

Titel der Drucksache:

Antrag auf Einleitung eines
Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB für
Mehrgenerationenwohnen im Bereich "Zum
Kornfeld" im Ortsteil Kerspleben

Drucksache

1704/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	13.03.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Kerspleben	18.03.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	01.04.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.04.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 01.08.2013 für das Vorhaben "Mehrgenerationenwohnen im Bereich "Zum Kornfeld" im Ortsteil Kerspleben" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

02

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die Entscheidung des Stadtrates einschließlich Begründung mitzuteilen.

13.03.2014 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" 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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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 - Antrag auf Einleitung (nicht öffentlich)
- 2.1 - Bestandsdarstellung und Vorhabenbeschreibung
- 2.2 - Vorhabenbeschreibung - Bebauungsvorschlag
- 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
4. - Planausschnitt Landschaftsplan

Die Anlagen 2 – 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach §12 BauGB eingereicht, mit dem für die Flurstücke 476, 477/4, 477/5, 478/4, 478/11, 478/12 und 478/18, Flur 3, Gemarkung Kerspleben die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von "Mehrgenerationenwohnen mit Physiotherapie, Einfamilienhaus für die Tochter und Hausmeister-Service" beantragt wird. Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist das bestehende Einfamilienhaus mit angrenzenden Grünanlagen und die Firma (Karosseriewerkstatt) des Antragstellers. Südlich davon im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist der Neubau eines freistehenden Gebäudes für einen Hausmeister-Service und Garten- und Landschaftsbau geplant. Nördlich der bestehenden Baulichkeiten ist der Komplex des Mehrgenerationenwohnens und ein

Einfamilienhaus geplant, der teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll. Die Baukörper des Mehrgenerationenwohnen sollen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden und ein Flachdach erhalten.

Eine Beschreibung des "Mehrgenerationenwohnens", wie etwa ein Betreuungs- und Betreiberkonzept, liegt nicht vor.

Alle mit dem Antrag genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

Gegenstand des Vorhabenplanes ist u.a. die Legalisierung baurechtswidriger Vorhaben auf dem Wohngrundstück des Antragsstellers, die nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Aus prinzipiellen Erwägungen kann seitens der Stadtverwaltung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nicht empfohlen werden, insbesondere aufgrund der Vorbildwirkung für ähnlich geartete Vorhaben im Umfeld.

Der Vorhabenträger ist über die Auffassung der Stadtverwaltung unterrichtet.

Der Antragsteller hat ungeachtet dessen nach § 12 BauGB von seinem Recht Gebrauch gemacht, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen. Die Letztentscheidung in dieser Angelegenheit ist dem Stadtrat vorbehalten.

Sachstand zur planungsrechtlichen Situation und Genehmigungslage

Auf dem Grundstück des Antragsstellers im Übergang vom Innenbereich zum Außenbereich wird auf einem Grundstücksteil, der dem Innenbereich zuzuordnen ist, eine Karosseriewerkstatt betrieben. Daran anschließend befindet sich das Wohnhaus des Gewerbetreibenden. Alle bisher genehmigten baulichen Anlagen wurden dem Innenbereich zugeordnet. Die Abgrenzung der Klarstellungssatzung für Kerspleben bestätigt diese Auffassung.

Der Errichtung eines Regenwasserreservoirs als naturnahem Teich wurde nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstigem Vorhaben im Außenbereich (mit Auflagen) als weiterem Baustein eines mit Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen, wie z.B. dem "Gewerbegebiet Fichtenweg" hergestellten Biotopverbundes am Linderbach, planungsrechtlich zugestimmt. Öffentliche Belange standen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Teichanlage zum Teil Grünflächen, zum Teil landwirtschaftliche Flächen in Verbindung mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft dar. Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan bestand somit nicht.

Eine Einzäunung der Außenbereichsflächen im Sinne einer Gartennutzung wurde jedoch nach § 35 Abs. 1 BauGB abgelehnt.

Erläuterung der zum Teil rechtswidrigen planungsrechtlichen Situation

Durch den Antragsteller wurde entgegen dem Genehmigungsbescheid eine umfassende Gartengestaltung mit Geländemodulation mit befestigten Wegen etc. im Außenbereich auf vormals landwirtschaftlichen Flächen begonnen. Das so genannte Regenreservoir stellt sich in diesem Zusammenhang als Teichanlage in einer parkähnlichen Gartengestaltung mit befestigten Wegen und Uferrandbereichen dar. Eine Anlage in dieser Form entspricht nicht mehr im Sinne des Genehmigungsbescheides einem Regenbecken als naturnahem Teich mit unbefestigten Uferrandbereichen, die der natürlichen Sukzession überlassen sind, und kann deshalb auch nicht

mehr als außenbereichsverträglich gelten.

Eine gärtnerische hausnahe Nutzung mit Einzäunung wird zwar im Zusammenhang mit dem genehmigten Wohnhaus in den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen für zulässig erachtet.

Der Ausweitung in die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche kann jedoch nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstigem Vorhaben im Einzelfall nicht mehr zugestimmt werden, da sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und zu einer rechtswidrigen Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich führen würde.

Das Vorhaben ist in seiner Gesamtheit nach § 35 BauGB nicht zulässig.

Es wurden seitens der Stadtverwaltung bereits folgende Prüfungen zur planungsrechtlichen Situation durchgeführt:

Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es nicht möglich, die vorhandene parkähnliche Gartengestaltung mit Teichanlage, die nicht mehr außenbereichsverträglich ist, im Wege einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kerspleben einzubeziehen. Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung wäre, dass die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt wird. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da eine Prägung der Fläche, die eine derartige gärtnerische Gestaltung zulassen würde, im angrenzenden baulichen Bestand nicht vorzufinden ist.

Aufstellung eines Bauleitplanverfahren

Die Zulässigkeit des Vorhabens könnte nur durch Änderung des Flächenutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren herbeigeführt werden. Da es sich nicht um ein Innenbereichsvorhaben handelt, wäre ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. Ein Grünordnungsplan und gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Gutachten wären in diesem Zusammenhang zu erstellen.

Durch die Stadtverwaltung wird aus prinzipiellen Erwägungen in der beabsichtigten Legitimierung von erfolgten Schwarzbauten, die zudem im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen, kein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gesehen, da die Planung nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Negative Vorbildwirkung

Auf dem Grundstück und auf angrenzenden Nachbargrundstücken im Süden wurden in der Vergangenheit mehrfach durch die untere Bauaufsichtsbehörde baurechtswidrige Aktivitäten festgestellt. Die nachträgliche Legitimierung nach und nach geschaffener baurechtswidriger Tatsachen dürfte nicht geeignet sein, weiteren baurechtswidrigen Aktivitäten Einhalt zu gebieten.

Gemengelage

Es ist zunächst davon auszugehen, dass ein weiteres Heranrücken einer Wohnbebauung an den vorhandenen Gewerbebetrieb (Karosseriebetrieb) und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit saisonaler nächtlicher Anlieferung eine konfliktträchtige Gemengelage geschaffen würde.

Nach der Rechtsprechung ist ein Karosserie- und Lackierbetrieb ein das Wohnen erheblich störender Gewerbebetrieb, es treten Lärm- und Geruchsemissionen auf.

Das Wohnen wesentlich störende Nutzungen sind nicht mehr mischgebietsverträglich, d.h. es

würde im Rahmen der Bauleitplanung zur Sicherung des Gewerbebetriebes ein Gewerbegebiet (GE) neben einem Wohngebiet (WA) festgesetzt werden müssen.

Ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung lässt sich zulässigerweise nicht ohne Weiteres durch einen Bebauungsplan festsetzen.

Ferner sind das Wohngebiet störende Lärmemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb nach dem derzeitigen Kenntnissstand nicht auszuschließen.

Ob das Heranrücken der Wohnbebauung nach den Grundsätzen der Bauleitplanung möglich ist oder ob und welche Einschränkungen für benachbarte gewerbliche Nutzungen erforderlich wären bedarf jedoch erst einer detaillierten immissionsschutzrechtlichen Klärung durch Gutachten.

Soweit der Stadtrat der Empfehlung der Stadtverwaltung nicht folgen sollte, wären im Rahmen des Planverfahrens mit offenem Ausgang umfangreiche Fachgutachten zu erbringen.

Von Seiten des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde eine gesonderte Stellungnahme eingeholt mit dem Ergebnis, dass dem Vorhaben gemäß der Vorhabenbeschreibung seitens der Unteren Naturschutz- und Immissionschutzbehörde aufgrund nachfolgender Belange keine Zustimmung gegeben wird.

Naturschutzfachliche Belange

Der Planungsraum befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Linderbach, einem Gewässer 2. Ordnung. Dem Linderbach kommen Biotopverbund-/ Lebensraum- und klimatische Ausgleichsfunktionen zu, welche durch die umliegende Bebauung bereits zum aktuellen Zeitpunkt gestört sind. Der Bereich des Linderbaches sowie angrenzende Acker- und Grünlandflächen sind der unteren Naturschutzbehörde als Lebensraum des Neuntöters sowie des Rotmilan (besonders / streng geschützt nach BNatSchG) bekannt.

Zum Schutz seiner ökologischen Funktionen ist der Linderbach und die angrenzenden Flächen gemäß Landschaftsplan (1997) einer extensiven Nutzung zuzuführen. Der Siedlungsraum ist in seiner Typik zu bewahren. Eine weitere bauliche Verdichtung ist im Sinne des Biotopverbundes, der naturnahen Gewässerentwicklung und der klimatischen Austauschfunktionen nicht mit den Zielen des Landschaftsplanes vereinbar (vgl. Planausschnitt Landschaftsplan 1997 in der Anlage).

Klimatische Belange

Die Flurstücke 476, 477/4, 477/5, 478/8 bis 478/12 und 478/18 liegen vollständig in der Klimaschutzzone I. Ordnung und kennzeichnen daher Flächen mit höchster klimatischer Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung des Ortsteils Kerspleben. Diese Flächen schließen eine Bebauung aus.

Fazit:

Aufgrund der vorgesehenen nachträglichen Legitimierung baurechtswidriger Aktivitäten, wird dem Stadtrat empfohlen, den Antrag des Vorhabenträgers abzulehnen.

Nach dem derzeitigem Erkenntnisstand ist im Übrigen von der Neuschaffung einer konfliktträchtigen Gemengelage von schutzwürdigen Wohnnutzungen und störenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betriebsanlagen auszugehen.