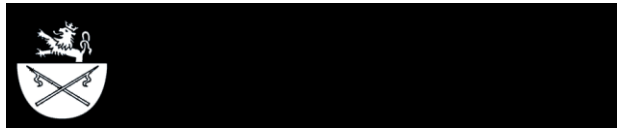


Beschlussvorlage



Amt/ FB/ EB - Verfasser Fachbereich Bauen und Wohnen - Herr Engel	Az.	Datum 12.06.2018
---	-----	---------------------

**Nr.
60/2018/443**

Betreff:
Bebauungsplan Schwetzinger Straße links, Teilaufhebung

Beratungsfolge	zur	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Technik, Umwelt und Verkehr	Vorberatung	02.07.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.07.2018	öffentlich

unter Einbeziehung von:

- Jugendgemeinderat Jugendbeirat/ Runder Tisch Lokale Agenda

Beschluss/ Antrag:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“) für den in der Anlage 2 gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich unter Anwendung des Regelverfahrens zur Aufhebung von Bebauungsplänen nach BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB.

Sachverhalt:

In dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1965, ursprünglich noch unter der Bezeichnung „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“ aufgestellt, ist für den im Bebauungsplan als „Baublock 23“ bezeichneten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet „für Fuhrunternehmen“ festgesetzt. Nach der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist dieser Baublock „ausschließlich für Fuhrunternehmer (Fernlastzüge) vorgesehen.“

Es handelt sich um den Bereich zwischen der heutigen Schwetzinger Straße, Dessauer Weg, Rostocker Straße und Schweriner Weg. Der Bereich ist in dem beigefügten Bebauungsplan-Ausschnitt „Blatt 1“ umrandet (s. Anlage 1).

Im Laufe der Zeit hat sich das Baugebiet schleichend von einem Gewerbegebiet in ein faktisches Mischgebiet entwickelt. In einer Gemengelage befinden sich neben wenigen, z.T. untergeordneten gewerblichen Nutzungen (u.a. Malerbetrieb, Schreinerei) mehrere reine Wohnnutzungen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich funktionslos geworden sind.

Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich von einigen Anwohnern der Wunsch zur Errichtung von Wohngebäuden auf den zum Teil recht großzügigen Grundstücken geäußert wurde, welche normalerweise in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulassungsfähig wären.

Aufgrund der geschilderten Situation ist die weitere Anwendung des Bebauungsplans in dem betreffenden Bereich fragwürdig. Da Gemeinden keine Normenverwerfungskompetenz haben (der Bebauungsplan als Satzung hat Rechtsnormcharakter), sondern auf die Instrumen-

te des Bauplanungsrechts angewiesen sind, um solchen Missständen entgegenzuwirken, erscheint es aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen geboten, den Bebauungsplan für den entsprechenden Teilbereich (s. Anlage 2, Geltungsbereich der Teilaufhebung) aufzuheben, mit der Folge, dass Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen wären.

Ein Vorhaben müsste sich in Zukunft also nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Innerhalb dieses Rahmens könnten dann auch Wohnbauvorhaben in dem faktischen Mischgebiet zugelassen werden.

Die Verträglichkeit bei einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen wäre dann im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, wie dies bisher in sonstigen unbeplanten Innenbereichen schon der Fall ist.

Auch die Gebietssystematik der BauNVO, die in der Abstufung der Gebietstypen einen immissionsschutzrechtlichen Hintergrund erkennen lässt, spricht für die Vorgehensweise, das faktische Mischgebiet als Pufferzone zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet zu belassen.

Der räumliche Geltungsbereich für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ ist der Anlage zu entnehmen. Er erfasst die Grundstücke innerhalb des Baublocks Schwetzinger Straße, Dessauer Weg, Rostocker Straße und Schweriner Weg mit den Flst.Nrn. 9375, 9375/1, 9376, 9377, 9378, 9378/1, 9378/2, 9378/3, 9379, 9379/1, 9380 und 9381.

Das Aufhebungsverfahren richtet sich nach dem Baugesetzbuch (BauGB), denn die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden; diese Verfahrensregelungen gelten explizit nur bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB sowie § 13a Abs. 4 BauGB).

Allerdings kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Auffassung könnte man bei der vorliegenden Teilaufhebung zwar vertreten, dennoch wird aus Gründen der Rechtssicherheit von der Anwendung dieser Verfahrenserleichterung abgeraten.

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

Anlage_1_BPlan_Ausschnitt_Blatt_1

Anlage_2_BPlan_Schwetzinger_Str_links_Geltungsbereich_Teilaufhebung

OB	BM	FB-/Werkleitung	Verfasser/in