

## **Satzung der Stadt Osnabrück über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 74 – Niedersachsenstraße –**

### **Begründung (Entwurf)**

Stand: 07.11.2016

## **A Rahmenbedingungen**

### **1. Anlass**

Der Bebauungsplan Nr. 74 – Niedersachsenstraße – trat erstmals am 30.09.1975 in Kraft.

Im Rahmen eines Verwaltungsgerichtsverfahrens (Verpflichtungsklage gegen die Stadt Osnabrück auf Erteilung einer Baugenehmigung) wurde der Bebauungsplan Nr. 74 – Niedersachsenstraße – einer inzidenten Kontrolle durch das Verwaltungsgericht Osnabrück unterzogen. Dabei sah das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 19.11.2015 den Bebauungsplan Nr. 74 als unwirksam an. Als Begründung führte das Verwaltungsgericht aus, dass der Bebauungsplan nicht wirksam bekannt gemacht worden sei, da es der Rat der Stadt Osnabrück seinerzeit unterlassen hätte, einen Beitrittsbeschluss zu fassen, nachdem der Regierungspräsident den Bebauungsplan mit Schreiben vom 06.08.1975 lediglich teilweise genehmigt hätte. Nach den Ausführungen des Gerichts könne ein Bebauungsplan nicht wirksam werden, wenn ein Bebauungsplan mit seinem von der Gemeinde beschlossenen Inhalt nicht genehmigt werde oder der unter Auflagen genehmigte Plan von der Gemeinde vor der Bekanntmachung der Genehmigung des Plans so nicht beschlossen worden sei (fehlender Beitrittsbeschluss). Der Mangel, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führe, wirke sich auch auf alle nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 74 aus.

Die Stadt Osnabrück wurde im vorgenannten Fall vom Verwaltungsgericht verpflichtet, die im Streitfall beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens war dabei nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Für die allgemeine Anwendbarkeit des Bebauungsplans bedeutet das vorgenannte Urteil des Verwaltungsgerichts allerdings nicht, dass der Bebauungsplan Nr. 74 allgemeinverbindlich keine Anwendung mehr findet, denn nur das Normenkontrollgericht (hier: Obergerverwaltungsgericht Niedersachsen in Lüneburg) kann mit allgemeinverbindlicher Wirkung die Ungültigkeit eines Bebauungsplans feststellen.

Aufgrund fehlender Normverwerfungskompetenz kann sich also die Bauaufsichtsbehörde nicht auf die allgemeine Ungültigkeit des Bebauungsplans Nr. 74 berufen. Gegen eine behördliche Normverwerfungskompetenz sprechen in der Regel Gründe der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit sowie die Beachtung der Planungshoheit der Gemeinden. Gleichwohl handelt ein Bediensteter der Bauaufsichtsbehörde amtspflichtwidrig, wenn er einen unwirksamen Bebauungsplan anwendet.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine behördliche Normverwerfungskompetenz allenfalls in engen Grenzen anzunehmen, wenn die Behörde vor der Inzidentverwerfung zunächst die Gemeinde auf den erkannten Fehler hinweist, um ihr

Gelegenheit zu geben, den Fehler zu heilen oder den Bebauungsplan aufzuheben; darüber hinaus kann eine (akzessorische) Normverwerfungskompetenz der Behörden dann angenommen werden, wenn ein Verwaltungsgericht die Satzung in einem Parallelprozess bereits als ungültig behandelt hat.

Der Pflicht der Bauaufsichtsbehörde zur vorherigen Unterrichtung der Gemeinde über die festgestellte Ungültigkeit eines Bebauungsplans entspricht im Fall der Stadt Osnabrück, die selbst Trägerin der Bauaufsichtsbehörde ist, der Pflicht zur Unterrichtung des kommunalrechtlich für die Aufstellung der Bebauungspläne zuständigen Organs, hier also des Stadtrats.

