

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0646/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.08.2017

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

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

Betreff:
Bebauungsplan G 33a "Rodtberg", 2. Änderung;
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 16.08.2017 -

Antrag:

„1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 4 Beteiligungsverfahren gemäß §§ 13a, 3/4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 aufgeführte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan G 33a ‚Rodtberg‘, 2. Änderung wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Nach einem über dreieinhalbjährigen Verhandlungs- und Verfahrenszeitraum, mit mehrfachen Abstimmungsgesprächen, Begutachtungen und Anpassungen eines Wohnungs-Baukonzept für ein aufgelassenes Gärtnereiareal sowie der Planfestsetzungen, soll jetzt im Rahmen einer sachgerechten Abwägung das zweite Änderungsverfahren des Bebauungsplanes G 33a ‚Rodtberg‘ abgeschlossen werden.

Im dem Hauptkonfliktpunkt und dem Gegenstand der wichtigsten Abwägung zwischen den Interessen der neuen Eigentümer und Investoren für eine Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten und den Schutzerfordernungen der benachbarten Friedhofsgärtnerei wurde mittlerweile eine Lösung gefunden.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Seit dem Entwurfsbeschluss im Februar 2016 ist der räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung rd. 3,9 ha groß.

Er wird im Norden durch einen innerstädtischen Grünzug, im Osten durch die Friedhofsallee sowie im Südosten durch die Marburger Straße begrenzt. Seine westliche Gebietsabgrenzung verläuft entlang der Grenzen der noch vorhandenen Friedhofsgärtnereien bzw. an der Troppauer Straße, südwestlich schließt er mit einem Fußweg zwischen den Sozialwohnungsbauten des Rodtbergs und dem Siedlungsbestand an der Marburger Straße ab.

Folgende zum Entwurfsbeschluss konkretisierten und festgelegten Planungsziele konnten in der endgültigen Planfassung umgesetzt werden:

- planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur, insbesondere der beiden noch vorhandenen Friedhofsgärtnereien sowie der neu geplanten Wohnanlage, innerhalb von Mischgebieten bei teilweiser Umwidmung eines Kleinsiedlungsgebietes,
- planungs- und immissionsschutzrechtliche Konfliktlösung durch geeignete und differenzierte Festsetzungen sowie ergänzende Hinweise für die außerhalb des Änderungsbereiches angrenzenden reinen Wohngebiete sowie zwischen dem übrigen Mischgebiet mit Bestandsnutzungen und dem außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden reinen Wohngebiet,
- Klärung der Erhaltungs-Perspektive des Behördenkomplexes,
- Sicherung und Verbesserung von im Änderungsbereich vorhandenen Grünstrukturen.

Verfahrensart, -ablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung (und Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 BauGB, da die ausgewiesene zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt und aufgrund der nahezu vollständig vorhandenen Bebauung des Änderungsbereiches keine wesentlichen Umwelt bezogenen Anforderungen zu berücksichtigen waren.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt und bei den Festsetzungen entsprechen berücksichtigt. Im beschleunigten Verfahren wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Öffentlichkeit wurde nach der frühzeitigen Unterrichtung im Juli 2014 zur Offenlage des am 25.02.2016 beschlossenen Planänderungsentwurfes vom 08.03.- 08.04.2016 beteiligt. Zu den im 2. Planänderungsentwurf geänderten Festsetzungen konnte die Öffentlichkeit erneut vom 02.05. -17.05.2017 Stellung nehmen. Weitere Anregungen sowie ein weiteres Abstimmungsgespräch erforderten eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Anlieger, die vom 21.07. – 09.08.2017 erfolgte.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im März 2016 über einen Monat lang zum Planänderungsentwurf angehört. Ausgewählte Träger öffentlicher Belange wurden erneut zum geänderten 2. Planentwurf und nach weiteren marginalen Änderungen nochmals zum 3. Planentwurf in den o.g. Fristen beteiligt.

Auf der Grundlage dieser Beteiligungen und insgesamt 4 Verschattungsstudien sowie zwei Sachverständigen-Gutachten wurde mit relativ großem Aufwand ein aus Sicht des Magistrates vollständiges Abwägungsmaterial ermittelt.

Im Ergebnis werden folgende wesentlichen Ergebnisse und Abwägungsbedarfe festgestellt:

