Stadt Pforzheim
Planungsamt

Bebauungsplan „West I“,

Büchenbronn (B 20)

Begründung (Entwurf)

1. Ausgangssituation und Ziele der Planung

Ausgangssituation

In der letzten Zeit kommt es vermehrt bei älteren Bebauungsplänen zu Fällen, bei denen sich diese als teilnichtig oder gesamtnichtig erweisen.

Der Bebauungsplan „B 20 – West I“, der seit dem 17. Februar 1977 rechtskräftig ist, fällt darunter. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Büchenbronn und umfasst insgesamt eine Größe von 15,7 ha. Das Gebiet setzt überwiegend Allgemeines Wohngebiet, bzw. Reines Wohngebiet fest sowie einzelne Gemeinbedarfsflächen und ist fast vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan „B 20 – West I“ wurde durch das Rechtsamt geprüft und es wurde festgestellt, dass dieser eine unwirksame Festsetzung über die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, die zur gesamthaften Nichtigkeit des Bebauungsplans führt.

Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „B 20 – West I“ wird zur Klarstellung aufgehoben. Ein neuer Bebauungsplan wird nicht aufgestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich in Zukunft nach § 34 BauGB. Bei einem überwiegend aufgesiedelten Gebiet werden dadurch keine städtebaulichen Nachteile erwartet.

2. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Rechtsgrundlage für die Aufhebung des Bebauungsplans stellt das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Nach § 13a Abs. I Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgehoben werden, sobald es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, in der die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 bis weniger als 70.000 m² liegt. Zudem darf weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst werden, noch dürfen Anhaltspunkte vorliegen, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sein könnten. Daher muss die Vorprüfung des Einzelfalls darlegen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „B20 – West I“ liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils Büchenbronn. Er beinhaltet eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie 0,4. Mit der GRZ von 0,3 liegt die zulässige Grundfläche bei 33.748 m²; bei den Gebieten mit einer ausgewiesenen GRZ von 0,4 bei 5.743 m². Insgesamt entstand durch die rechtskräftige Planung damit eine zulässige Grundfläche von 39.491 m², sodass die Grenzwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingehalten werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Es sind ebenso keine FFH- oder Vogelschutzgebiete berührt. Es entstehen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden.

3. Begründung Planungserfordernis

Der seit 17.02.1977 rechtskräftige Bebauungsplan „B 20 – West I“ leidet an einer fehlerhaften Festsetzung.

Textlich wurde festgesetzt, dass „*ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1/3 der Gebäudelänge, jedoch höchstens bis zu 10 m Länge als Ausnahme bis zu 1,00 m vor die festgesetzte Baugrenze zugelassen werden kann.*“

Diese Festsetzung über das Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze ist unzulässig, da die Abweichungsbefugnis i.S.d. § 23 (3) BauNVO 1968 eine zwingende Folge der Festsetzung einer Baugrenze darstellt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Ausnahme, bzw. Befreiung i.S.d. §§ 31 (1), § 31

(2) BauGB. Daher kann die Abweichungsbefugnis nicht durch eine Festsetzungen der Gemeinde im Bebauungsplan ausgeschlossen oder verändert werden; sie steht nicht zur Disposition der Gemeinde. Folglich wurde mit dieser textlichen Festsetzung im Bebauungsplan „B 20 – West I“ gegen § 23 (3) S. 2 BauNVO 1968 verstoßen. Der Bebauungsplan modifiziert den § 23 (3) BauNVO und schränkt unzulässigerweise ein.

Anhaltspunkte dafür, dass der Plan auch mit lediglich eingeschränktem Inhalt – also ohne die getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche – beschlossen worden wäre bestehen nicht. In entsprechender Anwendung der Grundsätze über die Teilnichtigkeit von Verträgen in § 139 BGB, 59 Abs. 3 VwVfG ist daher der gesamte Bebauungsplan nichtig.

Das Gebiet des Geltungsbereichs weist aktuell nur noch vereinzelte Baulücken auf. Für künftige Bauvorhaben besteht daher kein weiterer Regelungsbedarf der über die Vorgaben des § 34 BauGB hinaus geht und eine Neuplanung erforderlich macht.

Stand: 06.06.2025