Da eine Gemeinde nicht befugt ist, die Unwirksamkeit eines Bebauungsplans in einem Beschluss mit Allgemeinverbindlichkeit mit der Folge festzustellen, dass ein Bebauungsplan nicht anwendbar ist, ist auch ein als ungültig erkannter Bebauungsplan – abgesehen von der gerichtlichen Unwirksamkeitserklärung im Normenkontrollverfahren (OVG) – in dem für die Aufstellung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen.

Alternativ kann die planende Gemeinde auch prüfen, ob der als unwirksam erkannte Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern im Sinne des § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden kann. Dabei können fehlerhafte Verfahrensteile wiederholt werden und das nachfolgende Verfahren durchgeführt werden. Das rückwirkende In-Kraft-Setzen würde danach auf den Zeitpunkt des ursprünglichen In-Kraft-Setzens des Bebauungsplans gelegt werden.

Da sich im Zuge eines erneuten Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplans Nr. 74 – Niedersachsenstraße – zum heutigen Zeitpunkt neue Abwägungsfragen stellen würden, wird eine Fehlerbehebung im vorliegenden Fall nicht weiter verfolgt.

Um den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen, ist der Bebauungsplan Nr. 74 – Niedersachsenstraße – gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben. Dabei umfasst das Aufhebungsverfahren die gleichen Verfahrensschritte wie ein reguläres Aufstellungsverfahren.

### 1.1. Verfahren

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Satzung und ein Beteiligungsverfahren – vergleichbar mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes – erforderlich. Es gelten daher grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für die Aufstellung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 13.06.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 74 – Niedersachsenstraße – beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 19.09.2016 bis zum 14.10.2016.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Innenstadt und liegt zwischen *Heinrich-Heine-Straße*, *Konrad-Adenauer-Ring*, Bahnlinie Osnabrück - Münster, *Pottgraben*, *Karl-Blücher-Straße* und *Bischofstraße*.

### 2.2. Bestandsanalyse

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, für die ein aktuelles Planerfordernis besteht. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sowohl gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros, Vergnügungsstätten) als auch

kulturelle (z. B. Schulen) und wohnbauliche Nutzungen sind hier vorzufinden. Eine intakte Infrastruktur ist vorhanden.

## **B Ziel**

Der Bebauungsplan Nr. 74 – Niedersachsenstraße – soll gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden, um den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen.

## **C Auswirkungen**

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan Nr. 74 – Niedersachsenstraße –, samt allen Änderungen, gegenstandslos. Die Festsetzungen sind ab dann nicht mehr anzuwenden. Stattdessen wird die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet zukünftig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfolgen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anwendbarkeit bauordnungsrechtlicher Vorschriften auf Bauvorhaben im Plangebiet ist von diesem Verfahren nicht berührt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entsteht kein städtebauliches Planerfordernis.

Entschädigungsansprüche planbetroffener Grundstückseigentümer bestehen nicht, denn ein Bebauungsplan enthält nur für sieben Jahre, gerechnet vom Beginn der Zulässigkeit der Nutzung an, das Angebot an und die Garantie für die betroffenen Grundeigentümer, dass sie ihr Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Plans bebauen dürfen. Nach dem Ablauf der sieben Jahre (Plangewährleistungsfrist) ist die Gemeinde an ihr Angebot für die Grundeigentümer nicht mehr gebunden. Sie kann ihre Planung dann insoweit entschädigungslos zurücknehmen, als die Grundeigentümer davon noch keinen Gebrauch gemacht haben.

Ein Entschädigungsanspruch der planbetroffenen Grundeigentümer käme nur dann in Betracht, wenn die Gemeinde innerhalb der Plangewährleistungsfrist eine Umplanung vornehmen oder eine Aufhebung des Planungsrechts herbeiführen würde. Dann müsste die Gemeinde die betreffenden Eigentümer in vollem Umfang für die Wertminderung entschädigen, die durch die Veränderung des Planungsrechts an den Grundstücken eintreten würde.

Mit der Aufhebung eines Bebauungsplans geht die Gemeinde zudem grundsätzlich nicht hinter das zurück, was der realen Nutzung der planbetroffenen Grundstücke nach Art und Maß entspricht.

Die Plangewährleistungsfrist von sieben Jahren ist im vorliegenden Fall abgelaufen. Der Ursprungsbebauungsplan trat erstmals am 30.09.1975 in Kraft. Die letztmalige Änderung des Bebauungsplans (13. Änderung) trat am 19.03.2010 in Kraft.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, haben sich in der Vergangenheit aus verkehrsplannerischer Sicht als nicht zwingend notwendig erwiesen (vgl. insbesondere Verkehrsflächenaufweitung im Bereich *Konrad-Adenauer-Ring/August-Bebel-Platz*). Somit ist auch das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB), das der Stadt an noch nicht in ihrem Eigentum befindlichen festgesetzten Verkehrsflächen zusteht, obsolet geworden.

## **D Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Vorhaben verfolgt das Ziel den Bebauungsplan aufzuheben.

#### 1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 2.1. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

##### 2.1.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes geht die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche "Raiffeisenplatz" verloren. Der Erhalt der Fläche muss jedoch aus grünordnerischer Sicht im Hinblick auf die Freiraumversorgung des Stadtquartiers, als Begleitfläche zur Hase und des Haseuferweges sowie als potentiell repräsentative Grünfläche im Vorfeld des Hauptbahnhofs unbedingt gewährleistet werden. Auch ist die Fläche im gesamtstädtischen Spielplatzkonzept als Kinderspielplatz-Vorbehaltsfläche ausgewiesen. Es stellt sich die Frage, ob die Sicherung der Fläche über § 34 BauGB gewährleistet ist.

##### 2.1.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die o. g. Grünfläche bliebe als festgesetzte Freifläche mit ihrem stadtgestalterischen, stadtklimatologischen und ökologischen Potenzial gesichert. Der prägende Gehölzbestand würde über entsprechende Sukzessionsstadien weiter an ökologischem Wert gewinnen. Die Grünfläche würde auch zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität im Stadtgebiet beitragen können.

### **3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

entfällt

### **4. Zusätzliche Angaben**

entfällt

### **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

entfällt

## **E Abwägung der Umweltbelange**

Aufgrund verfahrensrechtlicher Mängel ist der Bebauungsplan Nr. 74 – Niedersachsenstraße – vom Verwaltungsgericht Osnabrück als unwirksam erkannt worden. Dem Bebauungsplan kann damit keine Bindungswirkung mehr zugesprochen werden. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans ist derzeit nicht vorgesehen, da eine städtebauliche Erforderlichkeit nicht gesehen wird.

Die im Umweltbericht erwähnte Grünfläche „Raiffeisenplatz“ befindet sich im Eigentum der Stadt Osnabrück und wird vom Osnabrücker ServiceBetrieb unterhalten. Sofern die Erhaltung der Fläche mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf Stadtklima, Ökologie und Freiraumversorgung im kommunalen Interesse liegt, ist dafür das Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich, da der Stadt als Eigentümerin die uneingeschränkte Verfügungsberechtigung zukommt. Sollte es allerdings im Interesse der Stadt liegen, die Freifläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, wäre dafür die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erforderlich.

Eine Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auch wenn eine abschließende baurechtliche Beurteilung eines solchen Vorhabens nur unter Zugrundelegung genauerer Planunterlagen erfolgen kann, erscheint eine positive Beurteilung grundsätzlich denkbar (vgl. u. a. Willy-Brandt-Platz). Ggf. wäre bei einer sich konkretisierenden Realisierungsabsicht eines Kinderspielplatzes die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da immissionsschutzrechtliche Anforderungen an bauliche Anlagen grundsätzlich auf Ebene der Anlagenzulassung greifen, führt die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu einer Verringerung des Immissionsschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans.