STADT OSTFILDERN

Vorlage

088/2017

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB3/Scha/Hae
18.05.2017

Ältestenrat	03.07.2017	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	12.07.2017	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	26.07.2017	öffentlich	Beschluss

Thema

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost", Planbereich N 71, Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost"

- Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 08.12.2016 Normenkontrollverfahren „Parksiedlung Nord-Ost"

- Überarbeitung der Planinhalte

- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 08.12.2016 zum Normenkontrollverfahren „Parksiedlung- Nord-Ost“ wird zur Kenntnis genommen.

II. Der Gemeinderat beschließt ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) für die Heilung gerügter Verstöße durchzuführen

III. Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost", Planbereich N 71, Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost" gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch rückwirkend zum 15.10.2015 in Kraft zu setzen.

IV. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer 4 der Erläuterungen dieser Vorlage wird zugestimmt.

V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Parksiedlung Nord-Ost“ (La-

geplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 03.07.2017), die Begründung zum Bebauungsplan vom 03.07.2017, die wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften vom 23.02.2015 mit Begründung vom 23.02.2015 gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Bolay Oberbürgermeister	gez. Bader Bürgermeisterin	gez. Jansen FB 3 Baurecht und Planung

Erläuterungen

1. Verfahrensstand

Bei der Anfechtung eines rechtskräftigen Bebauungsplans durch eine Normenkontrollklage kann bei beachtlichen Fehlern dessen Nichtigkeit festgestellt werden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 08.12.2016 zum Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ für unwirksam erklärt. Die beantragte einstweilige Anordnung gegen den Bebauungsplan wurde dagegen abgelehnt. Der Ausschuss für Technik und Umwelt wurde am 18.01.2017 über das Urteil informiert.

Die Revision wurde vom Verwaltungsgerichtshof nicht zugelassen. Die Stadt Ostfildern hat zwischenzeitlich Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Die Entscheidung darüber steht noch aus, das Urteil ist damit noch nicht rechtskräftig.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans hat zur Folge, dass sich niemand auf diese Satzung berufen kann, also z.B. aufgrund eines solchen „schwebend unwirksamen“ Bebauungsplans auch kein Baurecht geltend machen kann.

2. Fehlerbehebung durch ein ergänzendes Verfahren

Die Fehler, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führten, können in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.
Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgt durch eine Wiederholung des Aufstellungsverfahrens ab dem Verfahrensschritt, bei dem der zur Unwirksamkeit führende Fehler unterlaufen ist. Damit können auch nach der Bekanntmachung und dem damit verbundenen scheinbaren Inkrafttreten Fehler behoben werden, indem die Gemeinde das Aufstellungsverfahren in allen nach dem beachtlichen Fehler durchgeführten Verfahrensabschnitten wiederholt und den Bauleitplan erneut oder unter bestimmten Bedingungen auch rückwirkend in Kraft setzt.

Verfährt die Gemeinde nach § 214 Abs. 4 BauGB, so führt sie kein rechtlich eigenständiges Verfahren durch. Vielmehr setzt sie das von ihr ursprünglich eingeleitete, nur scheinbar abgeschlossene Bauleitplanverfahren an der Stelle fort, an der ihr der Fehler unterlaufen ist. Das ergänzende Verfahren versetzt den Plan damit zurück in das Stadium des Bebauungsplanentwurfs. Die Planauslage ist zu wiederholen, sofern die Änderung nicht nur klarstellende Bedeutung hat. Wenn von den im ergänzenden Verfahren vorgenommenen inhaltlichen Änderungen nachteilige Auswirkungen ausgehen, handelt es sich um abwägungsbeachtliche Änderungen des Bebauungsplans.

Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens setzt voraus, dass der auf diesem Wege zu behebende Mangel nicht von solcher Art und Schwere ist, dass er die Planung als Ganzes infrage stellt oder die Grundzüge der Planung berührt. Da die festgestellten Fehler durch eine punktuelle Nachbesserung behoben werden können (s.u.), ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist somit erneut öffentlich auszulegen, die Abwägung zu wiederholen, der Satzungsbeschluss erneut zu fassen und der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

3. Im Bebauungsplanverfahren festgestellte Fehler

Der Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ ist nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs abwägungsfehlerhaft, weil bei den Festsetzungen zum Lärmschutz von falschen tatsächlichen Voraussetzungen ausgegangen worden ist.

Der Bebauungsplan wurde für unwirksam erklärt, da die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeholte schalltechnische Untersuchung der GN Bauphysik auf der Annahme beruhte, dass auf der Breslauer Straße Flüsterasphalt mit einer lärmmindernden Wirkung von mindestens 3 dB(A) aufgebracht und das Plangebiet unter vollständiger Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut wird, obwohl beide Voraussetzungen nicht gesichert sind. Welche Art von Flüsterasphalt der Projektträger als lärmmindernden Belag aufbringen muss, ist im städtebaulichen Vertrag nicht näher bestimmt, ebenso wenig ist geregelt, wie gewährleistet werden soll, dass die lärmmindernde Wirkung des Flüsterasphalts, der im Laufe der Zeit seine Wirkung verliert, dauerhaft aufrechterhalten werden soll.

Die Lärmgutachter sind bei ihren Berechnungen außerdem von den in dem Verkehrskonzept 2007 der Stadt Ostfildern (Modus Consult, Karlsruhe) enthaltenen Verkehrsprognosen ausgegangen. Sie haben den „ungünstigsten Fall“, den „Planfall 1 Plus“, d.h. eine Prognosehochrechnung für das Jahr 2020, zu Grunde gelegt und so eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 15.990 Kfz angenommen. Das stieß auf Bedenken des Gerichts, da die zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung mittlerweile bereits sieben Jahre alte Prognose nicht darauf hin überprüft wurde, inwieweit sie mit der zwischenzeitlichen Entwicklung in Übereinstimmung zu bringen ist.

Folge dieses Fehlers bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials ist, dass die Stadt die Lärmpegelbereiche an den Außenfassaden möglicherweise höher festgesetzt hätte, wäre sie von einem zutreffenden Sachverhalt ausgegangen. Der Fehler im Abwägungsvorgang kann dazu führen, dass die GN Bauphysik in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 24.06.2016 die aus dem Verkehr auf der Breslauer und der Danziger Straße resultierende Gesamtverkehrslärmbelastung an den Wohnungen der Antragsteller unzutreffend, weil zu niedrig, ermittelt hat.

Das Gericht hat in seinem Urteil die Auffassung vertreten, dass die gerügten Fehler im Abwägungsvorgang auf das Abwägungsergebnis des Gemeinderats von Einfluss gewesen sind.

Den sonstigen im Normenkontrollverfahren vorgebrachten Rügen z.B. bezüglich fehlender Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Unbestimmtheit einzelner Festsetzungen, fehlender Rechtsgrundlagen usw. wurde vom Gericht nicht gefolgt. Insbesondere hat das Gericht zu der im Verfahren viel diskutierten Frage der öffentlicher Parkmöglichkeiten festgestellt: „Ein Anspruch darauf, dass Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen und Plätzen in der Nähe ihrer Grundstücke eingerichtet werden oder erhalten bleiben, steht den Antragstellern nicht zu.“
Der Bebauungsplan leidet nach Feststellung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht an zu seiner Unwirksamkeit führenden Verfahrensfehlern.

4. Überarbeitung der Planung

4.1 Überprüfung der getroffenen Annahmen zum Verkehrsaufkommen
Durch das Büro Modus Consult wurde für die Breslauer Straße eine Prognose des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2030 erstellt. Für die Danziger Straße wurden darüber hinaus die bisherigen Annahmen zu den Verkehrszahlen überprüft. Im Mai 2017 wurde deshalb das aktuelle Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Danziger Straße / Breslauer Straße ermittelt. Diese Zahlen sind Grundlage der 2017 aktualisierten Lärmuntersuchung der GN Bauphysik (s. Anlage).
Im Wesentlichen wurden die bisherigen Annahmen zum Verkehrsaufkommen in der Danziger Straße bestätigt.
Das Verkehrsaufkommen in der Breslauer Straße fällt durch den geänderten Prognosezeitraum etwas höher aus. Dies wirkt sich jedoch nicht erheblich auf die Lärmsituation in der Danziger Straße aus.
Durch die abschirmende Wirkung von geplanter Lärmschutzwand und Bebauung ist gemäß aktualisiertem Lärmgutachten im Vergleich zur heutigen Situation auch weiterhin nicht mit einer Verschlechterung der Lärmsituation in der Danziger Straße zu rechnen.

4.2 Lärmmindernder Asphalt, Lärmpegelbereiche, Lärmschutzwand
Lärmmindernde Beläge verlieren im Laufe der Zeit ihre Wirkung. Um die lärmmindernde Wirkung dauerhaft sicherzustellen, müssten sich die Stadt Ostfildern oder der Investor dauerhaft verpflichten, bei Verringerung der Wirkung den Straßenbelag auf der Breslauer Straße zu erneuern.
Auf den lärmmindernden Belag wird deshalb verzichtet. Zwar ist auch mit der einmaligen Herstellung des Straßenbelags auf der Breslauer Straße durch den Investor eine Lärmminderung verbunden, die Wirkung eines lärmmindernden Belags wird jedoch nicht mehr in die Lärmberechnung eingestellt.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche werden an die neue Situation angepasst und entsprechende Festsetzungen für schallschützende Maßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden getroffen.

Konkretisierung der technischen Anforderungen an die Lärmschutzwand.

4.3 Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans
Um die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung sicherzustellen, verpflichtet sich der Investor auf eine Durchführung der Gesamtmaßnahme in festgelegten Bauabschnitten. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung ergänzt. Das Gebiet wird danach in drei Bauabschnitten von Ost nach West (beginnend mit den Geschosswohnungsbauten) und von Nord nach Süd (den Hang hinauf) bebaut. Diese Abfolge ergibt sich ohnehin aus den topografischen, geologischen und logistischen Erfordernissen. Nach diesen festgelegten Bauabschnitten wurden die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen berechnet, so dass der notwendige Lärmschutz auch für den Fall gewährleistet ist, dass nur einzelne Bauabschnitte realisiert werden. Im Lageplan zum Bebauungsplan wird der Endzustand der Bebauung dargestellt.

4.4 Monitoring zur durchgeführten Artenschutzmaßnahme (2016)

4.5 Redaktionelle Änderungen, Aktualisierung von Textteil, Lageplan und Begründung

Hinweis: Der städtebauliche Vertrag mit dem Investor wird bezüglich des aufzubringenden Straßenbelags und hinsichtlich der festgelegten Bauabschnitte an die überarbeitete Planung angepasst.

Anlagen:
1. Bebauungsplan / Lageplan vom 03.07.2017
2. Legende zum Lageplan vom 03.07.2017
3. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 03.07.2017
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 03.07.2017
5. Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 23.02.2015
6. Begründung der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 23.02.2015
7. Schalltechnische Untersuchung vom 03.07.2017, GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft (Anlage zur Begründung)
8. Umweltbericht vom 03.07.2017 (Teil B der Begründung), Gruppe für ökologische Gutachten
9. Geotechnische Gutachten: Geologische Beratungsgesellschaft Dr. Alexander Szichta vom 27.02.2014 / Prof. Dr. Vees + Partner Baugrundinstitut GmbH vom 26.02.2010
10. Monitoringbericht 2016, Gruppe für ökologische Gutachten
11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 25.05.2012, Gruppe für ökologische Gutachten
12. Städtebaulicher Entwurf vom 16.12.2014
13. Freiflächengestaltungsplan vom 16.12.2014
14. Gutachten zum Einzelhandelskonzept vom 12.10.2012, Dr. Donato Acocella
15. Abfalltechnische Untersuchung Boden, Einstufung für die Entsorgung vom 23.06.2014, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau
16. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern vom 03.07.2013, Dr. Donato Acocella

Finanzielle Auswirkungen