

**Absender**

**Drucksachen-Nr.**

**0238/2021**

**öffentlich**

## **Anfrage**

**der FWG**

**zur Sitzung:  
Planungsausschuss am 22.06.2021**

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Anfrage der FWG zum Bebauungsplan 3262 "Malteser Komturei" vom 06.04.2021**

#### **Inhalt:**

Die Anfrage ist dieser Vorlage beigelegt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst und die Verwaltung beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese hat in der Zeit vom 08.02.2021 bis zum 11.03.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dient dazu, den Bürgerinnen und Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, sowie Einfluss auf den Planinhalt zu nehmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit betrifft die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. 'Frühzeitig' heißt, dass die Planung so weit vorangeschritten ist, dass sie einen Dialog zwischen der Öffentlichkeit und der Verwaltung über die Planung möglich macht.

#### **Zu 1.:**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufzustellen.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB dient einer Vereinfachung und Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten

Verfahrens ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch eine Umnutzung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Bebauung gegeben. Durch den Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - wird keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt er das Ziel, eine geplante Wohnbebauung im Bereich der heutigen Reithalle einzufangen und bestehende Frei- und Wasserflächen im Umfeld der Malteser Komturei zu sichern.

Im beschleunigten Verfahren nach BauGB wird unter anderem von der förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Dennoch werden auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung die umweltrelevanten Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung miteinbezogen. Ebenso sind diese auch in der Planbegründung zu erläutern.

In der Zeit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - sind viele Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange - auch im Hinblick auf umweltrelevante Belange - eingegangen. Diese werden zurzeit geprüft, einige bedürfen auch noch weiterer Abstimmungen und ggf. werden vertiefende Fachgutachten und Untersuchungen notwendig. In diesem Zuge könnte auch eine Umstellung des Verfahrens von einem Bebauungsplan der Innenverdichtung gemäß § 13 a BauGB in ein 'Vollverfahren' gem. § 2 BauGB erforderlich werden.

#### **Zu 2. und 3.:**

Die Strunde gehört zu den sog. berichtspflichtigen Gewässern gem. EU - Wasser-Rahmenrichtlinie. Diese Richtlinie schafft einen Ordnungsrahmen für den Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers und ist durch Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und in den Landeswassergesetzen sowie durch den Erlass von Landesverordnungen umgesetzt worden.

Beim Bau der Reithalle in den 70er -Jahren wurde die Strunde, welche in diesem Bereich durch die Teichanlage der Malteser Komturei fließt, überbaut.

Heute ist zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Abflusses bzw. der ordnungsgemäßen Unterhaltung von Gewässern ein Mindestabstand von baulichen Anlagen im Sinne des Wasserrechts (Gebäude, Befestigungen, Wege, Zäune, Mauern usw.) zur Gewässerverrohrung einzuhalten. Ebenso sind jegliche Veränderungen der Gewässer und seiner Ufer nur nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Hiernach stehen sich im Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - zurzeit die gegensätzlichen Interessen der baulichen und der Gewässerentwicklung gegenüber und bedürfen noch weiterer Abstimmungen und ggf. Umplanungen.

#### **Zu 4.:**

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 3262 - Malteser Komturei - ist auch der Hinweis auf eine mögliche Vereinbarung, Aufzeichnung oder ein Gremienbeschluss darüber, dass nach Abriss der Reithalle das Gelände wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen ist, eingegangen. Nach bisherigem Recherchestand liegt der Stadt ein verpflichtendes Schriftstück nicht vor.

Diese und alle weiteren Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - werden zurzeit von der Verwaltung geprüft. Einige bedürfen noch weiterer Abstimmungen und gegebenenfalls auch Umplanungen, was noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Sobald die Ergebnisse der Prüfung vorliegen, werden diese dem Planungsausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.