

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.10.2019	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0333 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Planungsrechtliche Absicherungsmöglichkeiten des Bayerischen Biergartens -
Prüfauftrag an den Magistrat aus der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom
29.08.2019 (V-Nr. 2019/0160)

Vorlage vom: 16.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zu planungsrechtlichen Absicherungsmöglichkeiten des Bayerischen Biergartens wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0333 vom 16.10.2019:

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 29.08.2019 wurde der Magistrat beauftragt zu prüfen, wie der Bayerische Biergarten im Bürgerpark Nord, Gemarkung Darmstadt, Flur 30, Flurstücksnummern 48/18 und 48/13, planungsrechtlich abgesichert werden kann.

Ausgangssituation

Der Biergarten befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 08.11.1986 rechtskräftigen Bebauungs- und Landschaftsplans N 8.4 – Darmstadt Nord–Ost –. Dieser setzt für das Biergartengrundstück Öffentliche Grünfläche – Parkanlagen mit Wegen fest. Die Nutzung des Biergartengrundstücks ist privater und kommerzieller Natur, eine gemäß dem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkanlage mit öffentlicher Durchwegung existiert an dieser Stelle nicht. Durch eine Baugenehmigung abgesichert hat der Biergarten jedoch bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz.

Um den Biergarten entgegen der Darstellungen des Bebauungsplans N 8.4 nicht nur bauordnungsrechtlich sondern auch planungsrechtlich zu sichern, liegen die im Folgenden beschriebenen Möglichkeiten vor.

1) Änderung des Bebauungsplans N 8.4

Der Biergarten könnte planungsrechtlich gesichert werden, indem der rechtskräftige Bebauungs- und Landschaftsplan N 8.4 – Darmstadt Nord– Ost– mit seiner Gesamtfläche von 75 Hektar geändert wird. Für den Bereich des 0,9 Hektar großen Biergartens wird dann eine Nutzung, abweichend der derzeitigen, in den Plan eingetragen. Das Änderungsverfahren entspricht einem vollständigen Bauleitplanverfahren mit zweimaliger Bürgerbeteiligung und zweimaliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Des Weiteren müsste sich der gesamte Plan einer Umweltprüfung nach aktueller Gesetzgebung unterziehen, welche einen erheblichen personellen und zeitlichen Aufwand erfordert. Es ist jedoch fraglich, ob für die Sicherung des Biergartens durch eine Änderung des derzeitigen Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan ein Planungserfordernis nach dem Baugesetzbuch besteht, da hier weder ein städtebaulicher Entwicklungs- noch Ordnungsgrund vorliegt und es sich allein um einen bestehenden sowie privat betriebenen Biergarten handelt. Wird der Bebauungsplan trotz nicht gegebener Planungserfordernis geändert, entsteht für die Stadt das Risiko, nach Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans in einer möglichen Normenkontrollklage zu unterliegen.

2) Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag für den Biergarten

Der Biergarten könnte planungsrechtlich gesichert werden, indem für seine Grundstücksbereiche ein eigener Bebauungsplan aufgestellt wird. Dieser würde in dessen Geltungsbereich den Bebauungs- und Landschaftsplan N 8.4 – Darmstadt Nord–Ost – ersetzen. Hierfür käme es ebenfalls zu einem vollständigen Bauleitplanverfahren mit eingeschlossener Umweltprüfung. Aufgrund der geringeren Fläche wäre der Aufwand hier geringer als in Fall 1, jedoch stellt sich hier die gleiche Frage mit den damit verbundenen Risiken, ob überhaupt ein Planungserfordernis vorliegt. Die Notwendigkeit städtebaulicher Entwicklungs- und Ordnungsmaßnahmen ist hier nicht zu erkennen. Sollte für den Biergarten dennoch ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden, muss die Übernahme der Planungskosten durch den Biergartenbetreiber mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden. Dies setzt ein „Wollen“ des Betreibers voraus. Die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

scheidet aus, da es sich nicht um ein neues Vorhaben handelt. Ein solcher Plan käme nur in Frage, wenn der Biergartenbetreiber wesentliche bauliche Änderungen an seinem Grundstück vornehmen wollte, die nur mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden können.

3) Miteinbeziehen des Biergartengrundstücks in den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg –

Der Biergarten könnte planungsrechtlich gesichert werden, indem seine Grundstücksbereiche mit in den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg – aufgenommen werden. Das Baugesetzbuch erachtet es als zulässig, wenn einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden, sofern dies dem Vorhaben dient. Da es sich hier bei dem miteinzubeziehenden Grundstück um einen bestehenden Biergarten handelt, ist der Bezug zum Vorhaben nicht gegeben. Ein Vorhaben stellt der Biergarten selbst nicht dar, weil er bereits besteht. Soll der Biergarten mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen werden, braucht es ebenfalls die Zustimmung und ggf. Kostenübernahme durch den benachbarten Investor. Lärmschutzregelungen zur Biergartennutzung können darüber hinaus in einem Durchführungsvertrag nicht getroffen werden, da dieser ausschließlich an den Investor adressiert ist (Vertrag zur Durchführung des Vorhabens) und nur Lärmschutzmaßnahmen des Wohnbauvorhabens sichern kann. Daher wird eine private vertragliche Regelung zwischen Biergartenbetreiber und Investor bezüglich gegenseitiger Rücksichtnahme und Lärmschutz empfohlen. Der Ausgang dieser Regelung und die Zustimmung des Investors liegen nicht in städtischer Hand.

Ergebnis der Prüfung

Aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes des Biergartens und der aufgeführten Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung sowie deren Hindernissen, auch in Bezug auf das zu realisierende Vorhaben und den bereits gefassten Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg –, wird empfohlen, die Lärmkonflikte zwischen kommender Wohnbebauung und dem Biergarten ausschließlich im jetzigen, mit Aufstellungsbeschluss festgesetzten, Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – N 8.4.4 – Kastanienallee/Elfeicher Weg – zu lösen.

Alternativ oder zusätzlich könnte ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zur planungsrechtlichen Sicherung des Biergartens auf Kosten des Eigentümers des Biergartens aufgestellt werden, sofern dies von ihm gewollt ist. Hierin könnten auch Regelungen zu Öffnungszeiten, Schallimmissionen und Veranstaltungen (Nutzungsprofile) getroffen werden.

Die Dezernentin III:

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin