

## 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 34 "Trieschäcker" - Gemeinde Willingshausen

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.09.2017 aufgrund einer Einladung durch Amtliche Bekanntmachung vom 02.09.2017**

im DGH Steina  
34628 Willingshausen-Steina

#### **Protokoll**

Anwesende:

Für die Gemeinde Willingshausen

Bürgermeister Heinrich Vesper, 1. Beigeordneter Herr Manfred Ries (Gemeindevorstand)

Udo Schölling (Gemeindevertretung)

Dr. Wilhelm Stübmann (Ortsvorsteher Willingshausen-Steina)

Peter Wahl (Bauamtsleiter), Frau Rockensüß (Bauamt)

Jörg Haafke (mit der Planung seitens der Gemeinde beauftragtes Planungsbüro)

Für die Firma Autowerk:

Alexander Knauff

Interessierte Bürgerinnen und Bürger gemäß anhängender Anwesenheitsliste  
(53 Eintragungen)

Dauer: 19.30 Uhr bis 20.45 Uhr

Bürgermeister Vesper begrüßte die Anwesenden und erläuterte einleitend den Anlaß der Bauleitplanung für das Areal am früheren Schulstandort im Ortsteil Steina. Danach habe sich die Gemeindeverwaltung um eine sinnvolle Folgenutzung des seit dem Schuljahr 2016/2017 nicht mehr für den Schulbetrieb benötigten Schulgrundstücks samt Gebäude bemüht. In Anbetracht des Interesses des im Ortsteil ansässigen Kfz-Werkstattbetriebes "Autowerk Knauff" eine Betriebsverlagerung vorzunehmen und auf diese Weise die nicht mehr zeitgemäßen Bedingungen am bisherigen Unternehmensstandort aufgeben zu können habe die Gemeindeverwaltung der Gemeindevertretung vorgeschlagen, die Immobilie vom Schwalm-Eder-Kreis als Schulträger zu übernehmen, die baurechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück zu schaffen und das Grundstück an Alexander Knauff zu veräußern. Die Gemeindevertretung sei diesen Vorschlägen gefolgt und habe entsprechende Beschlüsse gefaßt. In Zusammenhang mit der Durchführung der diesbezüglich notwendigen Bauleitplanverfahren sei weiterhin die Bürgerversammlung einberufen worden, um die frühzeitige Information der Bürgerinnen und Bürger über das Vorhaben und die damit verbundenen Planungen zu erreichen, dazu die Gelegenheit zu Äußerungen im Vorfeld der weiteren Planungen zu ermöglichen und um Anregungen und Bedenken einbeziehen zu können. Dies sei der Beginn des weiteren Aufstellungsverfahrens, in dem nach Billigung der Entwürfe zu der Bauleitplanung durch die Gemeindevertretung im weiteren auch eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen sei.

Herr Vesper erteilte sodann Herrn Haafke das Wort zur näheren Vorstellung der planerischen Aufgabenstellung und des gegenwärtigen Standes der Planung sowie der bisherigen Erkenntnisse zur Eignung des Standortes für die Entwicklung eines Gewerbestandortes sowie der damit verbundenen Auswirkungen. Herr Haafke stellte den aktuellen Sachstand zum Vorhaben anhand einer Folienpräsentation mit themenbezogenen Kartendarstellungen vor. Die vorgetragenen Inhalte sind in der entsprechenden Zusammenstellung dokumentiert (s. Anlage).

Herr Haafke wies insbesondere darauf hin, dass das Areal nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule dargestellt sei und zur Realisierung des Vorhabens eine Umwidmung zum Gewerbegebiet notwendig werde. Ein Bebauungsplan bestünde weder für das engere Plangebiet noch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Hier gelte dementsprechend zunächst ebenfalls die Darstellung im Flächennutzungsplan, danach handele es sich um ein Mischgebiet Dorf. Die Auslagerung der Kfz-Werkstatt aus der Enge des Dorfes an die Randlage des Ortes mit einer besseren Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und einer daraus resultierenden Minderung der Nutzungsfrequenz von Ortsdurchfahrten mit dem Ziel "Kfz-Werkstatt Knauff" sei sicherlich im Grundsatz für alle Interessen und Belange eine gute Option. Zur Gewährleistung der Einhaltung von Umweltstandards beinhalte der weitere Planungsprozeß insbesondere auch die Erstellung eines Lärmgutachtens, um die diesbezüglich mögliche Belastung der unmittelbaren Nachbarschaft beurteilen zu können.

Herr Haafke wies weiter darauf hin, dass nach derzeitigem Erkenntnisstand weder die Belange der Raumordnung noch Aspekte der Naturgüter bzw. Umweltfaktoren dem Vorhaben entgegenstünden. Nun komme es vorrangig auf die konkrete Ausgestaltung der baurechtlichen Möglichkeiten an, dazu stellte er zunächst den Entwurf für die FNP-Änderung in ein Gewerbegebiet und dann eine mögliche Gliederung des Bebauungsplangebietes vor, bei dem im Grenzbereich zur angrenzenden Bebauung im Westen des Plangebietes eine Grünfläche zur Schaffung einer räumlichen Pufferzone zu den eigentlichen überbaubaren Flächen gewährleisten soll. Zudem wäre es nach seiner Ansicht anzustreben, den alten Baumbestand im Eingangsbereich zum ehemaligen Schulgebäude zumindest teilweise zu erhalten.

Abschließend erläuterte Herr Haafke den möglichen zeitlichen Fahrplan zum weiteren Ablauf des Aufstellungsverfahrens und erklärte, dass grundsätzlich die Möglichkeit bestünde, bis zum Frühjahr 2018 die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens schaffen zu können.

Zur Konkretisierung der weiteren Ausgestaltung des Baugebietes bat Herr Haafke sodann Herrn Knauf um die Darstellung der bisherigen Überlegungen zur baulichen Entwicklung auf den für die Gewerbenutzung vorgesehenen Grundstücken.

Herr Knauf stellte zunächst dar, dass es für seine betriebliche Entwicklung dringend erforderlich sei, bessere Arbeitsbedingungen nutzen zu können, zudem sei es in seinem Interesse, wenn die mit seinem Betrieb verbundenen Fahrabläufe zukünftig weitestgehend aus der Ortslage herausgehalten werden können. Aufgrund seiner Verbundenheit zum Ortsteil Steina wolle er ungern eine Verlagerung seines Unternehmens an einen anderen Ort vornehmen, insofern sei die Möglichkeit, den Betrieb am ehemaligen Schulstandort weiterzuführen und zu entwickeln eine sehr gute Perspektive. Das Schulgebäude soll dabei erhalten

und durch ihn selbst für Wohnzwecke genutzt werden. Nach den ersten Überlegungen zur weiteren baulichen Entwicklung sei vorgesehen eine Halle mit vier Werkstattplätzen längs der Steinatalstraße mit einer Grundfläche von ca. 25 m x 13 m bei einer Firsthöhe von bis zu 7,00 m errichten. Die Werkstattplätze sollen unmittelbar von der Steinatalstraße befahrbar sein und die Park- und Abstellplätze für die Kundenfahrzeuge zwischen dem Schulgrundstück und dem Lärmschutzwall der B 254 angeordnet werden. Die Werkstatthalle soll ebenfalls die Büro- und Sozialräume wie das Materiallager aufnehmen. Weitere Pläne hinsichtlich möglicher Erweiterungen des Betriebes o.ä. bestünden nicht.

Herr Vesper bedankte sich für die einführenden Informationen eröffnete sodann den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit sich zu dem Vorhaben und zu den anhängigen Bauleitplanverfahren zu äußern.

Frau Schreckenberger bat um Information, ob der geplante Verkauf der Immobilie öffentlich ausgeschrieben worden sei. Herr Vesper erläuterte dazu, dass die Gemeinde ein vorrangiges Interesse habe, für die nicht mehr genutzten Schulgebäude eine Nutzung zu finden, die den jeweiligen örtlichen Interessen möglichst optimal Rechnung trägt. Im Fall Steina sei dies durch das Interesse von Alexander Knauff aus Sicht der Gemeinde in idealer Weise gegeben und im Übrigen seien trotz der nunmehr seit einiger Zeit bestehenden Kenntnis über die Notwendigkeit einer Nachfolgeregelung für das Schulgrundstück und das Gebäude keine weiteren Interessenten an die Gemeinde herangetreten. Er verwies weiterhin darauf, dass es vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum im besonderen Interesse der Gemeinde liegen müsse, junge Unternehmer und zukunftssträchtige Unternehmen für Entscheidungen zum Verbleib bzw. zu einer Ansiedlung im Gemeindegebiet zu unterstützen. Eine öffentliche Information über den geplanten Verkauf habe es auch in einer Sitzung des Ortsbeirates Steina gegeben und die Gemeindevertretung habe dann am 2.9. den Beschluß zur Veräußerung des Objekts an Alexander Knauf gefaßt. Grundlage der Kaufpreisfestlegung sei ein neutrales Gutachten des Amtes für Bodenmanagement.

Herr Manuel Hoss bat um Information über das Meinungsbild in der Gemeindevertretung zu der Veräußerung des Objektes durch die Gemeinde. Herr Vesper erklärte, dass es eine deutliche Mehrheit für diese Entscheidung der Gemeinde gegeben habe.

Zu der von Herrn Wiegand zu Beginn seiner Ausführungen vorgetragenen Frage erklärt Herr Haafke, dass diese dem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro obliege.

Herr Wiegand vertritt die Auffassung, dass die "Sache" schon entschieden sei und daher die Bürgerinformation zu spät komme, es daher keine frühzeitige Bürgerinformation sei. Unter Zitation von Auszügen aus dem BauGB erklärt er, dass es nach seiner Meinung nicht richtig sei, die Beteiligung nach dem Verkauf durchzuführen und er verweist dabei auf eine Äußerung eines Gemeindevertreters der FDP, wonach der Verkauf "ein Geschmäcke" hätte. Beispielsweise könne nun nicht darüber gesprochen werden, ob die Schule z.B. durch eine Musikschule genutzt werden könne. Die Erstellung eines Wertgutachtens sei zwar sinnvoll, jedoch eine Ausschreibung zum Verkauf nötig gewesen, nun sei die Vorgehensweise auf das Vorhaben von Alexander Knauf zugeschnitten. Herr Wiegand ergänzte zu seinen Ausführungen zur Frage einer Ausschreibung seine Einschätzung, dass eine solche "schnell gemacht" sei.

Weiter vertrat Herr Wiegand die Auffassung, dass Gewerbegebiet mehr sein müßten als einzelne Grundstücke, dass im Gegensatz zu der Angabe in der Amtlichen Bekanntmachung auf dem östlich gelegenen Nachbargrundstück kein Ackerland, sondern Gebüsch vorhanden sei. Ferner wies er auf die Erhaltenswürdigkeit der Wandgestaltung am Giebel des Schulgebäudes hin.

Zum Verfahren erläuterte Herr Vesper, dass zwischen dem Eigentumsübergang einerseits und dem bauleitplanerischen Verfahren andererseits zu differenzieren sei. Zum Procedere des Verkaufs verwies er auf die bereits erfolgten Äußerungen. Bezüglich des Bauleitplanverfahrens stellte Herr Vesper klar, dass die Beschlußfassung der Gemeindevertretung zum Verkauf allerdings Voraussetzung für den Beginn einer konkreten planerischen Bearbeitung sein mußte, da diese in der Tat auch maßgeblich auf die Erfordernisse der geplanten Kfz-Werkstatt Bezug nehmen müsse. Mit der Entscheidung der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ermöglichung eines Gewerbegebietes sei der bauleitplanerische Auftrag bestimmt.

Herr Dr. Süßmann stellte die seitens des Ortsbeirates vertretene Auffassung vor, wonach das Vorhaben für den Ortsteil geradezu ideal sei, nachdem schon länger über einen notwendigen Neubau zur Fortführung der Kfz-Werkstatt Knauff diskutiert worden sei, sich durch das freie Schulgrundstück nun diese Chance ergebe und zugleich eine verkehrliche Entlastung in der Ortslage zu erwarten sei. Er erinnerte daran, dass Herr Knauff sich schon sehr frühzeitig nach den Möglichkeiten für eine Übernahme des Schulgrundstücks für seinen Betrieb erkundigt habe. Im Dorf habe man beobachten können wie gut sich die Kfz-Werkstatt in den letzten Jahren entwickeln konnte, man könne danach von einem sehr zukunftssträchtigen Unternehmen ausgehen und sowohl Herrn Knauff als auch dem Dorf zu der Entscheidung der Gemeindevertretung nur gratulieren. (Anm.: Die Ausführungen von Herrn Dr. Süßmann wurden mit sehr viel Beifall bedacht.)

Herr Haafke erklärte zu dem vermeintlichen Widerspruch des Hinweises auf vorhandenes Ackerland auf dem Grundstück 18/0, dass diese planungsrechtliche Information noch aus der Zeit vor dem Bau der Umgehungsstraße stamme, bei dem die ursprüngliche Ackerfläche in Anspruch genommen wurde und schließlich zwischen Lärmschutzwand und dem Schulgrundstück ein nicht mehr landwirtschaftlich nutzbarer Zwickel entstanden sei, der in der Folge brachgefallen sei, so dass sich schließlich eine Gehölzsukzessionsfläche habe bilden können, die in der Tat von einem überwiegend dichten Aufwuchs etwa 10-15jähriger Eschen bewachsen sei. Für die landschaftliche Bewertung sei der tatsächliche Bewuchs maßgeblich.

Herr Dr. Süßmann wies ergänzend darauf hin, dass die Eschen aufgrund einer sich stark bei dieser Baumart ausbreitenden Krankheit keinen besonderen Wert aufwiesen.

Zu dem Kunstwerk an der Giebelseite konnte Herr Dr. Süßmann bestätigen, dass es sich um eine Arbeit von Vincent Burek handle und der Ortsbeirat bei seiner Stellungnahme ebenfalls den Hinweis gegeben habe, das Kunstwerk möglichst zu erhalten. Herr Knauff stellte zu diesem Aspekt fest, dass es bislang keine Überlegungen für bauliche Maßnahmen gebe von denen das Kunstwerk beeinträchtigt werden könnte, allerdings würde nach seinen bisherigen Überlegungen die geplante Halle den Blick von der Straße auf den Giebel des ehemaligen Schulgebäudes verdecken.

Herr Clemens Schaab wies darauf hin, dass auf dem Schulgrundstück auch älterer, nach seiner Meinung erhaltenswerter Baumbestand vorhanden sei und fragte Herrn Knauff, ob er die Möglichkeit sehe, diesen zu erhalten. Herr Knauff führte aus, dass dies wegen der funktionalen Abläufe im Betrieb schwierig sei.

Frau Daub brachte Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes zum Ausdruck und wies darauf hin, dass der Lärmschutzwall keinen ausreichenden Lärmschutz gewährleiste und durch die mögliche Beseitigung des Gehölzaufwuchses die Lärmbelastung in der Ortslage steigen könnte.

Jörg Haafke wies dazu nochmals auf das in Verbindung mit der bauleitplanerischen Bearbeitung entstehende Lärmgutachten hin, bei dem auch die Vorbelastungen im Umfeld Berücksichtigung fänden. Er machte jedoch darauf aufmerksam, dass Gehölzbestände nur einen sehr geringen Lärmschutzfaktor aufwiesen und dieser zudem eher psychologischer Natur sei, weil man eben etwa fahrende Autos aufgrund von Gehölzen nicht sehe.

Nachdem bei nochmaliger Aufforderung, anhängige Fragen zu stellen oder Anmerkungen vorzutragen keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, bedankte sich Herr Vesper für das Interesse und die eingebrachten Anregungen für die weitere Bearbeitung der Bauleitplanung und schloß die Versammlung gegen 20.45 Uhr.

Protokoll: Jörg Haafke

f.d.R.



Jörg Haafke

Willingshausen, den 27.09.2017

Anlagen

- Anwesenheitsliste
- Projektvorstellung Bauleitplanung "Trieschäcker"  
(Stand: 12.09.2017)