

Tischvorlage zur Gemeinderatsitzung am 22.10.2020

Tagesordnungspunkt: Bebauungsplan Benedikt-Auchtwiesen; Zwischenabwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Offenlage

Änderungen zum Entwurf vom 05.08.2020 aufgrund Anregungen aus dem TA vom 08.10.2020:

1.) Erhöhung der Geschossflächenzahl als Ausnahme zulassen

Die Anregung wurde verwaltungsintern und mit Prof. Büchner (Kanzlei EWB) geprüft.

- Ausnahmen zum Maß der baulichen Nutzung können im BP festgesetzt werden (§16 Abs. 6 BauNVO)
- In der kommunalen Beitragssatzung wird nur die allgemein gültige Erhöhung der GFZ und die hierdurch entstehende sofortige Nachveranlagung beleuchtet.
- Zum Sachstand der ausnahmsweisen Erhöhung der GFZ und der damit verbundenen Beitragsnachzahlung liegen keine gesetzlichen Regelungen vor. Es gibt auch keine Rechtsprechung hierzu.

Es spricht daher aus rechtlicher Sicht nichts dagegen, eine entsprechende Verdichtungsmöglichkeit als Ausnahme aufzunehmen, da dies der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet entspricht. In der Begründung muss ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden, dass dem Antragssteller bewusst sein muss, dass bei Genehmigung der erhöhten GFZ eine Nachveranlagung erfolgt.

Eine Ergänzung des Textteils unter Ziff. A 3.2 wurde aufgenommen und die Begründung angepasst.

2.) Im Zeichnerischen Teil wurde zur Klarstellung ein Verweis auf die textlich festgesetzte Mindestgeschossfläche aufgenommen.

3.) Überprüfung des Ausschlusses der Photovoltaikanlagen unter den Hochspannungsleitungen:

Auf Nachfrage bei der Transnet BW wurde erläutert, dass es hierzu noch keine rechtliche Vorschrift gibt, dass sich aber die entsprechende DIN in der Novellierung befindet. Der Ausschluss beruht auf einem TÜV-Gutachten, das den Brandfall der Fotovoltaikanlage beleuchtet, der wiederum durch die entstehende hohe Hitze zu Schäden an den Leiterseilen führt und dient demnach der Gefahrenabwehr. Um dem Ziel der Stadt nach nachhaltigen Energiekonzepten nachzukommen, könnte laut Leitungsträger eine ausnahmsweise Regelung aufgenommen werden, dass ausnahmsweise im Bereich der Schutzstreifen Fotovoltaikanlagen zugelassen werden können, sofern der Bereich direkt unter den Leitungen + 1 m beidseits freigehalten wird.

Entsprechende Ergänzungen werden unter Ziff. A 5.2 und D4 aufgenommen.

4.) Überprüfung des Ausschlusses von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken.

Die Verwaltung schlägt vor den Ausschluss beizubehalten, da die Nutzungen entweder von der Lage her an anderer Stelle im Stadtgebiet besser geeignet sind oder aber nicht den hochwertigen Nutzungen, die im Gewerbegebiet geplant sind, entsprechen.

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung, was unter den Begriffen zu verstehen ist:

Die Begriffe sind bewusst offen angelegt (bewusst weit gefasste Kategorie), gemäß BVerwG wird die Offenheit in zweifacher Hinsicht begrenzt und dadurch der Anwendungsbereich eingegrenzt:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind immer **Gemeinbedarfsanlagen** nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Gemeinbedarfsanlagen = Anlagen die der Allgemeinheit dienen, der Allgemeinheit dient eine Anlage, wenn diese einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist.)
2. Erfordernis der **Gebietsverträglichkeit** muss gegeben sein. Entsprechend der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets sind nur nach Art und Umfang gebietstypische Anlagen zulässig.

Definition Anlagen für kirchliche Zwecke

nach BeckOK BauNVO von Spannowsky/Hornmann/Kämper (Stand 15.12.2019)

„Unter diesen Nutzungsbegriff fallen unabhängig von der Konfession insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgemeinschaften. Die Rechtsform, in der die kirchliche Gemeinschaft organisiert ist, ist ohne Belang. Mithin sind auch die nicht als Körperschaft des öffentlichen Rechts verfassten Glaubensgemeinschaften und die von ihnen getragenen religiösen Anstalten, Vereine, Stiftungen und sonstigen Verbände erfasst (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 282 – Zeugen Jehovas).“

Beispiele für Einrichtungen in Gewerbegebieten: Kirchen, Synagogen, Moscheen, Andachtsräume, Betsäle, Gemeindezentren,

Hinweise:

- Zentrale Kirchengebäude wie Dome, Kathedralen und Moscheen dieser Größenordnung gehören in Kerngebiete
- Bestattungsinstitute mit Trauerhalle sind keine Anlagen für kirchliche Zwecke, sondern Gewerbebetriebe
- Bei der Auslegung des Bebauungsplans und der Beurteilung der Zumutbarkeit ist die Gewährleistung der freien Religionsausübung nach Art. 4 Abs. 2 GG zu berücksichtigen

Definition Anlagen für kulturelle Zwecke

nach BeckOK BauNVO von Spannowsky/Hornmann/Kämper (Stand 15.12.2019)

„Unter diesen Nutzungsbegriff fallen selbstständige Anlagen aus den Bereichen Kunst, Wissenschaft, Bildung und Kultur. Anlagen für kulturelle Zwecke sind jedoch nicht auf diese traditionellen Bereiche beschränkt, sondern die Zweckbeschreibung erfasst alle Anlagen, die in einem weiten Sinne einen kulturellen Bezug aufweisen. Die Trägerschaft und die Frage der Gewinnerzielung bzw. Gemeinnützigkeit sind planungsrechtlich ohne Belang“; Beispiele: Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung, Schulen,

Hinweise:

- Bestattungsinstitute (Krematorien) mit Trauerhalle (Abschiedsraum, Gedenkraum) sind Anlagen für kulturelle Zwecke und keine Gewerbebetriebe, denn Anlagen für kulturelle Zwecke sind alle Anlagen, die einen kulturellen Bezug aufweisen, und ein Krematorium mit einem Abschiedsraum hat einen kulturellen Bezug, der in der gesellschaftlichen Vorstellung von dem Umgang mit dem Tod wurzelt.

Definition Anlagen für soz. Zwecke

nach BeckOK BauNVO von Spannowsky/Hornmann/Kämper (Stand 15.12.2019):

„Sie dienen in einem weiten Sinne der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Sie sind selbständige Hauptanlagen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind. Zu ihnen gehören auch Räumlichkeiten, in denen vornehmlich die Gemeinden, aber auch private Fürsorgeeinrichtungen, Menschen eine Gelegenheit zur Begegnung und zum Zusammensein bieten. Soweit solche Anlagen Räumlichkeiten für Verwaltungs- und Bürozw ecke benötigen, schadet dies für die Einordnung als Anlagen für soziale Zwecke nicht, wenn die eigentliche soziale Nutzung den Schwerpunkt bildet.“

Beispiele für Gewerbegebiete: Betriebskindergärten, Jugendtreffs, Treffpunkt für Drogenabhängige, Gebäude die der Unterbringung und Betreuung von Menschen dienen, zB. von Obdachlosen, Asylbewerbern, Flüchtlingen, Aus- und Übersiedlern, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber oder Flüchtlingen,

Definition Anlagen für gesundheitliche Zwecke

nach BeckOK BauNVO von Spannowsky/Hornmann/Kämper (Stand 15.12.2019)

„Anlagen für gesundheitliche Zwecke haben dem Schutz, der Pflege, der Erhaltung und der Wiederherstellung der Gesundheit zu dienen.“

Bei den Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist zwischen gewerblich und freiberuflich betriebenen Anlagen zu unterscheiden. Zulässigkeit von Anlagen für die freiberufliche heilkundliche Tätigkeit nur nach § 13 zu beurteilen.

Beispiele für Einrichtungen in Gewerbegebieten: Drogenhilfestationen mit ärztlicher Betreuung (ambulante Drogenhilfe), Gesundheitsämter, in denen auch Untersuchungen durchgeführt werden und die sich somit nicht auf Verwaltungszwecke beschränken, Einsatzstellen öffentlicher oder privater Rettungsdienste wie des Arbeitersamariterbundes und des Deutschen Roten Kreuzes,