trockenwarmer Standorte und artenreiche Ruderal- und Grasfluren mit Anklängen von Trockenrasenvegetation ausgebildet. Es handelt sich insgesamt um eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche, die einen störungsarmen Lebensraum für verschiedene Tiergruppen, wie Heuschrecken, Schmetterlinge und Vögel darstellt.

Eine zusätzliche Begrünung ist aufgrund der vorhandenen natürlichen Sukzessionen nicht geboten.

c) Landschaftsbild

Aus bestimmten Perspektiven ist der Millenniumberg immer noch als künstliche Aufschüttung zu erkennen und fügt sich damit nicht vollständig in das Landschaftsbild ein. Aufgrund des mittlerweile aufgekommenen Bewuchses und auch eines gewissen Gewöhnungseffektes erscheint die Ansicht jedoch nicht so unerträglich, dass zu seiner Neugestaltung die Anwohnerschaft nochmals mit einem Baustellenbetrieb über mehrere Monate belastet werden muss.

IV. Parkplatzfläche westlich der Straße Im Ganderhals

1. Bauplanungsrecht

Die Flächen westlich der Straße Im Ganderhals liegen vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt hier „Grünfläche“ ohne bestimmte Zweckbestimmung bzw. mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar.

2. Bauordnungsrecht

Die Einstellplatzanlage ist im Jahr 2003/2004 ohne Baugenehmigung hergestellt worden. Das Verfahren zur Genehmigung der Anlage wurde 2004 ausgesetzt, bis ein Bebauungsplan für das Gelände vorliegt. Bis dahin sollte kein Rückbau erfolgen. Eine Duldung der Stellplatznutzung für die Raffteich-Konzerte ist letztmalig 2008 durch VA-Beschluss erfolgt.

Anhand von Fotos ist die Bauverwaltung auf eine Nutzung der Parkplatzfläche durch die Polizei und zivile Fahrzeuge bei dem AfD-Parteitag im Frühling hingewiesen worden. Diese Nutzung war der Bauverwaltung nicht bekannt. Wenn die Parkplätze nachweislich vom Betreiber genutzt wurden, wird die Nutzungsuntersagung durch weitere Maßnahmen, z. B. Absperrungen, durchgesetzt. Zudem würde ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden.

Die Stellplatzanlage ist aufgrund ihrer Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht nach § 35 BauGB genehmigungsfähig. Nachdem seit Mai 2021 alle Planungsüberlegungen für den Bereich des Millenniumgeländes abgeschlossen sind, ist davon auszugehen, dass dieser Zustand dauerhaft ist. Dementsprechend wäre denkbar, die Beseitigung der eingebauten Baumaterialien (Betonschwellen und Drainagematerial) zu fordern.

Dabei ist jedoch die Verhältnismäßigkeit der Beseitigung zu betrachten. Die Befestigungsmaterialien sind mittlerweile überwachsen und fallen daher optisch nicht mehr auf. Die bloße Beseitigung der eingebauten Materialien ist daher nicht geeignet, eine landschaftsgestalterische Verbesserung der Situation herbeizuführen.

Auch insoweit dürfte nur mit dem Grundstückseigentümer zusammen die Entwicklung einer positiven grünplanerischen Gestaltung zu einer echten Verbesserung führen. Ein Einschreiten gegen die Stellplatzfläche wird daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für zweckmäßig gehalten.

V. Fazit

Generell ist die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht das geeignete Mittel, um baurechtswidrige Zustände zu beheben. Hierfür ist vielmehr das bauordnungsrechtliche Instrumentarium anwendbar.

Für die Beseitigung der illegal eingebauten Materialien zur Befestigung der Parkplatzfläche wäre eine bauordnungsrechtliche Rückbauverfügung dementsprechend ausreichend. Hinsichtlich des Millenniumberges wäre dies nur bei einem vollständigen Rückbau auf die genehmigte Höhe sicher hinreichend. Ein Teilrückbau oder eine Neuprofilierung zur Verbesserung des Landschaftsbildes wäre ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtlich möglicherweise nicht durchsetzbar.

Für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes muss mit einer Bearbeitungszeit von ca. zwei Jahren gerechnet werden. Zudem müsste die Arbeit an anderen Bebauungsplänen im entsprechenden Umfang zurückgestellt werden. Anschließend wäre die Ordnungsverfügung zu erlassen, die aller Voraussicht nach mittels Widerspruch und Anfechtungsklage angegriffen werden würde, sodass bis zur Bestandskraft der Verfügung mehrere Jahre vergehen dürften, an die sich dann die Umsetzung, ggf. mittels Verwaltungszwang, anschließen würde.

Aus Sicht der Verwaltung fehlt für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Millenniumberges im Ergebnis das Planerfordernis. Bestenfalls erreichbar ist eine verhältnismäßig geringfügige Verbesserung des Landschaftsbildes. Dies würde jedoch erkauft durch eine Beeinträchtigung der mittlerweile entstandenen naturschutzfachlichen Werte und Belastungen für die benachbarten Kleingärten sowie evtl. der Anwohner des Madamenweges. Zudem würde die Kapazität der Bauverwaltung, insbesondere im Planungsbereich, gebunden, was sich negativ auf andere Bebauungsplanverfahren auswirken würde.

Leuer

Anlage/n: ./.