

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	03.09.2019	
Hauptausschuss	04.09.2019	
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2019	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 111 "Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße" hier: Auslagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Vorschlag 1:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 111 „Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße“ (Stand: 24.07.2019) zur Kenntnis. Sie beschließt, mit diesem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, durchzuführen.

Vorschlag 2 (alternativ):

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 111 „Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße“ und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.10.2018.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine an der Bettina-von-Arnim-Straße liegende Fläche beschlossen. Dieser Bebauungsplan hat entsprechend der fortlaufenden Nummerierung bei der Stadt Fürstenwalde/Spree die Nummer 111 und den Titel „Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße“ erhalten.

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Süd im südlichen Abschnitt der Bettina-von-Arnim-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 506, 507, 508, 509 der Flur 142; Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Durch Weiterführung des Katasters ist daraus das Flurstück 670 entstanden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bereich als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,3) dargestellt. Aufgrund der Generalisierungsgröße von 1 ha wird keine Änderung des FNP notwendig.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 4c und 10a Baugesetzbuch (BauGB) <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Zugriff am 18.07.2019) mit Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019. In diesem Zeitraum haben sich 203 Personen zu den Planungsabsichten geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Von den 16 angeschriebenen TÖB und Nachbargemeinden haben 14 eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, ersichtlich in der Anlage 1, wurden ausgewertet. Die von den Behörden vorgetragenen Belange reichten von Zustimmung bis zu Nichtbetroffenheit oder betrafen teilweise die nächste Planungsebene. In keinem Fall führten sie zu Änderungen oder Ergänzungen von Planzeichnung und Begründung. Von den 203 Personen, die sich zum Vorentwurf äußerten, befürworteten 200 das Planungsziel einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Dies wurde, zum überwiegenden Teil auch in Sammelstimmungen, u. a. mit dem Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen, einer verschärften Parkplatzsituation bei Bebauung der Fläche, Klimaschutz und Biodiversität begründet. 3 Personen trugen ihre Gründe gegen die geplante Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche vor. Neben dem berechtigten Verwertungsinteresse als Eigentümer der Fläche verwiesen sie auf die Schaffung von energieeffizientem und preisgünstigem Wohnraum als im INSEK der Stadt definiertes städtebauliches Ziel. Sie gaben Hinweise auf die zu den Eigenheimgrundstücken gehörenden Freiflächen sowie weitere Grün- und Spielflächen in einer Entfernung von 450 bzw. 500 m Entfernung zum Plangebiet und äußerten sich zur Parkplatzsituation im Falle einer Bebauung. Letztlich wurde eine Verletzung des Gebots der Lastengerechtigkeit geltend gemacht, da der angrenzende öffentliche Spielplatz im Eigentum der Stadt nicht in den Bebauungsplan einbezogen wurde. Auch diese Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen von Planzeichnung und Begründung.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von Amts wegen ergänzt. Gemäß Rechtsprechung zu Bebauungsplänen mit Entzug von Baurechten kann ein Bebauungsplan bereits für nichtig erklärt werden, wenn die vorhandene planungsrechtliche Ausgangslage nicht umfangreich genug ermittelt und in die Abwägung eingestellt wurde. Deshalb wurden die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung ausführlicher dargestellt.

Von den Eigentümern wurden keine Eingriffe in das Eigentumsrecht geltend gemacht. Das ist auch nicht erforderlich, denn dieser Tatbestand ist bekannt und muss deshalb von Amts wegen berücksichtigt werden. Da es sich bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche um eine fremdnützige Festsetzung handelt, ist in der Abwägung über den Bebauungsplan nach § 1 Abs. 7 BauGB das private, durch die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) https://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html (Zugriff am 18.07.2019) gesicherte Interesse am Erhalt bestehender baulicher und sonstiger Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets abzuwägen. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich „der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann“ und dem Bestandsschutz daher „ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt“ (vgl. BVerfG Kammerbeschl. v. 19. 12. 2002 – 1 BvR 1402/01 – NVwZ 2003, 727 = UPR 2003, 143 = DÖV 2003, 376 = BauR 2003, 1338 = BRS 65 Nr. 6; § 85 Rn. 36 ff.; OVG Lüneburg, Urte. v. 5. 9. 2007 – 1 KN 25/07, BRS 71 (2007) Nr. 8; OVG Lüneburg Urte. v. 14. 4. 2004 – 1 KN 111/03, NuR 2005, 116; Breuer in Schrödter, Komm. zum BauGB § 40 Rn. 4; deutlich abgeschwächter BVerfG Beschl. v. 25. 8. 1997 – 4 BN 4/97, Vorbem. §§ 39–44 vor Rn. 1).

Demnach ist bereits vor dem Auslagebeschluss anhand der beigelegten Unterlagen zu prüfen, ob die vorliegenden städtebaulichen Gründe für die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche ausreichen, um den schwerwiegenden, enteignungsgleichen Eingriff in das Eigentum der Grundstücksbe-

sitzer zu rechtfertigen. Eine falsche, in der Regel zu geringe Gewichtung des Eigentums in der Abwägung führt zu einem Abwägungsfehler und damit zur Nichtigkeit des Plans (vgl. VG München, Urteil vom 03. Mai 2016 – M 8 K 14.2086–, juris).

Für den jetzt vorliegenden Entwurf (Stand: 24.07.2019) ist zu entscheiden, ob die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB vorgenommen werden soll. Bei einem positiven Votum soll parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, erfolgen.

Bei einem negativen Votum aufgrund von Bedenken wegen eines möglicherweise enteignungsgleichen Eingriffs in das Eigentum des Flächeneigentümers ist das Bebauungsplanverfahren einzustellen und der Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2018 ist aufzuheben.

Finanzen:

Der Stadt Fürstenwalde/Spree sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits Kosten entstanden:

- Planungskosten für den Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht: 14.469,21 €

Weitere Kosten werden durch den Ankauf des Grundstücks, die Anlage und Pflege der Freifläche entstehen:

- Kosten für den Flächenerwerb gemäß Kaufangebot an die Grundstückseigentümer vom 25.06.2019: 59.025,00 € (Die Eigentümer haben mit Schreiben vom 28.08.2019 geantwortet. Die Inhalte der Antwort werden in der Drucksache 7/DS/045 behandelt.)
- Kosten für die Planung der Parkanlage (Lph 1-8, Honorarzone III/Mindestsatz, durchschnittliche Ausstattung): ca. 22.000,- €
- Vermessung für Ausführungsplanung und Bodengutachten: ca. 1.000,- €
- Herstellungskosten der Parkanlage (95,20 €/m²): ca. 76.200,- €
- Jährliche Pflegekosten (1,-€/m² für Mähen und Baumpflege): ca. 800,- €

Falls keine Einigung mit den Eigentümern erreicht wird, sind Gerichtsverfahren zu erwarten.

- Prozesskosten in Abhängigkeit von der Art der Klage

Es werden Arbeitskapazitäten in der Fachgruppe Stadtplanung und in der Rechtsstelle gebunden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Die dauerhafte Freihaltung einer Fläche von Bebauung (es handelt sich hier um eine Brachfläche mit vollständiger Erschließung ohne wertvolle Biotope und Baumbestand) führt im Zusammenhang mit den geplanten Baumpflanzungen zu einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas in diesem Bereich und entspricht damit den Zielen des Klimaschutzkonzeptes. Auch der Entwurf des Landschaftsplanes sieht in Fürstenwalde Süd einen Bedarf an zusätzlichen Grünflächen.

Ohne Bebauungsplan wird die Fläche bebaut und damit das Mikroklima geringfügig verschlechtert werden. Gleiches gilt, wenn ersatzweise eine Bebauung an anderer Stelle im Innenbereich erfolgt. Baulücken sind im Innenbereich nur noch vereinzelt vorhanden. Deshalb würde die Schaffung von Wohnbauland an anderer Stelle entsprechend den Zielstellungen des INSEK dazu führen, dass dafür Flächen im unberührten Außenbereich in Anspruch genommen würden, teilweise wertvolle Biotope und Baumbestand weichen müssten und die stadtechnische Erschließung erst zu schaffen wäre. Somit wäre bezogen auf den gesamtstädtischen Klimaschutz der Bebauung dieser bereits erschlossenen Fläche der Vorzug zu geben gegenüber einer Bebauung auf der grünen Wiese.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen

Anlage 2: Planentwurf (Stand:24.07.2019)

Anlage 3: Begründung (Stand: 24.07.2019)