

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3121/2016**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.01.2016

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Mi - 2353  
 Verfasser/-in: Frau Mühleis

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung (Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“)**

**hier: Entwurfsbeschluss und Offenlage**

**- Antrag des Magistrats vom 25.01.2016 -**

#### Antrag:

„1. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 17.07.2014 wird der räumliche Planungsbereich um eine ca. 450 m<sup>2</sup> große Teilfläche der städtischen Straßenparzelle der Toppauaer Straße erweitert.

2. Der in der Anlage 1 beigefügte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33a ‚Rottberg‘, Teilgebiet ‚Marburger Straße/Friedhofsallee‘ (Anlage 1) mit seinen textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planänderungsentwurf wird beschlossen.

3. Zum Bebauungsplan-Änderungsentwurf mit seiner Begründung sind die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.“

#### Begründung:

Nach der Einleitung der 2. Planänderung und einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in 2014 soll jetzt ein Entwurf zur Offenlage und parallelen Behördenbeteiligung beschlossen werden. Im Mittelpunkt des Änderungsverfahrens steht nach wie vor die planungsrechtliche Konfliktlösung bezüglich einer nachbarverträglichen und städtebaulich erwünschten Nachfolgebebauung eines aufgegebenen Gärtnereigeländes durch eine Wohnanlage gegenüber den Belangen der nördlich angrenzend verblei-

benden Friedhofsgärtnerei. Hierzu muss nach über einjähriger bilateraler Verhandlung durch den Planentwurf eine für beide Seiten verträgliche und zumutbare Lösung festgelegt werden.

Zudem soll die Planänderung auch den generellen Konflikt zwischen den im Ursprungsplan aus 1966 festgesetzten Misch- und Kleinsiedlungsgebieten gegenüber den benachbarten reinen Wohngebieten planungsrechtlich lösen.

#### Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Juli 2014 wurde das Plangebiet im westlichen Bereich geringfügig erweitert. Ein als Grünfläche angelegter Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche (Troppauer Straße) wurde aufgrund der Modifizierung des Bebauungskonzeptes in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Der rd. 3,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung wird im Norden durch einen innerstädtischen Grünzug, im Osten durch die Friedhofsallee sowie im Südosten durch die Marburger Straße begrenzt. Die westliche Geltungsbereichsabgrenzung verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gärtnereien. Im Südwesten schließt der Geltungsbereich an einen Fußweg.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einfacher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, da im vorgelegten Planentwurf eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden und aufgrund der weitgehend bebauten Ausgangssituation keine wesentlichen Umwelt bezogenen Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Eine Artenschutzgutachten wurde erstellt und in den Festsetzungen berücksichtigt.

Als städtebauliche und grünordnerische Planungsziele der 2. Änderung werden festgelegt:

- planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklungen mit einer Nachverdichtung vorrangig zu Wohnzwecken, der absehbar geplanten Änderungen und aktuellen Rechtsgrundlagen in Form zweier Mischgebiete (statt teilweise eines Kleinsiedlungsgebietes) mit interner Nutzungsdifferenzierung,
- planungsrechtliche Absicherung der verbleibenden Friedhofsgärtnereien an der Friedhofsallee, mit Konfliktlösung gegenüber den benachbart vorhandenen reinen Wohngebieten sowie der heran rückenden Wohnbebauung,
- Bestand erhaltende Festsetzungen für das vorhandene Verwaltungsgebäude des Regierungspräsidiums sowie die in Bauvorbereitung befindliche Moschee im Plangebiet, ohne externe Stellplätze, als Ergebnis der Prüfaufträge aus dem Einleitungsbeschluss,
- Ausschluss besonders störender Mischgebietenutzungen und Sicherung eines erhöhten Grünflächenanteiles auf Wohngrundstücken entlang des angrenzenden reinen Wohngebietes und

- dortige Festsetzung eines Pflanzstreifens mit Baumreihe zwischen Misch- und Wohngebieten.

