

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0572/2006**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.11.2006

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Ro - 2333
 Verfasser/-in: Herr Benz

| | | | | | |
|--------------|------|-------------------|------|----------------|------|
| Revisionsamt | Nein | Submissionsstelle | Nein | Kämmerei | Nein |
| | | | | | |
| Rechtsamt | Ja | | | Gi. Stadtrecht | Nein |
| | | | | | |

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|---|------------|---------------|
| Magistrat | 20.11.2006 | Entscheidung |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr | 05.12.2006 | Vorberatung |
| Stadtverordnetenversammlung | 21.12.2006 | Entscheidung |

Betreff:

**2. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. WI 6/02 "Ortserweiterung Wieseck"
 - Antrag des Magistrats vom 09.11.2006 -**

Antrag:

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1989 (DS. I/0129) über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Gießen Nr. WI 6/02 „Ortserweiterung Wieseck“ eingegangenen Bedenken und Anregungen in der aus Anlage 1 hervorgehenden Weise wird bestätigt.
2. Der Bebauungsplan wird mit der Planzeichnung (Anlage 2 a) und Teil A der textlichen Festsetzungen (Anlage 2 b: Planungsrechtliche Festsetzungen) gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Teil B der textlichen Festsetzungen (Anlage 2 b: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird als bauordnungsrechtliche Satzung beschlossen
4. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Beiplan (Anlage 3 und 4) wird beschlossen.

5. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen und dabei den Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Satzung rückwirkend zum 27.6.1990 in Kraft zu setzen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. WI 6/02 "Ortserweiterung Wieseck" wurde bereits am 14.12.1989 von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen als Satzung beschlossen. Am 27.6.1990 wurde der Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Der Bebauungsplan enthält Textliche Festsetzungen: Teil A. Planungsrechtliche Festsetzungen und Teil B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen. In dem o. g. Stadtverordnetenbeschluss wurde keine formale Trennung zwischen dem Beschluss über die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A.) und dem Beschluss über die (gestalterischen) Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B.) herbeigeführt, sondern darüber in einem Beschlusspunkt (s. Anlage 4: Stadtverordnetenbeschluss vom 14.12.1989 Punkt 1.2) abgestimmt. In einem Urteil des Hess. Verwaltungsgerichtshof vom 19.7.1988 wird auf eine Gestaltungssatzung in einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 bezug genommen. Die Richter forderten: "den Gemeindegliedern musste klar sein, dass sie nicht nur den Bebauungsplan, sondern auch eine Gestaltungssatzung beschließen." In dem vorliegenden Bebauungsplan wird sowohl in den Textlichen Festsetzungen als auch in der Bebauungsplanbegründung klar zwischen den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A.) und den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B.) unterschieden. Es werden im Bebauungsplan auch die entsprechenden Rechtsgrundlagen für die Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan genannt. Man kann deshalb sicher sein, dass die damalige Stadtverordnetenversammlung genau wusste, was sie beschließt.

In einem Verwaltungsstreitverfahren vor dem VG Gießen (Az. 1 E 1742/06) um eine Baugenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat der Kläger die Rechtsmeinung vertreten, der Bebauungsplan sei unwirksam, weil es an einem gesonderten Beschluss zu der bauordnungsrechtlichen Satzung fehle. Um solche Zweifel an der Gültigkeit des Bebauungsplans zu beheben und Rechtssicherheit herzustellen, sollen die Satzungsbeschlüsse vom 14.12.1989 neu gefasst und rückwirkend zu dem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden, zu dem der Bebauungsplan ursprünglich in Kraft gesetzt worden ist. Durch den neu gefassten Beschlusstext soll klargestellt werden, dass sowohl eine bauplanungsrechtliche Satzung auf bundesrechtlicher Rechtsgrundlage als auch eine bauordnungsrechtliche Satzung auf landesrechtlicher Grundlage beschlossen wird.

Der Bebauungsplan enthält sehr differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auch zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Zahl der zulässigen Wohnungen und zu gestalterischen Details, die bei der Umsetzung des

Bebauungsplans von den meisten Bauherren beachtet und zum Teil mit bauordnungsrechtlichen Verfügungen durchgesetzt werden mussten. Das Erscheinungsbild des Baugebiets ist ganz wesentlich durch diese Festsetzungen geprägt.

Eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans hätte zur Folge, dass für die restlichen 10 – 20 % noch unbebauter Flächen nur noch der wesentlich weniger detaillierte Rahmen des § 34 BauGB gelten würde. Insbesondere die gestalterischen Normen und die Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohnungen sind keine Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB.

Daher ist das rückwirkende Inkraftsetzen des Plans in seiner Gesamtheit geboten, um das Baugebiet in der gewollten Gestalt zu erhalten und weiterentwickeln zu können, dem Gebot der Gleichbehandlung der Bauherren im Geltungsbereich Rechnung zu tragen und Rechtssicherheit herzustellen.

Eine Prüfung der Abwägungsgründe des ursprünglichen Satzungsbeschlusses hat ergeben, dass eine Überarbeitung insoweit nicht erforderlich oder geboten sind.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
2. Bebauungsplan Nr. WI 6/02 "Ortserweiterung Wieseck"
3. Begründung vom 15.11.1998 zum Bebauungsplan WI 6/02
4. Beiplan vom Sept. 1989 zum Bebauungsplan WI 6/02
5. Stadtverordnetenbeschluss vom 14.12.1989

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift

Beglaubigt:

Unterschrift