



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 019/14

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Frau Sabine Schröder
Frau Janina Moll

Datum:

31.01.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

13.02.2014
26.02.2014

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Aufstellung der Satzung "Aufhebung der Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Frankfurter-, Monreposstr. u. Milchwerk Nr. 2/19 vom 06.05.1960 sowie des darunter auflebenden Planungsrechts" Nr. 073/04

Bezug SEK:

--

Bezug:

VORL. NR. 147/13
VORL. NR. 165/13
VORL. NR. 017/14

Anlagen:

1 Plan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches vom 31.01.2014

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der Satzung „Aufhebung der Bebauungsplanänderung im Gebiet zwischen Frankfurter-, Monreposstr. u. Milchwerk Nr. 2/19 vom 06.05.1960 sowie des darunter auflebenden Planungsrechts“ Nr. 073/04 wird beschlossen.
- II. Ziel der Satzung - und somit der Aufhebung der Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches - ist es, den Rechtsschein der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 2/19 aufzuheben und die bodenrechtlichen Spannungen, die durch das Aufleben der Vorgängerbebauungspläne entstehen, zu beheben.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Im Rahmen der Überprüfung der Bebauungspläne auf ihre Wirksamkeit, wurde festgestellt, dass von 306 geprüften Bebauungsplänen (ohne Neckarweihingen und Poppenweiler) 76 in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden, was zu deren Unwirksamkeit führt (vgl. hierzu VORL.NR. 165/13).

Davon ist auch die Bebauungsplanänderung Nr. 2/19 im Gebiet zwischen Frankfurter-, Monreposstr. u. Milchwerk Nr. 2/19 vom 06.05.1960 betroffen.

Aufgrund dessen war ursprünglich vorgesehen, dieses Gebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mäurach“ Nr. 073/02 zu überplanen (vgl. VORL.NR. 147/13). Das Gebiet ist im Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2013 erfasst. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde aber festgestellt, dass eine Überplanung des Gebiets mit einem hohen Risiko von Abwägungsfehlern und damit auch der Rechtssicherheit des gesamten Bebauungsplanes verbunden wäre (vgl. VORL.NR. 017/14). Eine rechtliche Überprüfung empfiehlt die Aufhebung des Planungsrechts bis zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB.

Gründe für die Planaufhebung /Ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2/19 vom 06.05.1960 wurde in nichtöffentlicher Sitzung gefasst und ist damit rechtlich unwirksam. Ist ein Bebauungsplan unwirksam und geht bei der Stadt ein Baugesuch ein, darf ein unwirksamer Bebauungsplan keine Anwendung mehr finden, da er nichtig ist. Die Stadt darf diesen Plan aber auch nicht ignorieren, da sie keine Verwerfungskompetenz besitzt. Eine zügige Entscheidung ist aber hinsichtlich möglicher Schadensersatzansprüche bei verzögerter Bearbeitung notwendig.

Generell verpflichtet das Baugesetzbuch die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Das Gebiet um den Heuweg ist aber zum heutigen Zeitpunkt bereits vollständig mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Leidglich im Eckbereich Frankfurter Straße / Monreposstraße befindet sich der Gewerbebetrieb „Zweirad Bommer“. Das Gebiet weist somit eine sehr homogene Bebauungsstruktur auf. Deshalb sind planungsrechtliche Vorgaben, wie sie für eine Neuaufstellung notwendig und nützlich wären, weitgehend verzichtbar. Eine Bebauungsplanerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht somit nicht mehr.

Der Bebauungsplan Nr. 2/19 soll deshalb aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden. Der Genehmigungsbehörde soll damit wieder die Grundlage für eine zügige und rechtssichere Entscheidung an die Hand gegeben werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/19 lebt der Vorgängerbebauungsplan Nr. 2/14 „Bebauungsplanänderung und Erweiterung im Gebiet zwischen Frankfurter- und Monreposstraße“ vom 18.07.1957 auf. Die dort festgesetzten Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen nicht mehr dem heutigen Bestand und es entstehen bodenrechtliche Spannungen, weil dann z.B. Wohnhausgrundstücke auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Dies führt bei einer Veräußerung eines Wohnhausgrundstückes im Hinblick auf die Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes zu bodenrechtlichen Spannungen. Diese sind den Grundstückseigentümern nicht zuzumuten, da sie mitunter zu einer erheblichen Abwertung der betroffenen Grundstücke führen können. Der Bebauungsplan Nr. 2/14 soll somit ebenfalls im Bereich des Geltungsbereiches dieser

Satzung aufgehoben werden.

Um die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB rechtlich eindeutig zu machen, werden auch die weiter darunter aufliebenden Stadtbaupläne (in Verbindung mit den Vorschriften der Ortsbausatzung)

- Nr. 2/3 „Stadtbauplan über das Gebiet der Frankfurter- und Ludwigsburger Straße“ vom 16.11.1927 i.V. mit der Anbauvorschrift 10
- Nr. 2/1 „Stadtbauplan betreffend die Frankfurter Straße“ vom 29.09.1905
- Nr. 1/1 „Stadtbauplan der Vorstadt Eglosheim“ vom 21.02.1904

im Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.

Ziel der Planung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung der Bebauungspläne nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Künftige Bauvorhaben und Nutzungen müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der städtebauliche Rahmen ist durch die vorhandene Baustruktur bereits vorgegeben. Die Steuerung einer künftigen Bautätigkeit nach dem Gebot des „sich Einfügens“ nach § 34 BauGB ist zur planungsrechtlichen Steuerung das flexibelste Instrument.

Die Eigentümer der Grundstücke erhalten dadurch keinesfalls Nachteile. Sollten sich durch künftige Bauvorhaben im Einzelfall städtebauliche Steuerungsdefizite ergeben, kann im konkreten Fall der Gemeinderat immer noch mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes individuell reagieren.

Weiteres Vorgehen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in Form einer einmonatigen Offenlage beim Bürgerbüro Bauen und dem Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Parallel hierzu soll die frühzeitige Beteiligung zum Verfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung XXXL Mann Mobilia“ Nr. 073/03 erfolgen. Damit können ggf. derzeit von der Verwaltung nicht erkennbare Hindernisse rechtzeitig erkannt und ausgeräumt werden.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 32, 48, 65, 67, SEL