



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0587/2018		Datum: 04.07.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe"			
Gremienweg:			
30.08.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
20.08.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
07.08.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches – BauGB – und aufgrund der in der Beschlussbegründung dargelegten „besonderen Umstände“ gem. § 17 (2) BauGB die Satzung zur nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre vom 29.09.2015 letztmalig bis zum 05.10.2019.

Begründung:

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 14.03.2013 hat der Stadtrat zur Sicherung der Planungsziele am 17.09.2015 die Satzung zum Erlass der Veränderungssperre beschlossen.

Diese wurde am 06.10.2015 mit Bekanntmachung in Kraft gesetzt und mit Beschluss vom 31.08.2017 sowie der darauf folgenden Bekanntmachung vom 14.09.2017 um 1 Jahr (bis zum 05.10.2018) verlängert.

Nunmehr haben sich besondere Umstände im Sinne des § 17 (2) BauGB ergeben, die eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erfordern. Die besonderen Umstände, die Voraussetzung für die letztmalige Verlängerung der Veränderungssperre sind, werden nachfolgend dargelegt:

Der der Konzeption vorausgehende Zeitraum wurde insbesondere zur Bestandserhebung (Vermessung, florale Erfassung, Abstimmung mit Fachämtern) sowie Entwicklung erster städtebaulicher Skizzen genutzt. Auch zwischenzeitliche Beratungen von Eigentümern/Vorhabenträger im Geltungsbereich sowie Gespräche mit örtlich ansässigen Einzelhändlern zu deren Entwicklungschancen bildeten Bestandteil der Grundlagenarbeit. Maßgeblich für die weiteren städtebaulichen Überlegungen waren jedoch auch die Gespräche/Informationen mit/zur Haupteigentümerin Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) im Geltungsbereich. Dies auch im Zusammenhang mit den angrenzenden noch militärisch genutzten Liegenschaften, welche mit ihrer zukünftigen Entwicklung auch städtebaulich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „ausstrahlen“ (Thema: Nahversorgungstandort; Thema: Wohnbaulandentwicklung, Thema: Bildungsstandort; Thema: Erschließung des Stadtteils bei sich ändernder Nutzung usw.). Auch die sich zwischenzeitlich geänderte weltpolitische Lage spielte bei der Betrachtung der militärischen Liegenschaften sowie den dem Bund unterstellten Flächen hierbei eine nicht unerhebliche Rolle. Die Grundsätze dieser Vor-

arbeiten in Verbindung mit den aus dem Rahmenplan von 2011 stammenden städtebaulichen Zielen mündeten dann in der Konzeption zum Bebauungsplan.

Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 201 ist eng auf das wechselseitige Spannungsfeld der städtebaulich angestrebten Gebietscharakterwahrung und gleichermaßen der kommunal angestrebten Wohnraumschaffung abgestellt. Eine sparsame oder auch behutsame bauliche Nachverdichtung ist im Bebauungsplankonzept an den Quartiersrändern durch Neu- oder Anbauten sowie durch An-/Ausbau der Bestandsbauten vorgesehen, ohne somit maßgeblich in die vorhandenen überwiegend unbebauten, Quartiersmitten einzugreifen. Auch soll nach der am 20.06.2017 im Fachbereichsaus-schuss IV (FBA IV) beschlossenen Konzeption der zeitgemäße Um-/ Ausbau im Dachgeschoss von Bestandsgebäuden und analog die gleichberechtigte vertikale Entwicklungsmöglichkeit bei Neubauten ermöglicht werden. Die Anordnung des ruhenden Verkehrs ist im Konzept ebenfalls an den jeweiligen Quartiersrändern zur angrenzenden Verkehrsfläche verortet.

Von Seiten der BIMA als maßgebliche Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich wurde auf die BPlan-Konzeption im November 2017 mit der Anregung reagiert, dass die Planung durchaus begrüßt würde. Die städtebaulichen Ziele seien soweit mit den eigenen konform. Im Hinblick auf den zwischenzeitlich gestiegenen/angespannten städtischen Wohnraumbedarf sollte jedoch geprüft werden, ob die Planung an der ein oder anderen Stelle zugunsten einer weiteren Bebauung geöffnet werden kann. Auch die Verbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen sollte in die weitere Planung aufgenommen werden.

Aus der am 17.08.2017 zur Konzeption durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die planungsrechtliche Sicherung des Gebietscharakters der sogenannten „Franzosensiedlung“ begrüßt. Dieser könne im Hinblick auf etwaige An-/Aus-/Neubauten und die Ausbaumöglichkeit des Daches jedoch auch deutlich enger am Bestand festgesetzt werden, um die Bestandscharakteristik von Architektur und Freiräumen dauerhaft zu sichern. Die Verbringung des ruhenden Verkehrs wurde auch durch die Bürger in Form von Tiefgaragen vorgeschlagen. Es sollte geprüft werden, ob bestehende private Grünflächen ggf. zukünftig dauerhaft als öffentliches Grün ausgewiesen werden könnte.

Die Aufgabe der Verwaltung besteht aktuell darin, einen, unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, BPlan-Entwurf auszuarbeiten, welcher durch den FBA IV zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden kann. Die v. g. Anregungen, Hinweise und die fachliche Auseinandersetzung hiermit werden die Anpassung der Konzeption zum nächsten Verfahrensschritt in Teilen erforderlich werden lassen.

Der Umfang der Artenschutzprüfung im Geltungsbereich wurde nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde und nach vorausgehender Abstimmung zur Grundlagenermittlung im Frühjahr 2017 vergeben. Das Ergebnis des Gutachters wird bis zum 3./4. Quartal 2018 erwartet und entsprechend zu berücksichtigen sein.

Trotz bereits erfolgter Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz, vom 06.09.2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde diese über die Untere Denkmalschutzbehörde erneut durch die Verwaltung um Stellungnahme gebeten. Dies im Hinblick auf die Bestätigung deren fachlicher Belange, welche in v. g. Bürgerbeteiligung hinterfragt wurden.

Seitens der GDKE wurde zur Abfrage vom 22.01.2018 am 27.04.2018 die Stellungnahme abgegeben, dass im Bereich der sog. „Franzosensiedlung“ zwischenzeitlich ein Prüffall angelegt wurde, welcher die Untersuchung der Siedlung im Zuge des Erfassungsprojekts „Nachkriegsarchitektur“ untersucht. Eine prioritäre Bearbeitung und Mitteilung der Ergebnisse wurde zugesagt.

Insbesondere sollen jedoch auch die baulichen Erweiterungs-/Anpassungsmöglichkeiten in/an Bestandsbauten sowie in deren unmittelbarer Nähe den zukünftigen Festsetzungsrahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 bilden. Da hier derzeit noch keine Aussage vorliegt, in welchem sich die planungsrechtlichen Festsetzungen bewegen können, ohne ggf. im Widerspruch zu den denkmalpflegerischen Belangen (Denkmalschutzgesetz) zu stehen, ist eine akute Weiterplanung nicht sinnvoll. Eine Fortführung der Planung bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss würde einer plausiblen Grundlage in dieser Hinsicht (u. a. überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse, maximale Höhe baulicher Anlagen) mangeln und folglich eine fehlerhafte Abwägung herbeiführen.

Da zum einen nicht mit einer Grundlage zum Artenschutz aufgrund notwendiger Erfassungszeiten sowie zum anderen nicht mit etwaigen fachlichen Vorgaben der Denkmalpflege zu möglichen Festsetzungen vor Ablauf der Veränderungssperre zu rechnen ist, wird die letztmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Diese besonderen Umstände sind geeignet, eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, maximal bis zum 05.10.2019, zu rechtfertigen.

Historie:

Aufstellungsbeschluss im Stadtrat 14.03.2013

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 11.04.2013

Beschluss über Veränderungssperre im FBA IV 19.02.2013 einstimmig abgelehnt; HuFA 04.03.13 abgesetzt

Beschluss über die Veränderungssperre 17.09.2015

Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre 06.10.2015

Konzeptionsbeschluss im Fachbereichsausschuss IV 20.06.2017

Frühzeitige Beteiligung der Fachämter 15.08.2017

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 14.08.2017

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 17.08.2017

Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre im Stadtrat 31.08.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre 14.09.2017

Unterrichtung über frühzeitige Bürgerbeteiligung im FBA IV 14.11.2017

Vorstellung der Konzeption im Fachbeirat Naturschutz am 04.12.2017

Ergänzende Abfrage bei der GDKE zu deren fachlichen Belangen am 22.01.2017

Antwort der GDKE zu deren ausstehenden Prüfung und dann erst erfolgenden Rückmeldung am 27.04.2018

Anlagen:

Satzung

Lageplan