

Titel der Drucksache:

**BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung
Marienhöhe - Billigung des Entwurfs und
öffentliche Auslegung**

Drucksache

2437/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	26.11.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Entwurf des Bebauungsplanes BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" in seiner Fassung vom 24.11.2015 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" in seiner Fassung vom 24.11.2015 (Anlage 2) dessen Begründung (Anlage 3) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

03

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

04

Die Voraussetzungen nach §33 Abs. 1 BauGB werden erst dann gesehen, wenn mit den Eigentümern im Geltungsbereich städtebauliche Verträge zur Erschließung,, zur

architektonischen Qualitätssicherung und zur Umsetzung des Energiekonzeptes gemäß DS 0403/14 abgeschlossen worden sind.

05

Der Oberbürgermeister wird beauftragt ausgehend von den getroffenen Festsetzungen zur Fläche der Gruppe 3 der Kleingartenanlage "Marienhöhe" mit dem Stadtverband, dem Kleingartenverein und den Pächtern die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

26.11.2015 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2015	2016	2017	2018
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- 1 - Übersichtsskizze
- 2 - Planzeichnung - Entwurf, Stand vom 24.11.2015
- 3 - Begründung - Entwurf, Stand vom 6.11.2015
- 4 - Umweltbericht, Stand November 2015
- 5.1 - Grünordnungsplan - Bericht, Stand 24.11.2015
- 5.2 - Grünordnungsplan - Bestand, Stand 24.11.2015
- 5.3 - Grünordnungsplan - Entwurf, Stand 24.11.2015
- 6 - Artenschutzrechtliche Begutachtung vom Januar 2012
- 7 - Schallimmissionsprognose vom 31.12.2013
- 8 - Teilräumliches Klimagutachten vom Mai 2013
- 9 - Energiekonzept vom 17.10.2014
- 10 – Versickerungsgutachten
- 11 – Städtebaulicher Entwurf
- 12 - Stellungnahme des Stadtverbands der Kleingärtner vom 02.09.2015
- 13 - Stellungnahme des KGV "Marienhöhe" vom 16.10.2015
- 14 - Variantenvergleich KGA "Marienhöhe" Gruppe 3

Die Anlagen 2 bis 14 liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Bebauungsplan BRV606 "Marienhöhe" - Aufstellungsbeschluss Nr. 2245/09 vom 16.12.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 am 22.01.2010

Stadtratsbeschluss Nr. 0414/12 vom 09.05.2012: Bebauungsplan BRV606 neuer Titel "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" - Durchführung eines nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbs, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, bekannt gemacht im Amtsblatt am 08.06. 2012 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06.2012 - 20.07.2012.

Stadtratsbeschluss Nr. 0051/13 vom 20.03.2013: BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" - Beauftragung des Wettbewerbssiegers für weitere Planungsleistungen

Stadtratsbeschluss Nr. 0403/14 vom 26.11.2014 - "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" - Städtebauliche Optimierung und Energiekonzept

Sachverhalt

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der bisherigen Stadtratsbeschlüsse zu den städtebaulichen und klimapolitischen Zielstellungen für das Wohnungsbauprojekt "Marienhöhe" erarbeitet. Dabei sind für die Stadtverwaltung zwei wesentlichen Dispositionsgrundlagen bindend:

1. die städtebaulichen Grundsätze des Wettbewerbsentwurfs (DS 0051/13 vom 20.03.2013) sowie
2. das Energiekonzeptes (DS 0403/14 vom 26.11.2014)

Beide Planungskonzepte haben zum Ziel, durch die Realisierung energieeffizienter Gebäude, vorzugsweise im Passivhausstandard, und den Einsatz emissionsfreier erneuerbarer Energien eine weitgehend CO₂-emissionsarme bis -freie, aber auch wirtschaftlich tragfähige Pilotsiedlung zu entwickeln.

Weiterhin soll die Nahwärmeversorgung aus einem Biomethan-BHKW erfolgen. Seitens der Stadtwerke, als potentiell möglicher Betreiber, wurde die Wirtschaftlichkeit eines solchen Nahwärmenetzes geprüft und für die Teilgebiete Nord und Mitte bestätigt, sofern das Anschluss- und Benutzungsgebot gesichert wird.

Die energetischen Ziele werden soweit planungsrechtlich möglich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf gesichert. Die nicht über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches steuerbaren Aspekte, wie z.B. die Anschluss- und Benutzungsverpflichtung sowie die Gebäudestandards, können im Rahmen der privatrechtlichen Grundstückskaufverträge gesichert werden. Dazu sind im weiteren Planungsprozess konkrete Vereinbarungen mit den Gebietsentwicklern zu treffen und entsprechende städtebaulicher Verträge abzuschließen, in denen sich die Entwickler zur Umsetzung und Weitergabe der jeweiligen Ziele verpflichten. Die Planreife des Bebauungsplanes muss deshalb unter dem Vorbehalt des Abschlusses dieser städtebaulichen Verträge stehen.

Dem Bebauungsplan-Entwurf liegen weiterhin die Ergebnisse der beauftragten Erschließungskonzepte (Verkehr und Entwässerung) zugrunde. Ziel dieser Konzepte ist es, die Machbarkeit der Erschließung nachzuweisen sowie die Grundlagen für die Flächen- und

Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan (Breite und Trassierung der öffentlichen Verkehrsflächen) zu definieren. Dabei wird die Zielstellung verfolgt, im Rahmen des städtebaulichen Grundkonzeptes die Verkehrsflächen und Erschließungsaufwendungen so weit wie möglich zu minimieren.

Auf der o.g. Ausgangslage fußend beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festsetzung einer verkehrssarmen und kostengünstigen Erschließungsstruktur entsprechend Verkehrskonzept/ Entwässerungskonzept im Trennsystem
- Festsetzung des öffentlichen Grünstreifens mit Baumallee entlang der Binderslebener Landstraße zur überörtliche Grün- und Wegevernetzung in Fortführung der Planung "Bunter Mantel"
- Festsetzung der "Grünen Fuge" als Herzstück des Wettbewerbsentwurfs mit öffentlichen Spielplatz, angrenzender KiTa und Ausgleichsfunktion
- Festsetzung "allgemeiner Wohngebiete" für unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser)
- Riegelbebauung entlang der Binderslebener Landstraße mit Lärmschutzfunktion
- Festsetzung der Gebäudestandards KfWEff 55 und Passivhaus gemäß Energiekonzept
- Technische Vorkehrungen zum Anschluss an das Nahwärmenetz (Teilgebiet Nord, Mitte) bzw. Errichtung von Erdwärmesonden oder alternativer dezentraler Wärmeversorgungsanlagen (Teilgebiet Süd) entsprechend Energiekonzept
- Flächendeckende Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zur weiteren Verbesserung der CO₂-Gesamtbilanz
- Festsetzung von Anpflanzgeboten und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend GOP

Im Plangebiet befinden sich bereits baulich genutzte Privatgrundstücke (Steinmetzbetrieb und Wohngrundstücke am Brühler Herrenberg), denen durch den Bebauungsplan entsprechende Baurechte eingeräumt werden und die damit Bestandteil der Bodenordnung sind.

Kleingartenanlage "Marienhöhe" Gruppe 3

Die Entscheidung über die Vorgehensweise mit der Gruppe 3 der Kleingartenanlage "Marienhöhe" setzt voraus, dass der Stadtrat eine abwägende Grundsatzentscheidung zum angestrebten Zeithorizont einer Wohnbebauung und zum angestrebten Schutzniveau für die Kleingärtner trifft. Da diese Grundsatzentscheidung mit der Entscheidung der diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im Zusammenhang steht, werden in der Drucksache alle Abwägungsbelange offengelegt, sodass der Stadtrat in Kenntnis aller maßgeblichen Aspekte entscheiden kann.

Dazu gehören auch das Ergebnis einer Bürgerversammlung mit den betroffenen Pächtern und dem Stadtverband und die dazu abgegebenen Stellungnahmen (siehe Anlagen).

Die alternativen Handlungsoptionen des Stadtrates und die daraus resultierenden Auswirkungen werden in dem Entscheidungsvorschlag aufgezeigt werden.

Der Entscheidungsvorschlag der Stadtverwaltung ist dabei naturgemäß an die die bisherige Beschlusslage des Stadtrates in dieser Angelegenheit gebunden.

Maßgeblich ist dabei insbesondere der vom Stadtrat beschlossene Flächennutzungsplan, der auf dem Areal eine Wohnbaufläche darstellt. Ausgehend von dieser Beschlusslage hatte der Stadtrat am 09.05.2012 mit DS 0414/12 den Vorentwurf des Bebauungsplanes BRV606 gebilligt, der bezüglich der Gruppe 3 der KGA Marienhöhe folgende Festsetzung trifft:

"Nachnutzungsoption als Allgemeines Wohngebiet nach Aufgabe der Kleingärten"

Davon ausgehend wurde die Fläche Bestandteil des ausgelobten Wettbewerbes Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe mit der Maßgabe, eine konzeptionelle Sollbruchstelle vorzusehen, um für die Fläche der Gruppe 3 eine abweichende Entwicklungsgeschwindigkeit zu ermöglichen.

In diesem Sinne erfolgte darüber hinaus eine Optimierung der Zuschnitte der künftigen Baugrundstücke, die es ermöglichen würde, frei werdende Teilflächen der Gruppe 3 aus der Kleingartenanlage herauszulösen und damit eine stufenweise Umwandlung zu ermöglichen.

Am 25.08.2015 wurden der Stadtverband und die Pächter der Kleingartenanlage umfassend über den bisherigen Stand der Planung, die weitere Vorgehensweise und die denkbaren Optionen informiert und um Stellungnahme gebeten.

In der sehr sachliche Veranstaltung wurde deutlich, dass die Pächter dringend Klarheit über Ihre Zukunft benötigen, um weiter disponieren zu können. Die Pächter und die Vertreter des Stadtverbandes haben sich dabei einhellig gegen die vorgestellten Modelle einer stufenweisen Umwandlung oder einer Umwandlung nach einer zeitlichen Frist ausgesprochen und für eine uneingeschränkte Erhaltung der Gruppe 3 votiert. Die Stellungnahmen des Kleingartenvereins und des Stadtverbandes sind beigefügt. Vertreter des Stadtverbandes und des Kleingartenvereins werden zu den Vorberatungen in den zuständigen Fachausschüssen hinzugeladen werden, um Gelegenheit zur Darstellung Ihrer Position zu erhalten.

Dem steht gegenüber, dass sich die Gruppe 3 mit ihren 20 Parzellen der Kleingartenanlage "Marienhöhe" künftig strukturell in einer Insellage, umgeben von Wohnbebauung, befinden wird. Auf der Fläche der heutigen Gruppe 3 könnten 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten pro Gebäude entstehen. Der Standort ist innerstädtisch gelegen und weist eine hervorragende ÖPNV Erschließung auf.

Die Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung. Aufgrund knapp werdender Brachflächen, die für eine Wohnbebauung geeignet oder mobilisierbar sind, ist damit zu rechnen, dass künftige Wohnflächenentwicklungen regelmäßig zu Interessenkonkurrenzen mit Abwägungsbedarf führen werden. Unabhängig davon wird mit den möglichen 15 Einfamilienhäusern kein wesentlicher Mengeneffekt am Wohnungsmarkt erzielt werden können.

Im vorliegenden Fall sind im Fall einer entsprechenden Stadtratsentscheidung auch zusätzliche Maßnahmen zur Abfederung der Auswirkungen für die Kleingärtner möglich. Aus einer Zuteilung oder Veräußerung der attraktiven Fläche fließen zudem der Stadt nicht unwesentliche Einnahmen zu.

Würde die Stadt auf die Entwicklung verzichten, wird sich die Stadt nach dem Stand der Vertragsverhandlungen zur Erschließung des Baugebietes trotzdem anteilig an den Kosten der Gesamterschließung des Plangebiets beteiligen müssen.

Diese Kostenbeteiligung wäre nur durch Zuteilung des Grundstücks an einen anderen Verfahrensbeteiligten im Umlegungsverfahren gegen Entschädigung vermeidbar.

Da über die Frage einer Zuteilung der Gruppe 3 der Marienhöhe im Umlegungsverfahren durch den Stadtrat noch nicht entschieden wurde, wird es als erforderlich angesehen, vorerst Festsetzungen zu treffen, die auch die planungsseitigen Anforderungen dieser Option sichern.

Eine Zuordnung würde aus Sicht eines künftigen Eigentümers eine kalkulierbare maximale Frist bis zur Nutzung als Allgemeines Wohngebiet voraussetzen. Diese liegt bei maximal 10 Jahren. Des weiteren müsste aus Sicht der Stadt in diesem Fall gesichert sein, dass durch verbindliche öffentlich rechtliche Regelungen der Schutz der Pächter in gleicher Weise gewährleistet wird, als wenn die Stadt Eigentümer bliebe.

Dazu werden nach Auswertung aller grundsätzlichen Handlungsalternativen im Entscheidungsvorschlag der Verwaltung folgende Bebauungsplan-Festsetzungen vorgeschlagen:

Auf der Fläche der Gruppe 3 der KGA " Marienhöhe" wird ein Sonderplanzeichen (Schraffur rot/grün) "Allgemeines Wohngebiet mit bedingten und befristeten Festsetzungen" festgesetzt.

Auf der Fläche der Gruppe 3 der Kleingartenanlage "Marienhöhe" gilt für eine Frist von 10 Jahren eine Grünfläche der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage als festgesetzt. Nach Ablauf der Frist von 10 Jahren lebt automatisch die Festsetzung eine Allgemeinen Wohngebietes auf. Die Kündigungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG besteht somit in den nächsten 10 Jahren noch nicht. Sollten Kleingärtner in dieser Zeit Ihre Parzellen allerdings freiwillig selbst aufgeben, würde bereits auf Teilflächen das Allgemeine Wohngebiet aufleben und auf Teilflächen wäre eine Bebauung zulässig. Eine Neuverpachtung ist damit vermeidbar.

Dieser Festsetzungsvorschlag wird unter Wahrung verschiedener Vermarktungsoptionen den bisherigen Beschlüssen des Stadtrates gerecht.

Während die Beschlusslage des Stadtrates für die Stadtverwaltung nicht zur Disposition stehen kann, ist der Stadtrat hingegen frei nach der jeweils aktuellen Sach- und Rechtslage abweichend zu entscheiden.

Die alternativen Handlungsoptionen des Stadtrates für die Fläche der Gruppe 3 und die daraus resultierenden Auswirkungen werden in einem Variantenvergleich offengelegt (siehe Anlage 14).

Dazu gehören folgende Varianten:

a) Festsetzung einer Dauerkleingartenanlage

b) Entlassung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- c) Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (ohne Bedingung und Befristung)
- d) Festsetzung einer Befristung des Kündigungsschutzes (mit einer längeren Frist als 10 Jahren)
- e) Festsetzung einer schrittweisen Umwandlung von Teilflächen in ein Allgemeines Wohngebiet bei Aufgabe der Kleingartenparzelle durch den Kleingärtner (ohne zeitliche Begrenzung des Prozesses)
- f) Kombination einer Befristung des Kündigungsschutzes auf 10 Jahre mit einer schrittweisen Umwandlung von Teilflächen in ein Allgemeines Wohngebiet bei Aufgabe der Kleingartenparzelle durch den Kleingärtner (Entscheidungsvorschlag der Stadtverwaltung)

Durch den Bebauungsplan kann nur geregelt werden, ob und wann eine andere als kleingärtnerische Nutzung zulässig wird.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG ergeben sich daraus jedoch der Zeitpunkt des Eintritts der Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung.

Unabhängig und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ergeben zu vertiefende weitere Fragen zur Abwicklung der gesetzlichen Kündigungsentschädigung nach § 11 BKleingG, die Frage der Ersatzlandbereitstellung nach § 14 BKleingG und weitere Umsetzungsfragen.

Für die Varianten e) und f) wäre es zudem erforderlich, als Anreiz für den Fall der Kündigung des Pachtvertrages durch den Kleingärtner der Gruppe 3 durch vertragliche Zusicherung eine dem § 11 BKleingG entsprechende Entschädigungsregelung zu vereinbaren. Die gesetzliche Kündigungsentschädigung sieht diesen Fall nicht vor, steht einer darüber hinausgehenden Regelung jedoch nicht entgegen.

Zu diesen Fragen kann der Bebauungsplan mit seinem abschließenden Festsetzungskatalog keine Regelungen treffen. Aus diesen Gründen wird es über das Planverfahren hinausgehend erforderlich, mit dem Stadtverband, dem Kleingartenverein und den Pächtern die weitere Vorgehensweise intensiv abzustimmen.

Dazu ist jedoch die hier vorgelegte kommunalpolitische Grundsatzentscheidung zu den Festsetzungen erforderlich.

Der Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes kann durch den Stadtrat mit der Maßgabe versehen werden, die Fläche der Gruppe 3 entsprechend einer anderen Variante zu behandeln und den Entwurf zur öffentlichen Auslegung entsprechend zu überarbeiten, sodass eine Vertagung oder Verzögerung des Billigungsbeschlusses nicht erforderlich ist.

Finanzielle Auswirkungen

Soweit bezüglich der Fläche der Gruppe 3 der KGA "Marienhöhe" ein Zuteilungsverzicht nicht erfolgt und die Stadt Eigentümer bleibt, ergeben sich Kosten aus der anteiligen Beteiligung an der Gesamterschließung, die aus dem Haushalt der Stadt zu decken wären.

Nach dem Stand der Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträge können dazu derzeit noch keine Aussagen gemacht werden.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Das Energiekonzept ist Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.