

Betreff:

Baurechtswidrige Zustände beenden

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

18.06.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

30.06.2021

06.07.2021

13.07.2021

Status

Ö

N

Ö

Sachverhalt:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Gestaltungsvorschrift für den Bereich Madamenweg/Im Ganderhals wird nicht für erforderlich gehalten.

1. Bauplanungsrechtliche Bewertung

Die Flächen östlich der Straße Im Ganderhals (Grundstück Madamenweg 77, Milleniumhalle u. a., Aufschüttung) 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.

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.

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.

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 Zu-

stände, die schon lange vor der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entstanden sind.

2. Bußgeldverfahren

Das Bußgeldverfahren ist mit dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Braunschweig abgeschlossen worden. Es ist nicht bekannt, ob der Betreiber das Bußgeld gezahlt hat, da aufgrund des Einspruchs gegen den ursprünglichen Bußgeldbescheid der Betrag der Landeskasse zugutegekommen ist.

3. Bauordnungsrechtliche Situation

a) Milleniumberg

Aufgrund der Überschreitung der genehmigten Maximalhöhe und der Veränderung des Geländeprofiles gegenüber der Baugenehmigungen stellt die vorhandene Aufschüttung (Milleniumberg) einen baurechtswidrigen Zustand dar. Es gilt nach wie vor eine entsprechende Stilllegungsverfügung, wonach keine weiteren Aufschüttungen erfolgen dürfen. Die gelegentlichen Kontrollen bestätigen, dass 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 vorrangig für die Schaffung neuen Wohnraums eingesetzt worden sind. Der Bebauungsplan-Entwurf ist daher nicht weiter entwickelt worden.

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

Ein Teilrückbau des Milleniumberges wird seitens der Verwaltung jedoch 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.

Durch die unzureichende Gestaltung des Milleniumberges besteht zweifellos eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Berg ist auf den ersten Blick als künstliche Aufschüttung zu erkennen. 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.

Die Durchsetzbarkeit einer bestimmten, landschaftsgestalterisch attraktiven Profilierung des Berges wäre zudem aus rechtlichen Gründen zweifelhaft. Im Rahmen der Verhält-

nismäßigkeitsprüfung 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.

b) Parkplatzfläche westlich der Straße Im Ganderhals

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. Spätere Duldungen der Nutzung auf der ungenehmigten Fläche sind nicht bekannt. Die bestehende Nutzungsuntersagung wird offenbar befolgt.

Die Stellplatzanlage ist aufgrund ihrer Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht nach § 35 BauGB genehmigungsfähig. Nachdem seit Mai 2021 alle Planungsüberlegungen für den Bereich des Milleniumgeländes 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 schon seit Jahren nicht mehr genutzte Stellplatzfläche wird daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für zweckmäßig gehalten.

Leuer

Anlage/n: keine