- Das Wohnungsbauvorhaben der neuen Eigentümer und Investoren auf dem aufgelassenen Gärtnereiareal wurde gegenüber dem in 2013 vorgestellten Wunschkonzept mit 4 drei- oder viergeschossigen Gebäuden und ca. 80 Wohneinheiten deutlich reduziert; ein Restgrundstück des Gärtnereiareals mit dem dort noch vorhandenen Wohnhaus wird aller Voraussicht nach nicht von diesen Investoren angekauft; auf jeden Fall wird das dort vorgesehene Baurecht entweder zur Erhaltung der derzeitigen Situation oder zur Vermeidung verschlechterter Verschattungsauswirkungen auf die benachbarte Gärtnerei im Neubau-Fall führen. Planungsrechtlich zulässig wird der Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses mit Staffelgeschoss lediglich an der Friedhofsallee, eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss im mittleren Neubaufenster sowie eines Zweigeschossers ohne Staffelgeschoss im oberen Baufenster. Alle drei Neubauten müssen einen 6,5-Meterabstand (statt bisher möglich 3m) von der Gärtnereigrenze, Höhen- sowie Grundflächenbegrenzungen und immissionsschutzrechtliche Hinweise (Lage der Aufenthaltsräume nicht in Richtung Gärtnerei) berücksichtigen. Der Stellplatznachweis erfolgt vollständig oder größtenteils in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ausschließlicher Zufahrt zur Friedhofsallee.
- Für die Friedhofsgärtnerei neben dem geplanten Wohnungsbau-Grundstück wurde gutachterlich festgestellt, dass die neue Verschattung (ihrer Gewächshäuser) nicht ungünstiger ausfällt, als im Vergleich zur baurechtlich möglichen Nachbarbebauung ohne Planänderungsverfahren. Die Umwidmung des Kleinsiedlungsgebietes in ein Mischgebiet bringt auch für die Friedhofsgärtnereien Vorteile in der baulichen Nutzung und Ausnutzung ihres Geländes, insbesondere im Fall einer künftigen Umnutzung oder Umstrukturierung.
- Die Festsetzungen berücksichtigen auch verschiedene Nachnutzungsoptionen für die Gärtnereien, wenn der produktive gartenbauliche Betriebszweig aufgegeben werden sollte. Somit sind Folgenutzungen für gewerblich betriebene Grabpflege-Dienstleistungsbetriebe oder auch ein nicht großflächiger Einzelhandel mit Garten- und Friedhofsbedarf, Pflanzen und Blumen möglich.
- Der Behördenkomplex des Regierungspräsidiums (staatliches Umweltamt) bleibt in der derzeitigen Form langfristig erhalten. Eine Vorabstimmung etwaiger langfristigen Umbau-Absichten der privaten Eigentümer führte zum Ergebnis, dass der Baubestand planungsrechtlich gesichert wird.
- Der Moschee-Neubau im Änderungsgebiet erhält auf seinem Grundstück ausreichend Stellplätze gemäß städtischer Satzung.

Aufgrund einer Stellungnahme zum 2. Bebauungsplanentwurf mit weiteren Anregungen wurde ein Abstimmungsgespräch mit dem betroffenen Gärtnereibetrieb und dessen Rechtsanwalt geführt mit dem Ziel, die Anregungen zu diskutieren und angemessen zu berücksichtigen, um eine gerichtlichen Auseinandersetzung zu vermeiden. Der Magistrat vertritt die Auffassung, dass das durchgeführte Planänderungsverfahren sowohl formell als auch in Bezug auf das Abwägungsergebnis einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde. Das Gespräch ergab geringfügigen Änderungsbedarf, durch den im 3. Entwurf erneut ein Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde.

Auch wenn die daraufhin erfolgte Stellungnahme des Rechtsanwaltes der betroffenen Gärtnerei keine neuen abwägungspflichtigen Anregungen mehr vorgebracht hat sowie die Einigungsperspektive zur Vermeidung eines Normenkontrollverfahrens im o.g. Konflikt als erzielt eingeschätzt wird, muss eine vollständige Abwägung durchgeführt werden, um die vorsorglich vorgebrachten Aussage zur Aufrechterhaltung aller bisher vorgebrachten Bedenken vorbehaltlich einer vertraglichen Fixierung rechtssicher zu behandeln.

Im 3. Entwurf wurden die Optionen für eine mittelfristige Umstrukturierung und Umnutzung des Betriebes berücksichtigt. Dabei wurde insbesondere für die angedeutete Aufgabe der Eigenproduktion vor Ort zu Gunsten eines Verbleibes der Verkaufsfunktion für Blumen, Pflanzen und Friedhofsbedarf sowie der Dienstleistungsfunktion der Grabpflege auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit hin geprüft und in die textlichen Festsetzungen zusätzlich aufgenommen. Aufgrund dieser Ergänzungen im 3. Bebauungsplanentwurf und nach Beratung mit dem Rechtsamt wird keine Notwendigkeit für einen Vertrag gesehen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Rechtskraft verbindlichen Charakter haben. Darüber hinaus wird der Magistrat im Falle eines gewünschten Verlagerungswunsches der Eigenproduktionsflächen auf einen geeigneten Standort im Stadtgebiet Standortoptionen prüfen.

Daher sollen hier stichwortartig die wesentlichen abzuwägenden Inhalte aufgezählt werden:

- planungsrechtliche Kritik an der Gebietsumwidmung in Bezug auf den Verlust des Gebietsprägungserhaltungsanspruch, das Mischungsverhältnis unterschiedlicher Nutzungen im Mischgebiet, die nachbarlichen Schutzanforderungen und immissionsschutzrechtliche Vorgaben,
- Vorwurf, dass die Sachverständigen-Gutachten nicht auf die (privatrechtlichen) Entschädigungsansprüche der Friedhofsgärtnerei eingegangen sind,
- Kritik an der Auslegung des derzeitigen Baurechtes, als Grundlage für die letzte Verschattungsstudie,
- Bedenken, dass die Abgase des im Gebiet vorhandenen Blockheizkraftwerkes mit der neuen Wohnbebauung in Konflikt geraten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (Satzungsbeschluss, verkleinert) mit Legende und Verfahrensfeldern
3. Textliche Festsetzungen (Satzungsbeschluss)
4. Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift