

Dreieich, 29.07.2020

Vorlage des Magistrats	Nummer:	XVI/385
	Datum:	29.07.2020

Beratungsfolge	Termin:	Status:
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie	19.08.2020	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2020	öffentlich vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2020	öffentlich beschließend

Betreff: Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplan S 2 „Zeppelinstraße“

**Anlagen: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet
Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 2 „Zeppelinstraße“**

„Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan S 2 „Zeppelinstraße“ unwirksam ist.
2. Dieser Feststellungsbeschluss soll öffentlich bekannt gemacht werden.“

Begründung:

ANLASS

Ausgelöst durch konkrete zur planungsrechtlichen Beurteilung anstehende Bauvorhaben wurde die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes S 2 „Zeppelinstraße“ der ehemaligen Stadt Sprendlingen, der am 13.07.1963 in Kraft gesetzt wurde, überprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan S 2 unter dem so genannten Hauptsatzungsmangel 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 Bebauungsplans (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 Stadt Sprendlingen enthielt zum damaligen Zeitpunkt keine den Anforderungen der Rechtsprechung entsprechende Regelung. Eine solche wurde erst 1967 in die Hauptsatzung aufgenommen.

Der Bebauungsplan S 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 er heute, nach Bekanntwerden seiner Unwirksamkeit, nicht mehr angewendet werden.

Da festgestellt wurde, dass das Plangebiet schon weitestgehend bebaut ist und sich der Gebietscharakter (vorrangig Wohnbebauung) nicht verändern wird, kann die Weiterentwicklung des Gebiets problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ein Planerfordernis ist somit gegenwärtig nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Norden die Maybachstraße und im Süden die Schlagfeldstraße sowie den Wilhelmsplatz.

Im Osten wird das Gebiet von der Offenbacher Straße begrenzt, im Westen durch die Schlagfeldstraße. Im Bebauungsplan S 2 wurde sowohl ein reines Wohngebiet, nach §3 BauNVO, sowie ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Bekanntmachung dieses Feststellungsbeschlusses, der nur deklaratorische Bedeutung hat, soll zunächst der Rechtsschein, den auch ein unwirksamer Bebauungsplan bis zur Heilung seines Mangels bzw. seiner förmlichen Aufhebung entfaltet, beseitigt werden.

WEITERES VERFAHREN

Es wurde summarisch geprüft, ob der Mangel geheilt werden kann, ein neuer Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen ist oder ob der Plan ersatzlos aufgehoben werden kann:

Eine Heilung des Mangels durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB erscheint aufgrund des Zeitraums von 55 Jahren, der inzwischen seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans verstrichen ist, kaum noch möglich.

Folglich beabsichtigt der Magistrat, der Stadtverordnetenversammlung zu einem späteren Zeitpunkt die noch ausstehende Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens nach § 1 Abs. 8 BauGB vorzuschlagen. Dabei sind die gleichen Verfahrensschritte zu durchlaufen wie bei der Neuaufstellung eines Plans. Da andere Planvorhaben eine höhere Priorität haben, wird dieses Verfahren zunächst zurückgestellt.