

Sitzungsvorlage: **107/2019**
öffentlich

Gremium	Datum	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
Planungs- und Bauausschuss	18.06.2019			
Ortsrat Neuwarmbüchen	nachrichtlich			

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/004 "Gartenstadt Lohne", 2. Änderung
- Anfrage aus dem PBA vom 20.03.2019

Produkt-Nr./Name: 51101 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Bezug auf Vorlage Nr.:
Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten:	Nein	
Umwelterheblichkeit:	Nein	

Beschlussvorschlag: <i>(Für formell vorgeschriebenen Entscheidungstext; bei Bedarf auszufüllen)</i>	Der Planungs- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, mittelfristig (frühestens 2021) das öffentliche Interesse der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/004 „Gartenstadt-Lohne“ (2. Änderung) sowie der für diesen Bereich geltenden örtlichen Bauvorschriften zu prüfen (Voruntersuchung zum Nachverdichtungspotenzial).
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Durch die Voruntersuchung soll eine angemessene Entscheidungsgrundlage für die Politik aufbereitet werden, durch welche über den Fortgang des Änderungsverfahrens adäquat entschieden werden kann.
Programme Leistungen <i>(Was wollen wir tun?)</i>	Die entscheidenden Rahmenbedingungen für ein Änderungsverfahren sollen durch Voruntersuchungen aufbereitet werden.
Prozesse Strukturen <i>(Wie wollen wir etwas tun?)</i>	Die Voruntersuchungen können teils aus eigenen Kapazitäten erfolgen. Gegebenenfalls sind externe Planung, Rechtsberatung und Gutachten erforderlich. Das wird sich im Fortgang des Prozesses zeigen.
Ressourcen Wirtschaftlichkeit <i>(Was wenden wir auf?)</i>	Je nach Fortgang des Prozesses sind Haushaltsmittel für das Jahr 2021 anzumelden.

Begründung:

Im Rahmen der Diskussion um den demographischen Wandel in der Gemeinde Isernhagen wurden seinerzeit unterschiedliche Handlungsfelder thematisiert. Eine Argumentationslinie fokussierte die bauliche Nachverdichtung im Bestand. Im Zuge dessen wurde ein mögliches Potenzial zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich der Gartenstadt Lohne vermutet und daher kam die Frage auf, ob eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/004 „Gartenstadt-Lohne“ (2. Änderung) und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) im öffentlichen Interesse liegen könnte.

Bedingt durch den Generationswechsel gab es ab und an Anträge auf bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden in der Gartenstadt Lohne. In den meisten Fällen konnten bebauungskonforme Lösungen gefunden werden, wie die nachfolgenden Erfassungsdaten der Jahre 2014 bis 2018 mit Stand vom 01.04.2019 verdeutlichen:

Jahr / Antragsart	Bauvoranfragen	Bauanträge	Ausnahmen / Befreiungen (Inhalt)
2014	./.	1	1 (Flachdachsanierung)
2015	1	1	1 (Überschreitung GFZ)
2016	./.	3	1 (Carport außerhalb überb. Fläche)
2017	./.	1	1 (Abweichung Traufhöhe)
2018	2	1	1 (Abweichung Stellplatzverordnung)
GESAMT : 16 Anträge in 5 Jahren	3 Bauvoranfragen 2 Anfragen wurden positiv beschieden – 1 Ablehnung	7 Bauanträge Alle Bauanträge wurden genehmigt	5 Ausnahmen/Befreiungen Alle Ausnahmen wurden positiv beschieden
Für das Jahr 2019 lagen bisher keine Anträge vor.			

Bezugnehmend auf diese Werte sah und sieht die Verwaltung keinen Anlass, das Änderungsverfahren im Vergleich zu anderen Bauleitplanungen prioritär voranzutreiben.

Anfang 2019 wurde seitens einer Bürgerin nachgefragt, warum nicht mit der Änderung des B-Planes begonnen wurde. Zudem gab es die Petition „Gartenstadt Lohne für Generationen“ (Auszug siehe Anlage 1) mit 253 teils ortsfremden und nicht in der Gartenstadt ansässigen Unterzeichnern. Auch der Ortsrat forderte den Rat auf, die Planung wie seinerzeit beschlossen durchzuführen. Darauf bezugnehmend wurde seitens der Verwaltung per Stellungnahme der Standpunkt vertreten, dass mangels Nachfrage/Änderungsbedarf geringe Priorität besteht.

