



Beschlussvorlage

| | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| Vorlage-Nr.: | BV/0265/2017 | | Datum: | 23.05.2017 | | | |
| Baudezernent | | | | | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az: | 00670-17/Jü | | | | |
| Gremienweg: | | | | | | | |
| 06.06.2017 | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich | <input type="checkbox"/> | ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert |
| | TOP öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen | | |
| Betreff: | 1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim" 2. Unterrichtung zur Bauvoranfrage bzgl. Neubau einer Halle | | | | | | |

1. Beschlusssentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim“ zu (§ 31 Abs. 2):

- Neubau einer Halle im als „Flächen für Bahnerweiterung“ ausgewiesenen Bereich.

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------|-----|--|--|--|--|
| Vorhabensbezeichnung | Voranfrage bzgl. Neubau einer Halle | | | | | | |
| Grundstück/Straße | Steinweg | | | | | | |
| Gemarkung | Neuendorf | | | | | | |
| Flur | 15 | | | | | | |
| Flurstück | 722/127 | 135/3 | 130 | | | | |
| | | | | | | | |

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau einer Halle in der eine Autowerkstatt eingerichtet werden soll.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 "Industriegebiet Wallersheim –Kesselheim, IV. Ausbauabschnitt“.

Der Bebauungsplan weist hier in einem Teilbereich des Baugrundstücks Flächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Bahnerweiterung“ aus.

Die Flächen für eine Bahnerweiterung werden nicht mehr in Anspruch genommen. Diverse Nachbargrundstücke sind bereits mit Gewerbeansiedlungen bebaut.

Gem. anliegender Stellungnahme der DB Immobilien vom 28.03.2017 bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB).

2. Der Ausschuss nimmt Folgendes zur Kenntnis:

Das oben genannte Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim“. Der überwiegende Teil des Baugrundstücks befindet sich in einem Bereich, für den der v.g. Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 1975 war der betreffende Bereich als Teil der künftigen Herberichstraße und Werner-von-Siemens-Straße geplant. Im Zuge der Ausbauplanung zur Herstellung der Verkehrsflächen, was nach der Rechtskraft des Bebauungsplans ca. 10 Jahre in Anspruch nahm, wurde festgestellt, dass die festgesetzten Flächen nicht vollständig benötigt werden. Aus diesem Grund wurde die Herstellung der Verkehrsflächen auf den konkreten Flächenbedarf beschränkt. Eine Eigentumsübertragung der verbleibenden Teilflächen in die öffentliche Hand hat somit auch nicht stattgefunden. Gleichermäßen erfolgte aber auch keine Anpassung der Bebauungsplaninhalte, sodass die privaten Restflächen bis heute als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und teilweise bebaut sind. Eine Änderung, ein Ausbau oder sonstige bauliche Maßnahmen an den betreffenden Verkehrsflächen sind weder mittel- noch langfristig vorgesehen.

Von den entsprechenden Eigentümern wurden daher auch die Flächen bereits mittels Stellplätze, Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen sowie Gewerbehallen in Anspruch genommen. Sowohl die örtliche Grundstücksnutzung als auch die bauliche Situation der Straße in Ihrer abschließenden Ausdehnung lässt die Zuordnung der privaten und öffentlichen Flächen für jedermann klar erkennen, steht damit aber im Widerspruch zu der Bebauungsplanfestsetzung. Die seit Jahrzehnten bestehenden Eigentumsverhältnisse, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche bereits vorhandenen baulichen Anlagen und die seit mehr als 30 Jahren fertiggestellten und ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen machen die Umsetzung der Festsetzung faktisch unmöglich. Die Verwirklichung dieser Bebauungsplanfestsetzung ist damit auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen und die Erkennbarkeit dieser Tatsache hat einen Grad erreicht, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung tritt bei diesen Voraussetzungen eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft (vgl. BVerwG, Urteile vom 29.04.1977 - IV C 39.75, BVerwG Urteil vom 03.12.1998 - 4 CN 3.9, BVerwG vom 18.11.2004 - 4 CN 11.03). „Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an, entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten.“ (BVerwG, Beschluss vom 21.12.1999 - 4 BN 48.99). Dies ist vorliegend gegeben, da die Festsetzung keinen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung mehr leisten kann. Die in der Rechtsprechung genannten Voraussetzungen zur Funktionslosigkeit von Festsetzungen sind vorliegend erfüllt.

Insofern ist die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche auf den vorliegenden Grundstücksflächen funktionslos geworden, denn der seinerzeit projektierte Straßenverlauf ist mit den bereits verwirklichten Baumaßnahmen dauerhaft nicht mehr zu verwirklichen, denn

es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese zum Zwecke der Umsetzung der ursprünglichen Planung teilweise beseitigt werden (vgl. VG Baden-Württemberg, Urteil vom 26.04.2016 – 8 S 205/14).

Unter Berücksichtigung der vorausgehenden Ausführungen ist die Baumaßnahme auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies betrifft insbesondere mögliche Lärmemissionen im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung.

Anlagen:

- Katasteramtlicher Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- Stellungnahme der DB Immobilien vom 28.03.2017