

Dreieich, 26.10.2020

Vorlage des Magistrats	Nummer:	XVI/409
	Datum:	26.10.2020

Beratungsfolge	Termin:	Status:
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie	27.01.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2021	öffentlich vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2021	öffentlich beschließend

Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet im Stadtteil Buchschlag mit der Bezeichnung 2 / 20 „Gewerbegebiet Buchschlag“

Bezug: -

Anlage: I Lage des Plangebiets im Stadtgebiet
II Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 2 / 20
„Gewerbegebiet Buchschlag“

Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das bestehende Gewerbegebiet Buchschlag, erschlossen durch die Straßen „Im Steingrund“, „Am Molkenborn“, „In der Luxhohl“ und „Am Siebenstein“ wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Er erhält die Bezeichnung: Nr. 2 / 20 „Gewerbegebiet Buchschlag“ und ersetzt den bisherigen Bebauungsplan B 2 „Gewerbegebiet westlich der Bundesbahn“.
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9,3 ha und wird wie folgt festgelegt:
Gemarkung Buchschlag, Flur 3, Flurstücke Nr. :
34/1; 34/2; 34/3

Gemarkung Buchschlag, Flur 8, Flurstücke Nr. :
1/10; 1/11

Gemarkung Buchschlag, Flur 9, Flurstücke Nr. :
10/1; 13/2; 17/1; 21/1; 22/2; 22/3; 25/3; 26/2; 26/3; 26/5; 26/6; 26/7; 26/9; 26/10; 26/11;
26/12; 26/13; 27/1; 27/3; 27/4; 29/1; 30/3; 33/1; 34/3; 38/3; 39/2; 40/3; 40/4; 40/5; 42/1;
42/3; 45/1; 9/9 (tlw.); 19/9 (tlw.); 41/9 (tlw.)

Budgetauskunft:

Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)	Auftrags- oder KST-Bezeichnung	Konto	Budget	Budget über Rückstellung Vorjahr	bisher in verfügte Mittel	bisher noch verfügbar	davon hier verfügt
Summe							

Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)	Auftrags- oder KST-Bezeichnung	Konto	Budget neu
Summe			0 €

Begründung:

ANLASS

Ausgelöst durch ein Verwaltungsstreitverfahren im Jahre 2018 wurde der Bebauungsplan B 2 „Gewerbegebiet westlich der Bundesbahn“ der ehemaligen Gemeinde Buchschlag, der am 02.04.1963 in Kraft gesetzt wurde, rechtlich überprüft.

Dabei wurde vom Verwaltungsgericht Darmstadt inzident festgestellt, dass der Bebauungsplan B 2 unter dem so genannten Hauptsatzungs- oder Verkündungsmangel leidet und folglich seinerzeit nicht ordnungsgemäß bekanntgemacht wurde.

Schon nach dem alten § 12 des seinerzeitigen BBauG 1960 mussten genehmigte Bebauungspläne mit Begründung öffentlich ausgelegt werden. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung waren ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung wurden sie rechtsverbindlich. Nach § 5 Abs. 4 HGO 1960 war die Art der Bekanntmachung in der gemeindlichen Hauptsatzung festzulegen. Nach der Rechtsprechung des Hess. VGH erforderte dies auch eine Bestimmung zu Ort und Dauer der Auslegung des Bebauungsplanes (Hess.VGH, Urt. vom 13.7.1973; Urt. vom 26.10.1973, Urt. vom 14.3.1984). Fehlte es an einer solchen Regelung in der Hauptsatzung, so konnte der Bebauungsplan nicht wirksam bekanntgemacht und in Kraft gesetzt werden.

Die Hauptsatzung der Gemeinde Buchschlag vom 21.09.1960 wird den formellen Anforderungen nicht gerecht. Der konkrete Auslegungsort und die Auslegungszeit werden in der Hauptsatzung nicht erwähnt.

Der Bebauungsplan B 2 leidet folglich an einem beachtlichen Mangel im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und ist unwirksam. Obwohl er seit seinem Satzungsbeschluss Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Dreieich war, kann der Bebauungsplan B 2 damit nicht mehr angewendet werden. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der auch zeitgemäße Regelungen für ein Gewerbegebiet an diesem Standort trifft.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes 2 / 20 reicht im Norden bis an die Landesstraße L 3262, im Süden verläuft diese unterhalb der Bebauung entlang der Straße „Am Siebenstein“. Im Westen verläuft die Grenze entlang der Straße „Am Molkenborn“. Im Osten grenzen die Bahngleise der Strecke Frankfurt – Darmstadt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dabei entsprechen die Abgrenzungen des Geltungsbereichs genau den Abgrenzungen des bestehenden Bebauungsplanes B 2.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Das Gericht hat zwar weiterhin festgestellt, dass das Gebiet einem faktischen Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO entspricht. Die künftige Beurteilung von Bauvorhaben soll sich aber nicht allein nach § 34 BauGB richten, vielmehr wird es für erforderlich gehalten, klare planerische Vorgaben für die bauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu machen. Dies gilt insbesondere für die überbaubaren Flächen und die detaillierte Definition der zulässigen Art der Nutzung gem. § 8 BauNVO.

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes strebt die Stadt Dreieich die Sicherung sowie nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes im Stadtteil Buchschlag an, mit dem Ziel, die Rahmenbedingungen für bestehende sowie zukünftige Gewerbebetriebe im Plangebiet zu optimieren und zu sichern.