Stellungnahme zur Petition (Anlage 1):

Die Kernintention der Petition ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insb. Dachneigung, Traufhöhe und Geschossflächenzahl (GFZ) in Abschnitt I der ÖBV) zugunsten von mehr Wohnraum für Familien zu verändern. Zudem wird kritisiert, dass positive Einzelfallentscheidungen zu Abweichungen nicht (mehr) getroffen würden, was anhand **eines Beispiels** verdeutlicht wird. Aus Sicht der Verwaltung zielt die ÖBV insb. im Abschnitt I darauf ab, mit einem einheitlichen und kleinteiligen Erscheinungsbild den Übergang vom Siedlungskörper zur offenen Landschaft zu gestalten. **Das kritisierte Beispiel ist aus städtebaulich-gestalterischer durchaus als beeinträchtigend für den beabsichtigten sensiblen Landschaftsübergang zu werten.**

Daher kann aus diesem Einzelfall nicht geschlossen werden kann, dass tendenziell keine positiven Einzelfallentscheidungen mehr getroffen werden. Ferner ist zu beachten, dass in Folge der diesbezüglichen Zeitungsberichterstattung eine telefonische Stellungnahme gegenüber der Verwaltung erging, bei der sich vehement gegen eine Änderung der ÖBV ausgesprochen wurde: Gerade die ÖBV kreiere den besonders erhaltenswerten Charakter des Ortsbildes und zugleich verbliebe genügend Potenzial zur Wohnraumvergrößerung, wie Umnutzungsbeispiele zeigten.

Abgesehen von diesen zum Ausdruck gebrachten Meinungen gilt es aus Sicht der Verwaltung, zunächst das öffentliche Interesse wieder in den Vordergrund der Diskussion zu rücken. Davon ausgehend, dass das Aufwand-Nutzen-Verhältnis einer B-Plan-Änderung bzw. einer Änderung der ÖBV aus Sicht des öffentlichen Interesses noch gar nicht beurteilbar ist, sind mittelfristig zunächst folgende Leitfragen zu beantworten:

- 1) Gibt es Nachverdichtungspotenzial? Wie viel? Ist nach Teilbereichen zu differenzieren? (z.B. potenziell zusätzliche Wohneinheiten/ m² Wohnraum)
- 2) Würde dieses Potenzial auch ausgenutzt? (ggf. zeitnahe Umsetzungsinteresse der Eigentümerschaft; ggf. zu differenzierende Interessens-Teilbereiche; unterschiedliche Interessen Eigentümerschaft/Bewohnerschaft)
- 3) Welcher Arbeitsaufwand, welche Kosten und welche Opportunitätskosten resultieren aus einer etwaigen Änderung des B-Planes bzw. der ÖBV? (Rechtsfolgen veränderter Bestands-Baurechte; Folgen für die Infrastruktur (Kanalisation (z.B. Niederschlagswasserversickerung), Verkehrssituation (z.B. Stellplätze), Sozialinfrastruktur (z.B. Kitaplätze)); resultierende Kosten der Infrastrukturanpassung und wer trägt die Kosten sowie die Verfahrens- und Gutachterkosten?)

Erst nach Beantwortung dieser Fragen im Rahmen einer Voruntersuchung zum Nachverdichtungspotenzial sind die Folgen und Kosten als Entscheidungsgrundlage für die Politik, aber auch als Informationsgrundlage für die Eigentümer, die Bewohner und die Unterzeichner der Petition transparent darzustellen.

Hinsichtlich der vom PBA am 20.03.2019 geforderten Aufstellung der im Jahr 2018 für das Jahr 2019 vorgesehenen Bauleitplanverfahren samt Finanzmittel und Zeithorizont wird auf die Produktanmeldung im Haushaltplan 2019 auf Seite 365 verwiesen. Zum Ende des Jahres 2018 kamen noch drei weitere Verfahren hinzu, deren Finanzmittel durch Verschiebung innerhalb der bis dahin bereits angemeldeten Mittel generiert werden sollten:

- B-Plan 2/217 „Hallenbad Altwarmbüchen“
- B-Plan Nr. 2/ 146 „GS Am Jacobiwäldchen“, 1. Änderung, ggf. mit FNP-Änderung
- ÖBV Steller Straße in Kirchhorst (Gestaltungssatzung)

Bezüglich der aktuellen Zeitplanung wird auf die Vorlage zum Arbeitsprogramm der Abt. 610 (Vorlagennummer 102/2019) verwiesen.

Anzumerken ist, dass das Arbeitsprogramm zunächst als Anhaltspunkt für die tatsächliche Bearbeitung, die nach Priorität und Kapazitäten erfolgt, zu verstehen ist. Die Bauleitplanverfahren machen derzeit weniger als 50% des Arbeitspensums der Planungsabteilung aus, was verdeutlicht, dass die Bearbeitungskapazitäten stark begrenzt sind. Insofern wurde das Thema „Nachverdichtung Gartenstadt Lohne“ für 2019 nicht per se ad acta gelegt. Vielmehr führte die Kombination aus Prioritätensetzung, Kapazitäten und geringem Handlungsbedarf dazu, dass bisher keine konkrete Terminplanung vorgenommen wurde.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Auszug Petitionstext (Absenderangaben aus Datenschutzgründen unleserlich gemacht)

Anlage 2: Abschnitt I der ÖBV