



Begründung

Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“

Aufhebungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung

Datum: 11.03.2021

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation | 3 |
| 2 | Bestehendes Planungsrecht | 4 |
| 2.1 | Inhalt der rechtskräftigen Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“ | 4 |
| 2.2 | Fluchtlinienplan | 4 |
| 3 | Ziel und Zweck der Aufhebungssatzung | 5 |
| 4 | Erläuterung der Rechtswidrigkeit der Satzung nach § 34 BBauG | 6 |
| 5 | Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben | 9 |
| 5.1 | Planverfahren | 9 |
| 5.2 | Darstellung im Flächennutzungsplan | 9 |
| 5.3 | Regionalplanung | 9 |
| 5.4 | Landschaftsplan | 10 |
| 6 | Auswirkungen der Aufhebung und Zukünftige planungsrechtliche Situation | 10 |

1 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation

Der Geltungsbereich der Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“ liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 16 und umfasst die folgenden Flurstücke vollständig:

| | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|
| 305 | 433 | 477 | 501 | 525 | 631 | 776 | 828 | 978 | 1114 |
| 306 | 434 | 478 | 502 | 526 | 633 | 777 | 830 | 979 | 1124 |
| 358 | 436 | 479 | 503 | 527 | 635 | 779 | 832 | 980 | 1128 |
| 359 | 437 | 480 | 504 | 528 | 636 | 780 | 833 | 981 | 1130 |
| 360 | 438 | 481 | 505 | 529 | 643 | 791 | 834 | 982 | 1131 |
| 384 | 439 | 482 | 506 | 530 | 654 | 792 | 836 | 984 | 1132 |
| 385 | 440 | 483 | 507 | 531 | 680 | 793 | 842 | 985 | 1137 |
| 387 | 441 | 484 | 508 | 532 | 681 | 796 | 844 | 1055 | 1138 |
| 391 | 445 | 485 | 509 | 542 | 682 | 798 | 860 | 1056 | |
| 398 | 446 | 486 | 510 | 559 | 683 | 799 | 861 | 1061 | |
| 399 | 447 | 487 | 511 | 560 | 684 | 800 | 865 | 1063 | |
| 402 | 452 | 488 | 512 | 564 | 685 | 801 | 869 | 1088 | |
| 418 | 453 | 489 | 513 | 565 | 686 | 802 | 870 | 1089 | |
| 421 | 454 | 490 | 514 | 566 | 687 | 804 | 871 | 1090 | |
| 422 | 455 | 491 | 515 | 567 | 688 | 805 | 898 | 1091 | |
| 423 | 456 | 492 | 516 | 571 | 689 | 807 | 899 | 1092 | |
| 424 | 457 | 493 | 517 | 572 | 735 | 808 | 900 | 1103 | |
| 425 | 458 | 494 | 518 | 573 | 736 | 811 | 901 | 1105 | |
| 426 | 459 | 495 | 519 | 574 | 737 | 812 | 948 | 1106 | |
| 428 | 460 | 496 | 520 | 579 | 738 | 814 | 960 | 1108 | |
| 429 | 461 | 497 | 521 | 580 | 740 | 823 | 974 | 1109 | |
| 430 | 462 | 498 | 522 | 581 | 741 | 825 | 975 | 1110 | |
| 431 | 475 | 499 | 523 | 582 | 766 | 826 | 976 | 1112 | |
| 432 | 476 | 500 | 524 | 627 | 775 | 827 | 977 | 1113 | |

und die folgenden Flurstücke teilweise:

| | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|
| 397 | 747 | 783 | 844 | 846 | 864 | 887 | 961 | 1014 | 1025 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|

Das Satzungsgebiet befindet sich entlang der Lessingstraße westlich begrenzt durch die Sonntagsstraße. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich die Straßen Malmkestraße, Adalbert-Stifter-Straße und die Gottfried-Keller-Straße.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von circa 76457 m² auf.

Im gesamten Geltungsbereich findet sich eine ausgewogene Mischung aus Zeilenbau, Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Punkthäusern und versetzt gebauten Reihenhäusern.

Vereinzelt sind im Geltungsbereich noch nicht bebaute Grundstücke vorzufinden.

Nördlich schließt eine Kleingartenanlage sowie Bebauung bestehend aus Doppelhäusern und dreistöckigem Geschosswohnungsbau an.

Auf dem Flurstück 979 im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine Pferdekoppel.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Inhalt der rechtskräftigen Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“

1984 wurde die Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“ durch den Rat der Stadt Hagen am 27.06.1984 beschlossen, vom Regierungspräsidenten genehmigt und im Anschluss durch die Stadt Hagen am 03.09.1984 bekanntgemacht.

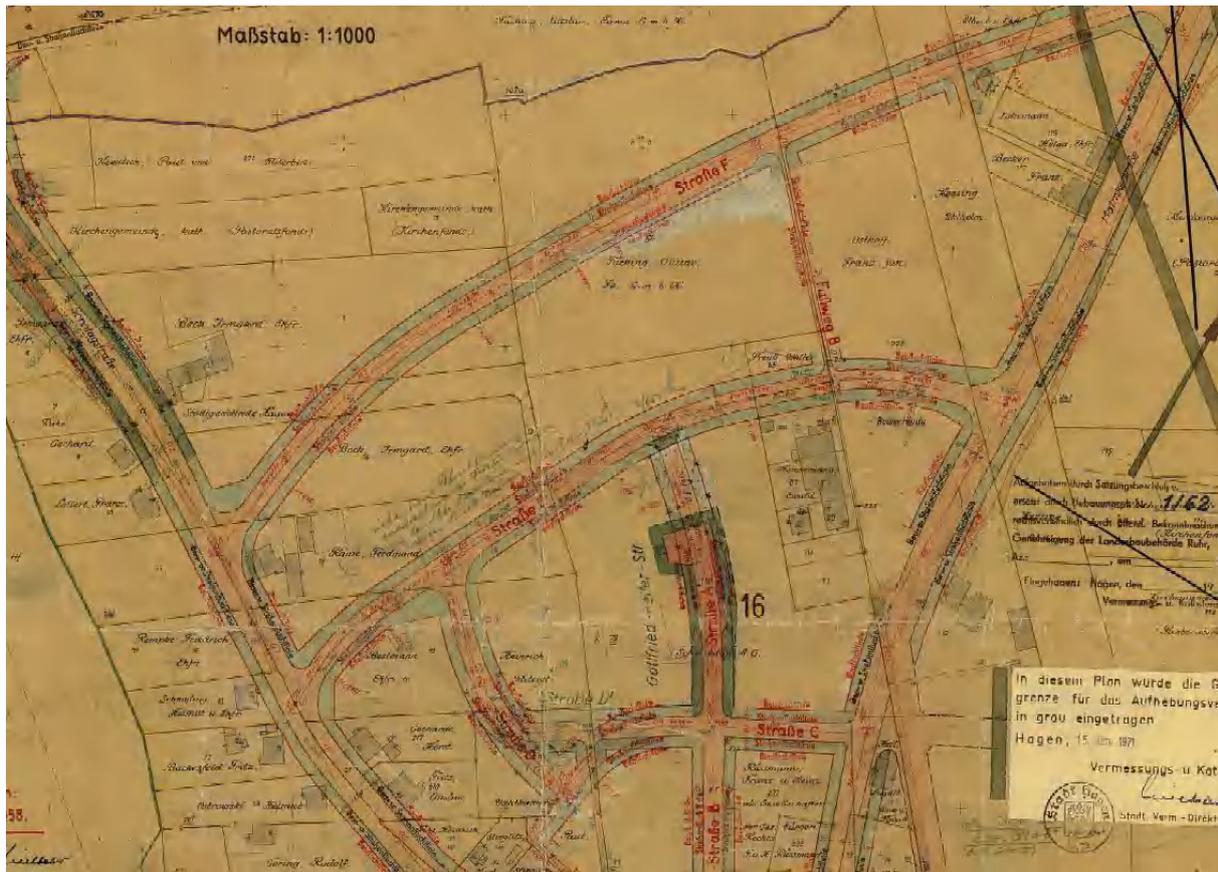
So wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt sowie nördlich gelegene Außenbereichsgrundstücke einbezogen.

In diesem Fall handelt es sich um eine Kombination aus Abrundungs- und Klarstellungssatzung.

In einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG in der Fassung von 1979 konnten im Gegensatz zu einer reinen Klarstellungssatzung einzelne Grundstücke im angrenzenden Außenbereich zur Vereinfachung der Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Gemäß der aktuellen Fassung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2.2 Fluchtlinienplan

Für das Gebiet existiert der Fluchtlinienplan „Gelände zwischen Sonntag-u. Malmkestr. Gemarkung Boele Flur 16“.



3 Ziel und Zweck der Aufhebungssatzung

Aufgrund der gängigen Rechtsprechung wird die Satzung aus dem Jahr 1984 als fehlerhaft bewertet. Flächen, die erschlossen wurden und im Zusammenhang des Ortsteils liegen, wurden bis auf einzelne frei gebliebene Baulücken bereits bebaut. Dagegen sind für große Flächen im Außenbereich die Voraussetzungen für eine Abrundung des Ortsteils nicht gegeben. Dies gilt insbesondere für die Arrondierung der nördlich gelegenen Abschnitte des Geltungsbereichs.

Der Grenzverlauf stellt keine Abrundung dar. Ein großzügiges Hinausschieben des Innenbereichs in den Außenbereich konnte nicht durch eine Abrundungssatzung ermöglicht werden. Eine Vereinfachung der Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich ist durch die Festsetzung des Geltungsbereichs nicht erfolgt. Die Grenzziehung ist nicht durch topographische Verhältnisse gerechtfertigt. Die damaligen Flurstücke 637 und 642 hätten nicht vollständig Teil des Geltungsbereichs werden dürfen. In der Satzung wurden die damaligen Flurstücke 400, 251, 19, 637, 642 vollständig in den Geltungsbereich einbezogen.

Aus diesem Grund würde die Grenzziehung des Geltungsbereichs einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten.

Es wird durch Aufhebung der Satzung eine weitere Flächeninanspruchnahme an den Rändern des Ortsteils verhindert und die vorhandenen Freiräume werden geschützt. Bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs sowie zum Schutz des Freiraums soll durch Aufhebung dieser Satzung Klarheit geschaffen werden.

Daher ist das Ziel des Verfahrens die Aufhebung der Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“. Hierzu wird ein Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde sieht die Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“ als rechtswidrig an (Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.03.2020).

Das Aufhebungsverfahren erfolgt auf Basis einer Forderung der Bezirksregierung. Zudem wurde das Vorgehen abgestimmt.

Gemeinden sind dazu angehalten als rechtswidrig festgestellte Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BBauG bzw. BauGB aufzuheben.

Durch eine Aufhebung wird Rechtssicherheit bei der Beurteilung späterer Bauvorhaben geschaffen. Auf Basis dieser rechtswidrigen Satzung wird kein Bauvorhaben mehr genehmigt werden können.

4 Erläuterung der Rechtswidrigkeit der Satzung nach § 34 BBauG

Bei der Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“ handelt es sich um eine Verbindung aus Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Diese Satzungsrechte wurden erstmals durch die Novelle zum Bundesbaugesetz 1976 als § 34 Abs. 2 BBauG mit dem Zweck eingeführt, durch Festlegung der Grenzen des Innenbereichs im Verhältnis zum Außenbereich die Praxis der Baugenehmigungsverfahren und damit die Anwendbarkeit des § 34 auf verlässliche Grundlagen zu stellen, zugleich aber auch die Möglichkeit zu eröffnen, durch Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils diesen dort, wo dies angezeigt ist, zu erweitern.

In diesem Fall wurden mit der Klarstellungssatzung die Grenzen der bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung im Jahr 1984 bebauten Gebiete als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Dies gilt insbesondere für die Abgrenzung nach Osten und Nordwesten. Die Klarstellungssatzung ist an die tatsächlichen Verhältnisse gebunden und kann entsprechend ständiger Rechtsprechung (vgl. BVerwG Urt. v. 18.5.1990 – 4 C 37.87; Urt. v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10; OVG Koblenz Urt. v. 21.12.2011 – 8 C 10 945/11, NVwZ-RR 2012, 289 = BRS 78 Nr. 109; VGH München Urt. v. 8.6.2010 – 15 N 08.3172, Juris; Urt. v. 29.7.2015 – 1 N 12.1189, BeckRS 2015, 52673; OVG Saarlouis Urt. v. 27.10.2011 – OVG 10 A 11.08, Juris; OVG Berlin Urt. v. 27.10.2011 – OVG 10 A 11.08, NVwZ-RR 2012, 152; OVG Saarlouis Urt. v. 3.6.2008 – 2 C 438/07, Juris; VG Minden Urt. v. 21.11.2013 – 9 K 2400.12, BeckRS 2014, 54307) auch nicht zu einer Umdeutung hin zu einer Abrundungssatzung herangezogen werden. Demnach hat die Satzung lediglich einen deklaratorischen Charakter, mit dem angezeigt wird, was ohnehin gilt. Daher kann die Klarstellungssatzung nicht auf die Einbeziehung der Flächen auf den heutigen Flurstücken 808, 899 und 979 angewandt werden, da diese Flächen – wie in einem Ortstermin mit der Bezirksregierung eindeutig festgestellt wurde – keinem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuschreiben sind. Werden dagegen mit der Klarstellungssatzung Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, so ist die Satzung fehlerhaft, wobei die Fehler weder als unbeachtlich noch als heilbar behandelt werden können (BVerwG Urt. v. 22.9.2010 – 4 CN 1/10; OVG Koblenz Urt. v. 21.12.2011 – 8 C 10 945/11, NVwZ-RR 2012, 289 = BRS 78 Nr. 109; VGH München Urt. v. 7.3.2002 – 1 N 01.2851, NVwZ 2003, 326 und Urt. v. 8.6.2010 – 15 N 08.3172, Juris).

Von einer reinen Klarstellungssatzung kann allerdings für die betreffenden Flächen (heutige Flurstücke 979, 899, 808; damalige Flurstücke 637, 642) nicht gesprochen werden, da zum Aufstellungszeitpunkt die Lessingstraße nicht fertiggestellt war, sowie die heute nördlich an der Straße liegende Bebauung nicht existierte.

Das Hinausschieben des Geltungsbereiches nach Norden stellt somit keine Klarstellung dar und die Rechtsanforderungen für eine Klarstellungssatzung sind nicht anzuwenden.

Die später entstandene Bebauung sowie die Fertigstellung der Lessingstraße wäre auch auf Basis des Fluchtlinienplans „Gelände zwischen Sonntag- u. Malmkestraße“ möglich gewesen.

Damit besteht lediglich die Möglichkeit der Anwendung der Abrundungssatzung auf die beschriebenen Flächen – einer konstitutiven Satzung, die Außenbereichsflächen in den

Innenbereich mit einbeziehen kann. Diese leidet in diesem Fall jedoch ebenfalls an Fehlern. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einer Satzung stellte nur dann begrifflich eine Abrundung des Innenbereichs dar, wenn dadurch die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich begradigt oder in anderer Weise vereinfacht wurde (BVerwG Urt. v. 18.5.1990 – 4 C 37.87). Der Begriff der Abrundung wird dabei enger ausgelegt als die bestehende Möglichkeit zur Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich. Dadurch, dass sich die Abrundung auf einzelne Außenbereichsflächen beziehen sollte, wurde zum Ausdruck gebracht, dass größere Flächen nicht Gegenstand von Abrundungen sein durften. Insbesondere kam ein großzügiges Hinausschieben des Innenbereichs in den Außenbereich nicht in Betracht. Von Abrundung konnte daher nur gesprochen werden, wenn durch Einbeziehung einzelner kleiner Außenbereichsflächen eine Vereinfachung der Abgrenzung, das heißt eine klarere Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich erzielt, die Grenzlinie in der Regel verkürzt oder die Grenze in anderer Weise begradigt wurde. Die Grenze der Abrundung wurde dort überschritten, wo die Beurteilungsmaßstäbe für die Zulässigkeit nach § 34 ihre Wirkung nicht mehr entfalten konnten. Dabei stellte ein nicht durch topographische oder sonstige Besonderheiten gerechtfertigter „treppenartiger“ Grenzverlauf, wie es sich an der Lessingstraße darstellt, keine Abrundung dar (BVerwG Beschl. v. 16.3.1994 – 4 NB 34.93). Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind hierbei unmaßgeblich (VGH Kassel Urt. v. 19.5.1988 – 30 E 60/83). Grundsätzlich konnte von einer Abrundung dann nicht mehr gesprochen werden, wenn der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in die freie Landschaft hinein erweitert wurde (so ständige Rechtsprechung der Obergerichte, z.B. VGH Kassel Beschl. v. 15.11.1985 – III N 23/82, BauR 1986, 182 = DÖV 1986, 705 = NVwZ 1986, 489; Urt. v. 19.5.1988 – 3 OE 60/83, BRS 48 Nr. 56 = ZfBR 1988, 288 = NVwZ 1989, 7; OVG Bremen, Urt. v. 3.12.1985 – 1 BA 66/85, BauR 1986, 184 = BRS 44 Nr. 52; VGH München Urt. v. 21.11.1980 – 2 N 675/79, BRS 38 Nr. 75). Da die hier dargelegten Anforderungen an die Abrundungssatzung nicht erfüllt werden, ist diese ebenfalls unwirksam und für die Flächen nördlich der bestehenden Bebauung an der Lessingstraße entsprechend § 35 BauGB anzuwenden.

Die Stadt strebt eine Aufhebung dieser unwirksamen Satzung an, um Rechtsklarheit zu schaffen.

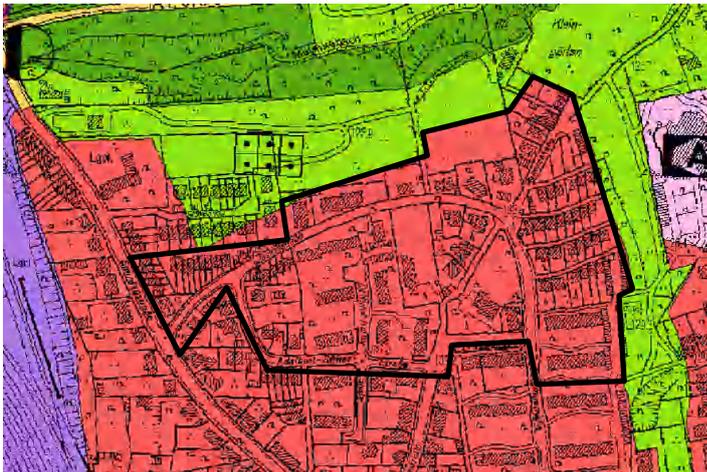
5 Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Planverfahren

Aufhebungen von Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB/BBauG können generell im gleichen Verfahren wie die Aufstellung des betreffenden Planes erfolgen (§ 1 Abs. 8 BauGB). Die Satzung über Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Bereich „Lessingstraße/Malmkestraße“ wird in einem Verfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgehoben. Der Verfahrensablauf richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB.

5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Satzungsgebiet z.T. als Wohnbaufläche und z.T. als Grünfläche dargestellt.



5.3 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Der derzeitige Entwurf des Regionalplans Ruhr stellt den Bereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.



5.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans schließt sich im Norden direkt an den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG an.

6 Auswirkungen der Aufhebung und Zukünftige planungsrechtliche Situation

Die Flurstücke 979, 961 und 899 sowie z. T. das Flurstück 808 werden zukünftig im Außenbereich liegen. Beantragte Bauvorhaben werden auf diesen Flächen somit zukünftig nach § 35 BauGB auf ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Geplante Bauvorhaben innerhalb des bebauten Ortsteiles werden nach Aufhebung der Satzung je nach Lage nach § 34 BauGB oder wieder auf Basis des Fluchtlinienplans „Gelände zwischen Sonntag-u. Malmkestr. Gemarkung Boele Flur 16“ bewertet. Der Fluchtlinienplan ist allerdings in Teilen nicht mehr anwendbar, da die nördlichen Verkehrsflächen nicht mehr realisiert werden können.

Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Lückenschließung im Zusammenhang der bestehenden Bebauung bleiben auch nach Aufhebung der Satzung weiterhin möglich.

Um nicht privilegierte Bauvorhaben zukünftig im entstehenden Außenbereich im Norden des derzeitigen Satzungsgebietes realisieren zu können, besteht die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter