



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 16.04.2019	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 94/2019 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	15.04.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
- 2. Offenlage

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Abwägung vom 2. April 2019 zu den während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE wird beschlossen.
- 2. Auf der Grundlage des Entwurfs vom 2. April 2019 ist eine 2. Offenlage gem. § 4a (3) Baugesetzbuch durchzuführen.

Anlage(n):

- Abwägung der Anregungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie Bürgern
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Gutachten zu den Geruchsmissionen vom 21.12.2018 und 26.02.2019
- Erschütterungsgutachten

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.			

Sachdarstellung:

Am 23. Juli 2018 fasste der Gemeinderat den Offenlegungsbeschluss für den 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE. Die Offenlegung erfolgte vom 13. August bis zum 14. September 2018. Von den 42 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben 14 eine Stellungnahme mit Anregungen ab. Außerdem liegen drei Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Sie alle sind zusammen mit den dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sowie den entsprechenden Beschlussvorschlägen im beiliegenden Abwägungsspiegel tabellarisch aufgeführt.

Einen besonderen Stellenwert nehmen dabei die beiden Anwaltsschreiben im Auftrag benachbarter Gewerbebetriebe ein. Die darin formulierten Inhalte mussten teilweise durch Fachgutachten (z.B. Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Verkehr) bzw. deren Ergänzung überprüft werden. Sie sind Anlagen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis stellte sich heraus, dass insbesondere für die östliche Wohnnutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Firma CEPA/Padberg noch weiterer Abstimmungsbedarf für eine angemessene Lösung bestand. Hier konnte nach längeren Verhandlungen sowie der Erarbeitung diverser Fachgutachten, die eine Verzögerung des Gesamtvorhabens von mehreren Monaten mit sich brachten, eine einvernehmliche Einigung zwischen den beiden privaten Akteuren erzielt werden. Sie wird auch vom Landratsamt, Gewerbeaufsicht, und von der Stadt mitgetragen. Die damit verbundene bauliche Lösung soll vor allem die Geruchsmissionen für die Neubebauung, aber auch für die Bewohner des Rosenwegs, reduzieren. Details zu technischen Einzelheiten (Lage und Höhe des Abluftkamins, Art der Filteranlage etc.) können noch in den nächsten Wochen geklärt werden. Ein die erzielte Einigung fixierender Vertrag, der eine ausdrückliche Verpflichtung – auch gegenüber der Stadt – zur Errichtung der erforderlichen technischen Anlagen bis spätestens Bezugsfertigung der ersten zu errichtenden baulichen Anlagen enthält, muss bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen sein.

Wichtig für das Bebauungsplanverfahren ist, dass mit Abschluss eines solchen Vertrages die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sichergestellt ist und die Einwendungen von Padberg und Gewerbeaufsicht gegen den Bebauungsplan-Entwurf zurückgezogen werden.

Die auch in der Tagespresse veröffentlichte Diskussion drehte sich insbesondere um das Thema Geruchsbelastungen. Die hierzu in der Anlage beigefügten beiden Fachgutachten vom Dezember 2018 und März 2019 zeigen die Immissionswerte und Auswirkungen bei einer weitreichenden Ausdehnung der Produktionszeiten der Firma Padberg bzw. den aktuellen Status-Quo-Fall. Diese Gutachten waren als Verhandlungsgrundlagen wichtig, ihr jeweiliges Entstehungsdatum spiegelt die monatelange Verhandlungsdauer wider.

Daneben führten die Einwendungen zu geringfügigen Änderungen bei der Schalltechnischen Untersuchung – Schutz vor Gewerbelärm. Hier wurde unter Ziffer 5.4 die Notwendigkeit nichtöffensbarer Fenster erweitert.

Auch konnten die Architekten zwischenzeitlich die Planung der Wohngebäude des zweiten Bauabschnitts konkretisieren. Dementsprechend wurden die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen leicht verringert.

Aufgrund dieser Änderungen ist eine zweite Offenlage des Bebauungsplanes notwendig. Da sie jedoch von geringem Umfang sind und keinesfalls die Grundzüge der Planung berühren, wird die Offenlegungsdauer gemäß § 4a (3) BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Außerdem werden nur die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dies soll zur Verfahrensökonomie beitragen und einen schnelleren Baubeginn der dringend benötigten Sozialeinrichtungen ermöglichen.

Die Wohnungen des zweiten Bauabschnitts sollen im direkten Anschluss daran realisiert werden. Der Städtebauliche Vertrag, der auch die Regelungen zur Sozialwohnungsquote enthält, soll den Gremien noch im Frühjahr 2019 vorgelegt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die tabellarisch aufgeführten Stellungnahmen zur Abwägung sowie die beschriebene eingeschränkte 2. Offenlage zu beschließen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:
Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.