



Datum, 16.11.2020 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/287/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.11.2020	
Bauausschuss	25.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	03.12.2020	

Bebauungsplanverfahren Bahnhofstraße 71-73 -Beantwortung des Fragenkatalogs

Sachdarstellung:

In der Bauausschusssitzung am 21.10.2020 wurde von der CDU-Fraktion ein Fragenkatalog zum Bauleitplanverfahren „Bahnhofstraße 71-73“ eingereicht und mit zwei ergänzenden Fragen beschlossen. Um Beantwortung bis zur nächsten Sitzungsrunde wurde gebeten. In dieser kurzen Zeitspanne konnten nachfolgende Antworten realisiert werden.

Vorab einige Hintergrundinformationen:

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB wurde vom Hochtaunuskreis (UNB), wie auch vom Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Stellplätze auf der Bachparzelle bzw. im 5 m Bereich des Gewässerrandstreifens nicht dem Hessischen Wassergesetz (HWG) entsprechen und deshalb die Festsetzung unzulässig ist. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund der Beanstandungen der UNB und des RPs ist eine erneute kurze Offenlage des Bebauungsplanes notwendig, sowie die Einholung der Stellungnahme der zwei betroffenen Behörden. Anschließend kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Die Planunterlagen wurden bereits angepasst. Ungeachtet der möglichen weiteren Veränderungen wäre dies der nächste Verfahrensschritt.

Derzeit wird ein Bauantrag nach § 33 BauGB bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Stadt wurde bisher noch nicht beteiligt, was darauf hindeutet, dass der Antrag noch nicht vollständig eingegangen ist.

Die Verwaltung hat zu dem Fragenkatalog eine externe Rechtsberatung eingeholt. Das Ergebnis des beauftragten Rechtsanwalts lautet wie folgt:

1. Welche Vor- oder Nachteile hätte eine Abtrennung des Bebauungsplanverfahrens Shell-Tankstelle von den übrigen Bereichen?

Die Teilung des Plangebietes in 2 Abschnitte ist zulässig. Die Grenze ist nur dann gegeben, wenn durch die Trennung eine Konfliktbewältigung umgegangen werden soll. Die Frage des Zuschnitts eines Plangebietes ist Sache der Planungshoheit der Stadt. Sofern der erforderliche Abwägungsstoff vollständig ermittelt und abgewogen wurde und somit materielle Planreife besteht, könnte der (Teil-)B-Plan beschlossen werden. Eine erneute Offenlage wäre nur dann erforderlich, wenn sich durch die Teilung gänzlich neue, abwägungserhebliche Fragen stellen. Der wesentliche Nachteil bestünde darin, dass ein sehr kleinteiliger B-Plan entstünde und für eventuelle Gegner auch 2 Angriffsobjekte (B-Plan 1 und B-Plan 2) entstünden.

Hinzu käme, dass mögliche Fehler in einem Abschnitt, nicht den anderen Abschnitt infizierten.

2. Welche Änderungen bei den Formulierungen sind notwendig, um eine Anpassung an die umliegende Bebauung sicherzustellen (zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss)?

In der Erläuterung zur Planänderung/Entwurfsänderung wäre dann zu vermerken:

„Es wird darauf hingewiesen, dass abweichend von der im bisherigen Entwurf vorgesehenen Festsetzung vorgesehen wird:

a) Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 20° bis maximal 38°.

b) Zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2.“

Die Dachneigung ist ein reines Gestaltungsthema und obliegt somit allein der Planungshoheit der Stadt.

Da die Vollgeschosshöhe reduziert werden soll, kann auch von keiner höheren Belastung der Umweltbelange ausgegangen werden; sie wird eher geringer. Daher sehe ich eine Beteiligung allenfalls der Bauaufsicht für erforderlich.

3. Welche Schritte können unternommen werden, um das Vertrauen des Investors in den jetzigen Planungsfortschritt so einzuschränken, dass nicht vorzeitig Bauanträge genehmigt werden?

Dem Vorhabenträger könnte mitgeteilt werden,

a) dass sich die Abwägung schwieriger gestaltet und die notwendige Mehrheit für einen Beschluss nicht besteht;

b) dass mit Klagen zu rechnen ist.

c) dass aufgrund der Sach- und Rechtslage keine Mehrheit (mehr) besteht

4. Wie schnell kann das Verfahren vorangetrieben werden, um einen rechtskräftigen Bebauungsplan nach den Vorstellungen der Bürgerschaft zu erreichen?

Da der Betroffenenkreis nicht eindeutig ist, sollte eine Offenlage erfolgen. Die Offenlage kann nach § 4a Abs. 3 BauGB nur für die geänderten Festsetzungen erfolgen. Entsprechende Hinweise sind in die Bekanntmachung aufzunehmen. Die Offenlagefrist kann aufgrund der geringen Änderung auf 2 Wochen begrenzt werden.

Da die Vollgeschosshöhe reduziert werden soll, kann auch von keiner höheren Belastung der Umweltbelange ausgegangen werden; sie wird eher geringer. Daher sehe ich eine Beteiligung allenfalls der Bauaufsicht für erforderlich.

5. In wie weit ist eine Bebauung der Grundstücke nach § 34 BauGB möglich?

Auch wenn der Bebauungszusammenhang wesentliche Teile des B-Plan-Gebietes nicht umfasst (Flurstücke 93, 101/15, 58/7, 58/8), sodass von einem Außenbereichsteil auszugehen ist, so würde ich anhand der Lagekarte und Google-Maps-Aufnahmen dazu tendieren, das Flurstück 57/1 dem Innenbereich zuzuordnen. Die nähere Umgebung entspricht m. E. einem Mischgebiet. Folglich könnte das Flurstück 57/1 (Bahnhofstraße 73) im Einklang mit der näheren Umgebung über § 34 BauGB bebaut werden.

6. Kann der Investor Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt geltend machen?

Schadensersatzansprüche sind in aller Regel ausgeschlossen. Aus § 12 Abs. 2 BauGB sowie die Planungshoheit der Stadt Neu-Anspach ergibt sich, dass ein Anspruch auf Planerlass nicht besteht.

Grundsätzlich kommt ein Entschädigungsanspruch nach § 18 BauGB für alle Eigentümer, Mieter und Pächter in Betracht; er besteht unabhängig davon, ob der B-Plan wie entworfen erlassen wird oder nicht. Dennoch halte ich diesen für unwahrscheinlich. Voraussetzung für einen Anspruch ist, dass während der Sperre die konkrete Absicht und die konkrete Möglichkeit bestanden haben muss, das Grundstück selbst zu bebauen oder zur Bebauung zu veräußern oder anderweitig zu nutzen (BGH WM 1992, 1858; NVwZ 1992, 1119), z.B. durch Vermietung eines Obergeschosses (BGH NJW 1994, 3158 (3161)). Darüber hinaus wäre es von dem Vorhabenträger taktisch unklug, eine Entschädigung zu verlangen, wenn er das Vorhaben weiter realisieren will.

Zur Frage 5 (Möglichkeit der Bebauung nach § 34 BauGB) hat die Verwaltung ebenso zur Bauaufsichtsbehörde Kontakt aufgenommen. Herr Dr. Hirsch, Leiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises, hat folgende Auskunft gegeben:

Wenn der Bebauungsplanstand aufgehoben wird, wird das Grundstück Bahnhofstraße 73 entweder nach § 34 oder nach § 35 BauGB (zu großer unbepannter Innenbereich) bewertet werden. Hierzu sei jedoch eine Absprache mit dem Amt für ländlichen Raum sowie der Unteren Naturschutzbehörde notwendig, sodass keine eindeutige Aussage getroffen werden kann. Eine genauere Betrachtung erfolgt, sobald ein Antrag nach § 34 BauGB eingereicht wird. Zudem wird noch darauf hingewiesen, dass wenn das Bauvorhaben nach § 34 BauGB bewertet wird und der Magistrat sein Einvernehmen versagen würde, obwohl sich das Bauvorhaben klar einfügt, dann könne auch das Einvernehmen des Magistrats durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die umliegende Bebauung (Bahnhofstraße 75, Bahnhofstraße 80, Wiesenau 3-9 und Taunusstraße 81) drei Vollgeschosse aufweisen. Die Bebauungen Wiesenau 1 und Bahnhofstraße 71 wirken aufgrund ihrer hohen Firsthöhe ebenfalls deutlich massiver, wie andere zweigeschossige Bauten. In Anlage 2 ist eine Straßenabwicklung dargestellt, aus der sich ergibt, dass sich das Bauvorhaben auch mit der Höhe in die Umgebung einfügt.

Ebenso ist im Plan in Anlage 3 erkennbar, dass mehrere Bebauungspläne dreigeschossige Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt haben. Insbesondere in der Bahnhofstraße bietet sich eine dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit an, da hier einige vergleichbare Objekte derzeit vorhanden sind und die Infrastruktur eine solche Bebauung hergibt. Weiterhin ist positiv zu bewerten, dass das Staffelgeschoss zurückgesetzt ist, so dass es keine volle Wirkung hinsichtlich eines Vollgeschosses hat (Anlage 4). Aus städtebaulicher Sicht ist eine dreigeschossige Bebauung + Staffelgeschoss mit einer Firsthöhe von 12,0 m an diesem Standort nicht zu beanstanden.

Eine Aufteilung der Bebauungsplanverfahren Bahnhofstraße 71 und Bahnhofstraße 73 wird als nicht sinnvoll erachtet, da die beiden Grundstücke städtebaulich zusammengehören und deshalb auch bereits seit 2015 (Beginn des Verfahrens) zusammen betrachtet werden. Eine Trennung erscheint deshalb aus Verwaltungssicht nicht mehr angebracht.

Aus Sicht des Anwalts ist ein Schadensersatzanspruch nicht sehr wahrscheinlich. Diese Ansicht teilt die Verwaltung nicht uneingeschränkt, da dem Investor mit dem Entwurfsbeschluss vom 07.02.2018 signalisiert wurde, dass auf Grundlage seiner Planung der Bebauungsplan aufgestellt wird. Es wird erachtet, dass doch zumindest eine Teilschuld der Stadt angelastet werden kann.

Das Planungsbüro PlanES ist beauftragt, das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Das Honorarangebot enthält keine Änderung der Festsetzungen in diesem späten Planungsstand, sodass die Verwaltung um eine neue Kostenschätzung für die Wiederaufnahme des Verfahrens gebeten hat. Es sind mit zusätzlichen Kosten von ca. 5.200 € bis zum Abschluss des Verfahrens zu rechnen, die von der Stadt getragen werden müssen.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme:

Die Stadt Neu-Anspach unterliegt der vorläufigen Haushaltsführung nach §99 HGO. Das Verfahren soll aus einem politischen Vorgang heraus „neu“ angestoßen werden. Die daraus entstehenden Mehrkosten bestünden also weder aus einer vertraglichen Verpflichtung heraus, noch sind sie zur Erfüllung der städtischen Aufgaben zwingend notwendig. Angesichts der Möglichkeit eines Schadensersatzanspruchs durch den Investor sollte das weitere Vorgehen sorgfältig abgewogen werden.

Beschlussvorschlag:

Bleibt der Beratung vorbehalten.

Thomas Pauli
Bürgermeister

haushaltsrechtlich geprüft:



Anlagen:

1. Antrag CDU-Fraktion
2. Straßenabwicklung
3. Übersichtsplan Festsetzung in umliegenden Bebauungsplänen
4. Ansichten Bauvorhaben Bahnhofstraße 73

