Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2522/17

Titel

Antrag der Fraktionen SPD und FREIE WÄHLER/FDP/PIRATEN zur DS 1306/17 - Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" - Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des 2. Vorentwurfes und erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Änderungs/Ergänzungsantrag

Die Drucksache wird im Beschlusspunkt 01 wie folgt ergänzt:

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Eine Festsetzung von maximal 10% der geplanten Flächen als Büronutzung.

Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund, dass die gewerbliche Nutzung auf den beiden westlich gelegenen, jeweils mit "Gewerbefläche" bezeichneten Gebieten in der als Bebauungsplan-Vorentwurf geltenden Planzeichnung "Flächenplan" durch Dritte erfolgen wird, scheidet ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aus. Gegenstand der Drucksache 1306/17 kann deshalb abweichend vom Antrag nur eine klassische Angebotsplanung sein.

Durch den Bebauungsplan bestimmt die Gemeinde Inhalt und Schranken des Eigentums der im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Hierfür bedarf sie gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Sie findet sich in § 9 BauGB und in den ergänzenden Vorschriften der nach § 9a BauGB (und den ihm entsprechenden früheren Regelungen) erlassenen BauNVO. Durch sie wird der festsetzungsfähige Inhalt eines Bebauungsplans abschließend geregelt.

Aus diesem Zusammenhang ergibt sich, dass für derartige Bebauungspläne der sogenannte Typenzwang beachtlich ist. Damit steht der Gemeinde kein bauplanerisches "Festsetzungsfindungsrecht" zu. Vielmehr besteht für bauplanungsrechtliche Festsetzungen die gesetzliche Verpflichtung, die jeweiligen Baugebietsvorschriften der unterschiedlichen Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung einhalten zu müssen.

Weicht die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Vorgaben des § 9 BauGB und der BauNVO ab, so ist die von diesem Fehler betroffene Festsetzung wegen Verstoßes gegen den bauplanungsrechtlichen Typenzwang, durch den die Beachtung des Gesetzesvorbehalts des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gewährleistet wird, nichtig, und zwar unabhängig von der Frage, ob das mit ihr verfolgte Ziel materiellrechtlich zulässig ist und möglicherweise sogar auf andere Weise realisiert werden könnte.

In der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) ist in § 8 – Gewerbegebiete – unter anderem folgendes festgelegt:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, [...].

Aus dem Verordnungstext ergibt sich direkt, dass der BauNVO Festlegungen von Flächen oder Flächenrelationen wesensfremd sind.

Inwieweit – in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern – im weiteren Verfahren eine gebäudebezogene Einschränkung der bisherigen avisierten Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entschädigungslos umsetzbar ist, bedarf weiterer intensiver Prüfungen und Abstimmungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Vorentwurf) ist eine derartige Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen verfahrensrechtlich noch nicht zwingend erforderlich, sondern kann auch noch im Rahmen der Vorbereitung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem Antrag nicht zu folgen.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter

15.11.2017
Datum