

Anlage

Gemeinsame Stellungnahme von Amt für Planen und Bauen und Servicestelle zur Förderung und Durchführung von Bürgerbeteiligung und mit Beratung durch das Rechtsamt zur Vorbereitung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung

Zusammenfassung

Die Voraussetzungen zur Beantragung einer zusätzlichen informellen Bürgerbeteiligung nach den Leitlinien zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern in Offenbach am Main liegen für das Baugebiet „Bieber Waldhof-West“ nicht vor.

Herleitung

Antragsberechtigt nach Leitsatz 7 sind alle Einwohnerinnen und Einwohner in Offenbach, die älter als sechs Jahre sind. Damit ist der Antragsteller antragsberechtigt. Nach Leitsatz 7 ist ein Antrag auf informelle Bürgerbeteiligung möglich, soweit zunächst keine (informelle) Bürgerbeteiligung vorgesehen ist oder es sich um ein ganz neues Vorhaben handelt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im vorliegenden Fall einzelne Formen einer formellen Beteiligung vor, die ordnungsgemäß erfolgten. Formelle Beteiligung – damit sind die im Gesetz bereits als erforderlich definierten Beteiligungen gemeint. Beispiele sind die Verfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan und in der laufenden Vorbereitenden Untersuchung die Beteiligung der Betroffenen, insbesondere die Mitwirkung der Eigentümer.

Neben der formellen Beteiligung, die Teile der Öffentlichkeit einbezog, erfolgte zusätzlich eine informelle Beteiligung. Diese Beteiligung basierte (noch) nicht auf Verfahren aus den erst 2023 (mit Start der Servicestelle) in Kraft getretenen Leitlinien und wurde deshalb nicht als Beteiligungskonzept zu einem Grundsatzbeschluss verabschiedet.

Beispiele informeller Beteiligungen sind der Masterplan Offenbach am Main 2030 und das in die Vorbereitende Untersuchung eingebettete Beteiligungsformat „Baulanddialoge“. Aus dem Masterplan resultierte 2016 der Beschluss „Umsetzung des Masterplans - Neues Wohnen“ der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2016. Dieser Grundsatzbeschluss erteilte den politischen Auftrag an das Amt für Planen und Bauen, das Baugebiet Bieber Waldhof-West zu entwickeln.

Leitsatz 7 eröffnet zwar ein Antragsrecht für informelle Bürgerbeteiligung. Dieses ist aber an die in den Leitlinien geregelten Prozesse geknüpft. Als Vorhaben werden Projekte bezeichnet, für die ein Grundsatzbeschluss geplant oder bereits als Antrag an die Stadtverordnetenversammlung gegeben wird. Ein Antragsrecht zu einzelnen (späteren) Zwischenschritten im Projektverlauf ist nicht vorgesehen.

Beteiligung hat in erheblichem Umfang stattgefunden:

Im Jahr 2021 wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 S. 1 BauGB zur Beurteilung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 BauGB für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs von den Stadtverordneten beschlossen. Gemäß § 165 Abs. 4 S. 2 BauGB sind hierbei die §§ 137 bis 141 BauGB entsprechend anzuwenden. § 137 BauGB sieht die möglichst frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen vor. Auch die

förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 6 S. 1 BauGB) verlangt gemäß §§ 169 Abs. 1 Nr. 1, 137 BauGB eine solche frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen. Somit ist vorliegend für die vorbereitenden Untersuchungen nur eine partielle frühzeitige formelle Bürgerbeteiligung im Hinblick auf die Betroffenen als Teilausschnitt der Öffentlichkeit gesetzlich vorgesehen. Es gab ergänzend jedoch bereits umfangreiche informelle Beteiligung - unter anderem in Form der Baulanddialoge, die auch öffentlich dokumentiert wurden (siehe dazu https://www.offenbach.de/buerger_innen/bauen-wohnen/wohnen/wohnungsbauprojekte/bieber-waldhof-west/bieber-waldhof-west.php). Hier ging es unter anderem schon um die vom Antragsteller angesprochenen Themen: Artenschutz, Klimatische Auswirkungen, Energieversorgung, Geothermie, Boden-/Niederschlagsmanagement. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind die Beteiligungen abgeschlossen.

Im Rahmen der Beteiligungen konnten und können sämtliche relevanten Umstände, Aspekte, Tatsachen und Argumente vorgebracht werden und sind bei der Entscheidung bzw. dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über die betreffende Maßnahme (Entwicklungssatzung, Bebauungsplan, etc.) zu berücksichtigen. In der städtebaulichen Planung sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen (§§ 1 Abs. 7 und 165 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Damit trifft die Argumentation des Antragstellers, es habe noch keine Beteiligung stattgefunden, nicht zu.

Das Vorhaben „Bieber Waldhof-West“ ist schließlich kein ganz neues Vorhaben im Sinne des Leitsatzes 7 der Leitlinien. Ein Vorhaben ist in diesem Sinne dann nicht mehr ganz neu, wenn es bereits seit Längerem in der Öffentlichkeit bekannt ist und zudem Erörterungen stattfanden, welche hier von der Bürgerinitiative auch genutzt wurden. Nach beteiligungsorientierter Erarbeitung des Masterplans Offenbach im Jahr 2015 wurden beim Tag des Masterplans 2018 ausdrücklich grundsätzliche Hinweise der Bürgerschaft zum nachhaltigen Baugebiet Bieber Waldhof West erfragt. Mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerb im Jahr 2019 und den darauf aufbauenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2020 und 09.09.2021 starteten die Vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Ein Teil davon waren im Herbst 2021 die Baulanddialoge. Zudem erfolgte im Herbst 2023 eine Eigentümerinformation. Diese Austausch- und Erörterungsformate hatten die Voraussetzungen für eine rechtmäßige Bebauung zum Gegenstand.

Im Verlauf des bisherigen Verfahrens kam es durch die Beteiligungen zu wesentlichen Änderungen der Vorhabenplanung: Der Abstand zur bestehenden Bebauung wurde erweitert, die Baumasse am Übergang zum Bestand verringert, die Ausdehnung zum Wäldchen wurde reduziert und der Flächenverbrauch wurde insgesamt verringert.

Abweichend von der Beschreibung des Vorhabens wird in der Begründung des Antrags gefordert, eine Beteiligung zu der politischen Frage zu ermöglichen, ob das Baugebiet überhaupt entwickelt werden soll. Diese Beteiligung hätte chronologisch vor dem Beschluss und politischen Auftrag an die Verwaltung 2016 stattfinden müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Beteiligung nicht nachgeholt werden, da die

Verwaltung nicht die politische Willensbildung in Frage stellen kann. Bürgerbeteiligung dient der bestmöglichen Vorbereitung von Entscheidungen, nicht aber der Aufhebung bzw. Rückabwicklung bereits erfolgter politischer Festlegungen.

Information zum Quorum:

Eine Unterschriftenliste zum Antrag liegt lt. der BI vor. Da die Beschlussvorlage eine Ablehnung des Antrages vorsieht, ist die Prüfung der Gültigkeit und Erreichung des Quorums von 144 gültigen Unterschriften nur dann notwendig, wenn die Stadtverordneten der Beschlussvorlage widersprechen und den Antrag für gültig erklären.