

**Stellungnahme des Rechtsamts zur Sitzungsvorlage 16 V- 61-0028; Betreff  
Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk  
Nordenstadt - Satzungsbeschluss -  
Aufhebung des Bebauungsplans „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01**

---

Gegenstand der Sitzungsvorlage ist der Beschluss über den Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ sowie die Aufhebung des „darunter liegenden“ Bebauungsplans „Hainweg“ Nordenstadt 1989/ zum Zwecke der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Die Stadt und die SEG sind die einzigen Grundeigentümer im Gebiet des Bebauungsplans. Die SEG fungiert als „Gebietsentwickler“ und hat mit der Stadt im Vorfeld einen städtebaulichen Vertrag bzw. eine Vereinbarung über den städtebaulichen Rahmen und die Übernahme von Kosten geschlossen. Bestandteil dieser Sitzungsvorlage ist ferner der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan.

Die SEG als Gebietsentwickler hat das Bebauungsplanverfahren durch eine von ihr beauftragte Anwaltskanzlei begleiten lassen. Das Rechtsamt war im Vorfeld lediglich punktuell hinsichtlich Fragen zu einzelnen Festsetzungen und ihrer Begründung sowie zu einem Teil der Erschließungsproblematik eingebunden. In die Verhandlung des Städtebaulichen Vertrages mit dem Gebietsentwickler SEG war das Rechtsamt hingegen intensiv involviert.

Die Sitzungsvorlage erscheint grundsätzlich formal in Ordnung. Wir schlagen jedoch vor, zu Beschlussvorschlag C 3 aus Gründen der Rechtssicherheit den Städtebaulichen Vertrag mit der SEG nicht lediglich zur Kenntnis nehmen, sondern beschließen zu lassen. Dies ist mit dem Stadtplanungsamt bereits kommuniziert worden.

Weiter erschließt sich zwar aus Gründen der Wahrung von Geschäftsgeheimnissen, das die Anlage 2 „Städtebaulicher Vertrag“ als „nicht öffentlich“ bestimmt wird, wenn und soweit die in dem Städtebaulichen Vertrag enthaltenen abwägungsrelevanten Inhalte mit der Sitzungsvorlage und ihren Anlagen mitgeteilt werden, was hier der Fall zu sein scheint. Jedoch erfordert u. E. der Sachverhalt zur Anlage 10 „Zusammenstellung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen“ eine andere Betrachtung. Wir sind der Auffassung, dass entgegen der Kennzeichnung der Anlage 10 diese als „öffentlich“ bestimmt werden muss. Sie spiegelt den abwägungsrelevanten öffentlichen Diskurs wider. Den datenschutzrechtlichen Erfordernissen ist dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass die Stellungnahmen anonymisiert sind. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind datenschutzrechtlich ohnehin irrelevant. Soweit die Protokolle der Bürgerversammlungen Klarnamen enthalten, erscheint dies ebenfalls datenschutzrechtlich zulässig, da diese öffentlich sind, bekannt gegeben wurde, dass Niederschriften gefertigt werden und diese auch einsehbar sind.

Was die äußere Erschließung anbetrifft, hatte das Rechtsamt im Vorfeld der Einbringung der Sitzungsvorlage darauf hingewiesen, dass die Ertüchtigung der Verkehrsknotenpunkte außerhalb des Bebauungsplangebietes planungsrechtlich und finanziell abgesichert sein muss. Dem ist mit Beschlussvorschlag C 8 Rechnung getragen worden.

Planzeichnung und textliche Festsetzungen wurden auf Plausibilität überprüft. Sie begegnen keinen rechtlichen Bedenken.

Mit dem Baugebiet wird an eine bestehende Bundesautobahn herangerückt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz (A 16.1. – 16.4.) gründen vor diesem Hintergrund und auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Az.: 4 CN 2/06; 4 BN 6/12), demnach die Minderung von Immissionen an Wohngebäuden u. a. durch passiven Schallschutz an den Wohn – und Schlafräumen, durch deren Anordnung sowie durch Stellung und Gestaltung von Gebäuden zu erreichen ist, auf einem plausiblen und zulässigen Konzept. Die darin enthaltene Verweisung auf die DIN 4109 ist zulässig (VGH Mannheim, Az.: 3 S 942/109), jedoch sollte in: "Textliche Festsetzungen D 14" wegen des Urteils BVerwGE 4 BN 21/10, in dem bestimmt wird, dass die Betroffenen verlässlich und in zumutbarer Weise von in Bezug genommenen DIN-Vorschriften Kenntnis erlangen können müssen, noch das zuständige Amt genannt werden.

Auch die Ausnahmebedingung erscheint rechtlich zulässig (vgl. OVG Koblenz, Az.: 8 C 11785/03OVG) und genügend bestimmt; es wird durch die Bezugnahme auf eine Anlage im schalltechnischen Gutachten klar, welcher Wert verbindlich zu Grunde gelegt wird.

Die Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge, Punkt A 17, (aufschiebend bedingte Festsetzung) erscheint ebenfalls rechtlich zulässig (vgl. Schrödter, BauGB-Kommentar, § 9, Rdnr. 247). Jedoch hat der VGH Kassel in seinem Urteil zum Offenbacher Mainhafen, Az.: 4 C 306.09, dies in Bezug auf ein nach den Festsetzungen zuvor zu Lärmschutzgründen zu errichtendes Gebäude verneint, mit dem Argument, es sei nicht rechtlich gesichert gewesen, dass im Falle einer Zerstörung das Gebäude wiedererrichtet würde und dann die dahinter gelegene Bebauung unzumutbarem Lärm ausgesetzt sei.

In vorliegendem Fall wird jedoch gemäß dem Städtebaulichen Vertrag die Erschließungsanlage "Lärmschutzwand" nach Herrichtung im Rahmen der Umlegung der Stadt übertragen. Das heißt, dass dann die Bau- und Unterhaltungslast bei der Stadt liegt, weswegen von einer hinreichenden Absicherung des Bestands auszugehen sein dürfte. Es verbleibt jedoch vor dem Hintergrund der grundsätzlich abweichenden, oben zitierten Rechtsprechung ein rechtliches Restrisiko.

Die Festsetzungen zu den Geh- Fahr und Leitungsrechten (Punkt A. 18) erscheinen ebenfalls rechtlich als in Ordnung. Die mit Gehrechten belasteten Wege dienen der fußläufigen Vernetzung des Siedlungsgebietes mit der Umgebung. Die Umsetzung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte soll nach dem Städtebaulichen Vertrag in der Umlegung erfolgen.

Begründung und Abwägungstabelle wurden überschlägig auf Plausibilität überprüft. Bedenken oder Beanstandungen ergaben sich nicht.

In diesem Zusammenhang wurde jedoch vom Stadtplanungsamt wegen einer Eingabe eines Bürgers, der die erneute Offenlage fordert, am 16.11.2016 an uns die Frage gerichtet, ob wegen geringfügiger Änderungen des Zuschnitts einzelner Straßen bzw.

Erschließungsanlagen und damit verbundener geringfügiger Änderungen des Zuschnitts einzelner Grundstücke nach der Offenlage, die auf eine Stellungnahme des städtischen Tiefbau – und Vermessungsamtes hin erfolgten, eine weitere Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen sei. Dies ist unseres Erachtens nicht erforderlich.

Die Rechtslage ist wie folgt: Nach § 4a Abs. 3 BauGB sind grundsätzlich bei Änderungen oder Ergänzungen von Entwürfen von Bauleitplänen diese neu auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen. Wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderungen oder Ergänzungen nicht berührt werden, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Vorliegend sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass eine solche Beschränkung grundsätzlich möglich wäre.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Az.: 4 NB 2/87) hat darüber hinaus geurteilt, dass darüber hinaus eine erneute Offenlage überhaupt nicht stattfinden muss, wenn diese eine bloße Förmlichkeit wäre und um ihrer selbst willen betrieben würde, etwa wenn die Änderung oder Ergänzung auf die Stellungnahme und zugunsten des Betroffenen erfolgte und durch die Änderung oder Ergänzung nachteilige Auswirkungen auf andere Betroffene nicht festzustellen sind und auch die Interessen anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange durch die Änderungen oder Ergänzungen nicht berührt sind.

Wir denken dass der Grundgedanke dieser Rechtsprechung auf vorliegenden Fall übertragbar ist.

Betroffen von diesen geringfügigen Änderungen sind unseres Erachtens allein die Grundstückseigentümer Stadt und SEG, und nicht außerhalb des Plangebietes lebende Bürger. Die Stellungnahme der Behörde "Tiefbau- und Vermessungsamt" wurde berücksichtigt. Es ist nicht ersichtlich, dass andere Träger öffentlicher Belange von diesen geringfügigen Änderungen berührt sind. Das städtische Gremium "Stadtverordnetenversammlung" beschließt den Plan mit den Änderungen als Satzung auf Beschlussvorschlag des Vertretungsorgans der Stadt, des Magistrats, weswegen eine erneute "Beteiligung" diesbezüglich als obsolet erscheint. Gleiches gilt für die SEG. Die SEG ist der Gebietsentwickler und "Vorhabenträger" des Bebauungsplans. Die Änderungen erfolgten im Einvernehmen mit der SEG. Spätestens mit der Zeichnung des ausgehandelten Städtebaulichen Vertrags hat diese auch formell ihre Zustimmung zu den geringfügigen Änderungen, die die Grundkonzeption des Planes nicht tangieren, erklärt. Eine erneute Beteiligung wäre eine bloße Förmlichkeit, die für den durch die Beteiligungsvorschriften vom Gesetz verfolgten Zweck nichts erbringen würde.

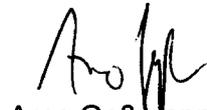
Eine entsprechende Erklärung sollte in der Sitzungsvorlage oder an anderer angezeigter Stelle noch aufgenommen werden.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass weder in Rechtsprechung noch Literatur eine genau gleichartige Konstellation bewertet und behandelt wurde, weswegen ein rechtliches Restrisiko verbleibt.

Der Städtebauliche Vertrag wurde vom Rechtsamt mit verhandelt. Das Rechtsamt hat bereits den Schlussentwurf des von der SEG beauftragten Anwalts mit E-Mail vom 22.09.2016 und vom Stadtplanungsamt benannte Änderungen in dem Entwurf Stand 26.09.2016, der auch Anlage zur Sitzungsvorlage ist, mit E-Mail vom 28.09.2016 rechtlich gebilligt.

Die umfangreichen Anlagen zum Städtebaulichen Vertrag sind rein technischer Natur. Sie wurden lediglich überschlägig gesichtet. Ob diese Anlagen ordnungsgemäß und fachgerecht sind, können wir nicht beurteilen.

Wiesbaden, den 18. November 2016



Arno Goßmann  
Bürgermeister