#### Konfliktlösungs-Ansatz bei Friedhofsgärtnerei bezüglich heran rückender Wohnbebauung

Der Bebauungsplanentwurf trifft auf der Grundlage des seit 2014 andauernden Abstimmungsprozesses zwischen den Eigentümern/Betreibern der Friedhofsgärtnerei an der Friedhofsallee und den Investoren für die Wohnanlage auf dem benachbart aufgegebenen Gärtnergelände sowie diesbezüglich erstellten Gutachten einen Konfliktlösungs-Ansatz.

Die Inhaber und Betreiber der Gärtnerei haben mit fachverbandlicher und anwaltlicher Unterstützung ihre Anregungen und Bedenken vorgetragen. Sie fordern zur uneingeschränkten Fortführung ihres Betriebes

- eine deutliche Reduzierung der geplanten (Neu-)Bauhöhen, einen ausreichenden Abstand und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung einer Verschattung ihrer Gewächshäuser, damit keine betrieblichen Mehrkosten (Zusatzbeleuchtung, Düngung usw.) und Umsatzeinbußen durch Beeinträchtigungen der Ansaat in den relevanten Wintermonaten entstehen,
- eine Absicherung, dass keine Lärm bedingten Betriebseinschränkungen durch Beschwerden und Klagen künftiger Bewohner/innen der Wohnanlage erwartet werden müssen,
- eine Klärung der (von der Gärtnerei) erwarteten Problematik, dass auf das Nachbargrundstück austretende/eintreffende Pflanzenschutzmittel zu rechtlichen Konflikten und somit eventuellen Betriebseinschränkungen führen könnten und
- eine Vermeidung steuerlicher oder sonstiger Kosten-Nachteile durch die Umwandlung des Kleinsiedlungsgebietes in ein Mischgebiet.

Der Eigentümer der Wohnanlage hat in seinen ersten Bauplänen Konzepte mit 2 bzw. drei viergeschossigen Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage unter Inanspruchnahme der gesamten Fläche des ehemaligen Gärtnergeländes vorgelegt. Nach der von der Stadtplanung angeregten über einjährigen bilateralen Verhandlung mit der Nachbargärtnerei bezüglich einer möglichst einvernehmlichen Lösung sowie Vorlage erster gutachterlicher Erkenntnisse, hat der Eigentümer sein Baukonzept (Stand 1/2016) wie folgt angepasst und reduziert:

- es wird zunächst die bisher angekaufte Fläche (ohne das vorhandene Wohnhaus an der Toppauer Straße) mit drei Wohngebäuden bebaut; der Eigentümer behält sich vor, gemäß der Absprache mit der Eigentümerin die Restfläche später zu erwerben und noch zusätzlich zu bebauen,
- die Tiefgarage wird um mindestens 1,5 m auf das vorhandene (durchschnittliche) Geländeniveau abgesenkt,
- das nördliche (am höchsten eingestellte) Gebäude (mit maximaler Verschattungswirkung) erhält zwei Vollgeschosse (statt 4) und ein Staffelgeschoss, das mittlere Gebäude soll zwei Voll- und zwei Staffelgeschosse erhalten und das südliche Gebäude an der Friedhofsallee drei Voll- und zwei Staffelgeschosse.

Der Eigentümer vertritt die Auffassung, mit diesem Baukonzept ausreichend Zugeständnisse gemacht zu haben und hat dies mit einer eigenen Verschattungsstudie aus seiner Sicht unterlegt.

Der Magistrat hat beide Interessenlagen sorgfältig geprüft. Es soll eine Lösung gefunden werden, die

- a) gleichermaßen den weitgehend uneingeschränkten Betrieb der Friedhofsgärtnerei im Rahmen der zulässigen Einwirkungen auf eine schutzbedürftige Nutzung sichert,
- b) den Interessen des Wohn-Investors nach einer wirtschaftlichen Ausnutzung seiner für Mietzwecke im mittleren Preissegment vorgesehenen Wohnanlage entgegen kommt, indem seine ursprünglich vorgesehene bauliche Ausnutzung (Bruttogeschossfläche) nur in angemessenem Umfang reduziert wird, und
- c) das städtische Interesse an einer Reaktivierung einer Grundstücksbrache sowie Erweiterung des Wohnungsangebotes, speziell in diesem Segment, berücksichtigt.

Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes beruhen auf den gutachterlichen Aussagen

- einer öffentlich bestellten Sachverständigen für Gartenbau,
  - einer neutralen, vom Stadtplanungsamt beauftragten, Verschattungsstudie sowie
  - eines auf Ausgangsdaten der Friedhofsgärtnerei basierenden neutralen Lärmgutachtens.
- Ferner fanden zahlreiche verwaltungsinterne und sonstige Abstimmungstermine statt.

Im Planentwurf werden

- die Gebäudehöhen für die Wohngebäude derart eingeschränkt, dass die oben beschriebene Baukonzeption des Investors bei allen drei Gebäuden um jeweils ein Geschoss reduziert werden muss und die Abstufung zur Friedhofsgärtnerei vergrößert werden muss, um ein (gutachterlich nachgewiesenes) verträgliches Maß an Verschattung, insbesondere auch in den Ansaat-Monaten Dezember/Januar, zu erreichen,
- das Baurecht für das noch nicht angekaufte Grundstück an der Troppauer Straße derart beschränkt, dass keine weitergehende Verschattung zu erwarten ist; als Kompensation für den Eigentümer kann ein dortiges Gebäude aber noch auf einen derzeit noch städtischen Verkehrsgrünstreifen erweitert werden; der Magistrat schließt sich aber der Empfehlung der Gartenbau-Gutachterin an, dass diese Teilfläche auch zu Erweiterungszwecken für die Friedhofsgärtnerei dienen sollte,
- der Gebäudeabstand zur Friedhofsgärtnerei auf mindestens 6,50 m festgesetzt und weitere Festsetzungen zur Vermeidung einer zusätzlichen Verschattung (z.B. transparente Einfriedungen) aufgenommen und
- aufgrund der Empfehlungen des Lärmgutachters nur ein Hinweis auf einzelne, aber im Mischgebiet verträgliche nächtliche Lärmspitzen vom Gärtnereibetrieb sowie ein empfehlender Hinweis bezüglich Fenstern von insbesondere Schlafräumen aufgenommen, um vorrangig durch die Gewächshausbeleuchtung entstehende Licht-Belästigungen zu minimieren.

Nach gutachterlicher Einschätzung von der sachverständigen Roswitha Brinkhoff/Wiesbaden wird die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Bebauungsvariante zwar im Zeitraum des tiefsten Sonnenstandes (November – Februar) zu zusätzlichen Verschattungsbeeinträchtigungen bei den Gewächshäusern der Friedhofsgärtnerei führen. Es wird aber keine Existenzgefährdung des Betriebes erwartet.

#### Weiteres Verfahren

Nach dem Entwurfsbeschluss wird eine einmonatige Offenlage des Änderungsbebauungsplanes im Entwurf mit allen erforderlichen Gutachten ab März durchgeführt. Parallel dazu werden die von den Planänderungsfestsetzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange angehört.

Ab Mitte April besteht die Möglichkeit zur Erteilung einer frühzeitigen Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB für die Wohnanlage neben der Friedhofsgärtnerei.

Sollten jedoch aus den Beteiligungsverfahren Anregungen hervor gehen, die eine konzeptionelle Anpassung mit erneuter Verträglichkeitsbegutachtung erforderlich machen, wird mit erneutem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung eine zweite Entwurfsoffenlage durchgeführt.

Zum Abschluss des Änderungsverfahrens werden der Stadtverordnetenversammlung die Abwägungsvorschläge und der Satzungsplan zur Beschlussfassung vorgelegt. Bezüglich der Kosten, die durch das Bebauungsplanverfahren entstehen, wurde eine anteilige Übernahmeregung mit dem neuen Eigentümer der Gärtnereibrache vertraglich vereinbart.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf G 33 „Rodtberg“, 2. Änderung (Planzeichnung)
2. Textliche Festsetzungen zum Änderungsentwurf
3. Begründung zum Änderungsentwurf

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift