

Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf 6. Wahlperiode		ANF/037/2021
Anfrage gemäß § 6 der Geschäftsordnung		
Betreff	Anfrage gemäß § 6 der Geschäftsordnung - Planungen zur "Alten Gärtnerei"	
Fragesteller/in	Tobias Rohrberg	
Eingegangen am:	19.05.2021	

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
Gemeindevertretung	27.05.2021	öffentlich

Anfrage:

1. Hat der Erwerber und Entwickler des Geländes „Alte Gärtnerei“ der Gemeindeverwaltung zwischenzeitlich Pläne vorgestellt, die neben der Wohnbebauung auch die Realisierung einer Kita und einer Seniorenwohnanlage auf dem Gelände „Alte Gärtnerei“ und keine Bebauung der angrenzenden Felder und Grünflächen vorsieht?
2. Wenn ja, wann wurden solche Pläne der Gemeindeverwaltung das erste Mal vorgestellt?
3. Haben an Terminen der Gemeindeverwaltung mit dem Erwerber und Entwickler (und/oder von ihm beauftragten Gutachtern), bei denen entsprechende Pläne und alternative Planungen besprochen wurden, Mitglieder der Gemeindevertretung teilgenommen? Wenn ja, welche, wie oft, an welchen konkreten Terminen und in welcher Funktion?
4. Hat der Erwerber und Entwickler des Geländes „Alte Gärtnerei“ gegenüber der Gemeindeverwaltung deutlich gemacht, dass für die Entwicklung des Geländes „Alte Gärtnerei“ die Bebauung der Grün- und Freiflächen in Richtung Hasenweg aus wirtschaftlichen und sonstigen Gründen aus Sicht des Entwicklers nicht notwendig ist?
5. Teilt der Bürgermeister die Rechtsauffassung (vgl. z.B. VGH Mannheim - Urteil vom 23.05.2019 – 8 S 2431/17), dass Vorfestlegungen aufgrund von singulären ein Plangebiet betreffenden Beschlussfassungen durch die Gemeindevertretung (z.B. für den Standort einer Seniorenwohnanlage oder die Straßenführung) im Bebauungsplanverfahren „Alte Gärtnerei/Hasenweg“ diesen wegen einer fehlenden gesetzlich vorgeschriebenen Alternativprüfung im Rahmen der Abwägung rechtlich angreifbar macht und dadurch möglicherweise bei entsprechenden Klagen die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt werden könnte?

Antwort:

1. Hat der Erwerber und Entwickler des Geländes „Alte Gärtnerei“ der Gemeindeverwaltung zwischenzeitlich Pläne vorgestellt, die neben der Wohnbebauung auch die Realisierung einer Kita und einer Seniorenwohnanlage auf dem Gelände „Alte Gärtnerei“ und keine Bebauung der angrenzenden Felder und Grünflächen vorsieht?

Grundlage für die Fortschreibung der Planung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei / Hasenweg“ ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2019 sowie die darin verankerten Zielen zur Entwicklung des neuen Siedlungsteils. Durchaus können im Planverfahren auch Anpassungen der städtebaulichen Kulisse erforderlich werden, darüber ist dann aber unter Abwägung aller Sachverhalte und Anforderungen und insbesondere unter Berücksichtigung der gesetzten Ziele zu befinden. Derzeit gibt der Planungsstand weder Anlass für derartige Überlegungen, noch wären derart weitreichende Eingriffe demokratisch legitimiert. Zudem richten sich Umfang und Ausrichtung einer Bauleitplanung nicht nach Eigentumsverhältnissen, wesentlich sind auch hierfür die übergreifenden kommunalen Zielsetzungen und Aufgabenstellungen. Insofern stellt die Fragestellung auf den falschen Adressaten ab.

2. Wenn ja, wann wurden solche Pläne der Gemeindeverwaltung das erste Mal vorgestellt?

Die Gemeindeverwaltung steht gemäß Aufstellungsbeschluss und entsprechend der geteilten Verantwortung im Planverfahren in permanentem Austausch mit dem Vorhabenträger. In diesem Kontext werden auch fortwährend Anregungen und Vorschläge aufgenommen und gegen die bereits thematisierten Ziele der Siedlungsentwicklung geprüft.

3. Haben an Terminen der Gemeindeverwaltung mit dem Erwerber und Entwickler (und/oder von ihm beauftragten Gutachtern), bei denen entsprechende Pläne und alternative Planungen besprochen wurden, Mitglieder der Gemeindevertretung teilgenommen? Wenn ja, welche, wie oft, an welchen konkreten Terminen und in welcher Funktion?

Es ist seit langem üblich und etabliert, dass wesentliche Verfahrensstände und Themenkomplexe in Vorbereitung der Gremienarbeit mit dem jeweiligen Ausschutsvorsitzenden bzw. der Ausschussvorsitzenden des sachlich zuständigen Fachausschusses erörtert und abgestimmt werden. Dies trifft selbstverständlich auch für den Ausschuss Bauen und Bauleitplanung zu.

4. Hat der Erwerber und Entwickler des Geländes „Alte Gärtnerei“ gegenüber der Gemeindeverwaltung deutlich gemacht, dass für die Entwicklung des Geländes „Alte Gärtnerei“ die Bebauung der Grün- und Freiflächen in Richtung Hasenweg aus wirtschaftlichen und sonstigen Gründen aus Sicht des Entwicklers nicht notwendig ist?

Klar ist, im Sinne der Erreichung kommunaler Ziele kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Angemessenheit von Planungsvorgaben nicht unbeachtet bleiben. Eigentumsverhältnisse sind aber weder die Grenze kommunaler Ziele und Aufgaben noch können sie die gewonnenen Erkenntnisse im Planungsprozess sowie demokratische Abwägungen zu erarbeiteten Lösungsansätzen vorwegnehmen.

5. Teilt der Bürgermeister die Rechtsauffassung (vgl. z.B. VGH Mannheim - Urteil vom 23.05.2019 – 8 S 2431/17), dass Vorfestlegungen aufgrund von singulären ein Plangebiet betreffenden Beschlussfassungen durch die Gemeindevertretung (z.B. für den Standort einer Seniorenwohnanlage oder die Straßenführung) im Bebauungsplanverfahren „Alte Gärtnerei/Hasenweg“ diesen wegen einer fehlenden gesetzlich vorgeschriebenen Alternativprüfung im Rahmen der Abwägung rechtlich angreifbar macht und dadurch möglicherweise bei entsprechenden Klagen die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt werden könnte?

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurden im Rahmen einer Bürgerwerkstatt Entwurfsvarianten diskutiert. Die Anregungen wurden in der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Dies gilt auch für die Weiterentwicklung des Konzeptes im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, wie z.B. den Verzicht auf eine Kfz-Anbindung über den Hasenweg. In der Begründung zum Entwurf zur formellen Trägerbeteiligung werden alle Varianten und Entwicklungen dokumentiert. Mögliche Vorfestlegungen (z.B. für den Standort einer Seniorenwohnanlage oder die Straßenführung) werden nicht der Abwägung entzogen, sondern sind Ergebnis der Abwägung und dienen der Planungssicherheit in Bezug auf eine Mehrheitsbildung in der Gemeindevertretung. Solange die Inhalte solcher Vorfestlegungen nicht der geltenden Beschlusslage (hier die Siedlungskulisse aus dem Aufstellungsbeschluss) widersprechen oder andere öffentliche oder private Belange wesentlich beeinträchtigen, stellen sie lediglich eine vorgezogene Behandlung eines Abwägungspunktes dar. Das genannte Urteil ist an dieser Stelle als sachfremd zu bewerten (ein Bebauungsplan wurde für unwirksam erklärt, da mit der Positionierung einer Lärmschutzwand die Erschließung eines Gewerbebetriebes wesentlich beeinträchtigt wurde, obwohl es eine andere Lösung gab).