

Uwe Holtz
Stadtteilvorsteher Brachenfeld/Ruthenberg
Haart 179

24539 Neumünster, den 29. Februar 2012

Sachgebiet I		
Stadtplanung und Stadtentwicklung		
01. MRZ. 2012		
Ein- gang		
61/1	61/2	61/3

Siehe Verteiler

01.03. 2012

1) 60, Herrn Kunkley z.b.

2) 61/1 Herrn Kunkley z.b. 2/3

Bebauungsplan Nr. 61 „Radekoppel / Brüningsweg“

- Schreiben des Herrn Bernd Ludwig vom 23. Februar 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersende ich Ihnen die Kopie eines an mich gerichteten Schreibens, in dem die Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes beantragt wird.

Ich halte den Wunsch der betroffenen Bürger nach Neuaufstellung des Bebauungsplanes für berechtigt und bitte um Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



(Uwe Holtz)

Anlage:

- Kopie des Schreibens des Herrn Bernd Ludwig vom 23.02.2012

Verteiler:

- a) CDU-Rathausfraktion, Kieler Straße 20, 24534 Neumünster
- b) SPD-Rathausfraktion, Großflecken 75, 24534 Neumünster
- c) FDP-Rathausfraktion, Herrn Stefan Kommoß, Klosterstraße 121, 24536 Neumünster
- d) Rathausfraktion Bündnis für Bürger Neumünster, Christianstraße 59, 24534 Neumünster
- e) Rathausfraktion Die Grünen / ALN, Herrn Thomas Krampfer, Luisenstraße 30, 24534 Neumünster
- f) Frau Bühse, Vorsitzende des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses
- g) Verwaltung
- h) Holsteinischer Courier
- i) Kieler Nachrichten

Herrn
Uwe Holtz
Haart 179

24539 Neumünster

Bebauungsplan Nr. 61 „Radekoppel / Brüningsweg“

- 1. Antrag auf Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes**
- 2. Änderung der Zielvorstellungen während des Aufstellungsverfahrens**
- 3. Abwägungsdefizite und unzureichende Angaben zur Plandurchführung und den Kosten stellen die Rechtskraft des Bebauungsplanes in Frage**
- 4. Widersprüchliches Verwaltungshandeln begünstigte die jahrzehntelange Verfestigung baurechtswidriger Zustände**
- 5. Zielvorstellungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Holtz,

auf Wunsch betroffener Bürger habe ich einen Antrag auf Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes formuliert und das Erfordernis für eine Neuaufstellung dargelegt. Als verantwortlichen Stadtteilvorsteher und Mitglied des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses möchte ich Sie bitten, sich für die Belange der betroffenen Bürger einzusetzen und parteiübergreifend eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwirken.

1. Antrag auf Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes

Es ist wie bei Stuttgart 21: Während der Planungsphase haben weder die betroffenen Bürger noch die beteiligten Mitglieder der Selbstverwaltung die Tragweite der Bebauungsplanfestsetzungen erkannt, insbesondere welche Eingriffe in das Eigentum und die persönlichen Lebensumstände mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbunden sind. Jetzt, wo jahrzehntelang geduldete Wohnnutzung durch Untersagungs- und Abbruchverfügungen unterbunden wird, herrscht Ratlosigkeit, Wut, Verzweiflung und der Wunsch nach gerechter Behandlung.

Angesichts dieser Situation stellt sich die Frage, ob Verwaltung und Selbstverwaltung sich bei der Verabschiedung des Bebauungsplanes über die Härte im Umgang mit den Betroffenen im Klaren waren. Die Tatsache, dass keiner der Betroffenen die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch einen Normenkontrollantrag in Frage gestellt hat, mag auf Unkenntnis oder fehlendem Mut beruhen. Jedenfalls sind nunmehr Fristen, innerhalb derer man den Bebauungsplan hätte angreifen können, längst verstrichen. Dennoch bleibt das ungute Gefühl, dass Verwaltungsentscheidungen auf einen Bebauungsplan gestützt werden, der mit gravierenden Abwägungs- und Begründungsmängeln behaftet ist.

2. Änderung der Zielvorstellungen während des Aufstellungsverfahrens

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergab sich aus dem Widerspruch zwischen der im Flächennutzungsplan als Zielvorstellung dargestellten Grünflächennutzung und der über Jahrzehnte größtenteils illegal entstandenen Wohnnutzung. Widersprüchliches und inkonsequentes Verwaltungshandeln hat maßgeblich zur Verfestigung der illegalen Wohnnutzung beigetragen.

Das Aufstellungsverfahren ist seinerzeit mit der Zielvorstellung gestartet worden, einen Kompromiss zwischen den Naturschutzzielen und einer baulichen Entwicklung zu erzielen. Maßgebend für diese Entwicklung war die Tatsache, dass man eine über einen Zeitraum von mehr als 60 Jahren vollzogene Entwicklung nicht ohne Weiteres rückgängig machen kann bzw. nur mit erheblichen Eingriffen in privates Eigentum. Die positiven Erfahrungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Urquell“, wo ähnliche städtebauliche Missstände zur Zufriedenheit der Bewohner beseitigt werden konnten, war ein weiterer Beweggrund für ein vergleichbares Vorgehen.

Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bewertung und ein Wechsel des zuständigen Bearbeiters haben dann zu einer Abkehr von den ursprünglichen Zielvorstellungen geführt. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan setzt die im Flächennutzungsplan enthaltene Grünflächennutzung einschließlich einer Beschränkung der baulichen Anlagen auf Gartenlauben mit einer höchstzulässigen Grundfläche von 40 m² fest.

3. Abwägungsdefizite und unzureichende Angaben zur Plandurchführung und den Kosten stellen die Rechtskraft des Bebauungsplanes in Frage

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind alle bekannten öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und untereinander und gegeneinander abzuwägen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzustellen, aus welchen Gründen sich einzelne Belange gegenüber konkurrierenden Belangen durchgesetzt haben.

Beim vorliegenden Bebauungsplan sind neben den Belangen des Immissionsschutzes vorrangig die Belange des Naturschutzes für die getroffenen Festsetzungen herangezogen worden. Andere Belange sind offensichtlich nicht in die Abwägung eingestellt worden; zumindestens ist dies aus der Begründung nicht erkennbar.

Für das vorliegende Plangebiet drängen sich förmlich zwei abwägungsrelevante Belange auf, nämlich die *sozialen Belange* und die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*.

In Vorlagen der Verwaltung werden die unregelmäßigen baulichen Verhältnisse im Plangebiet als „städtebauliche Missstände“ benannt. In Sanierungsgebieten muss der Sanierungsträger für die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände durchzuführenden Maßnahmen und die davon betroffenen Bewohner einen Sozialplan erstellen. Obwohl die Bewohner im Plangebiet durch die Untersagung der Wohnnutzung und die Anordnung von Rückbaumaßnahmen vergleichsweise stärker betroffen werden als die Bewohner in einem Sanierungsgebiet, werden die diesbezüglichen Eingriffe in die sozialen Belange in der Begründung mit keinem Wort erwähnt. Etliche Bewohner müssen den Verlust ihres Wohnsitzes, den Verlust an Bausubstanz, finanzielle Verluste und den Verlust an Mieteinnahmen bei vermieteten Objekten hinnehmen. Zusätzlich entstehen den Betroffenen bei angeordneten Rückbaumaßnahmen noch Kosten für die Erstellung von prüffähigen Planunterlagen und die einschlägigen Verwaltungsgebühren. Da im Plangebiet die eher weniger begüterten Bürger dieser Stadt wohnen, ist der Grad der Betroffenheit entsprechend hoch bis hin zur Existenzgefährdung.

Angesichts der Tatsache, dass die soziale Betroffenheit der Bewohner bei der Planaufstellung nicht in die Abwägung eingestellt wurde, müssen Äußerungen der Verwaltung, dass soziale Belange bei der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung keine Rolle spielen, bei den Betroffenen wie Hohn in den Ohren klingen.

Weiterhin ist unverständlich, weshalb die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* nicht in die Abwägung eingestellt wurden. Es ist schließlich eine bekannte Tatsache, dass im Plangebiet seit über 60 Jahren eine Wohnnutzung stattfindet. Zunächst waren es ausgebombte Familien und Flüchtlinge, die in den Gartenlauben Unterschlupf fanden und diese notdürftig für Wohnzwecke hergerichtet haben. Angesichts der herrschenden Wohnungsnot war man froh, dass die betreffenden Familien dort untergebracht waren. Nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung wurden keine ernsthaften Anstrengungen unternommen, die dortigen Bewohner in reguläre Wohnsiedlungen umzusiedeln.

Für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zum *Maß der baulichen Nutzung* enthält die Begründung ebenfalls keine Angaben. Warum für die zulässige Laubengröße ausgerechnet eine Höchstgrenze von 40 m² festgesetzt worden ist, wird in der Begründung nicht dargelegt. Die Maßfestsetzung erscheint ziemlich willkürlich getroffen worden zu sein.

Auch eine Bezugnahme auf die in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz zulässige Laubengröße von 24 m² verbietet sich. Im Gegensatz zu den in Kleingartenanlagen vorhandenen Pachtgärten mit einer maximalen Größe von 400 m² handelt es sich bei den im Plangebiet vorhandenen privaten Gärten um wesentlich größere Gartenparzellen. Überträgt man das für Kleingartenanlagen errechnete Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,06 auf eine private Gartenparzelle mit einer durchaus üblichen Größe von 1.000 m², dann ergäbe sich beispielsweise eine Laubengröße von 60 m².

Das vorstehende Beispiel macht das Problem deutlich, eine der Eigenart des privaten Gartengebiets angemessene Größenfestsetzung zu treffen. Die Tatsache, dass sich die planende Gemeinde nicht mit der Frage nach einer angemessenen Größenfestsetzung auseinandergesetzt hat, ist als weiterer Abwägungsmangel zu bewerten.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist u. a. anzugeben, welche Kosten der Gemeinde bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden. Wenn in der Begründung unter dem Punkt „Kosten und Finanzierung“ ausgeführt wird, dass keine Kosten anfallen, dann wird dabei schlichtweg vergessen, dass die Durchsetzung von über 70 Untersagungs- und Rückbauverfügungen über Jahre hinaus Verwaltungskräfte binden wird. Bereits zu Anfang des Bauleitplanverfahrens hat der damalige Leiter der Bauaufsicht klargestellt, dass die Durchsetzung der Versagungs- und Rückbauverfügungen nur bei entsprechender Personalverstärkung geleistet werden kann.

Die Tatsache, dass die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten in der Begründung nicht benannt werden, ist gegenüber der Ratsversammlung als Fehlinformation und somit als Verfahrensmangel zu bewerten.

Die Begründung enthält keine Erklärung, warum gerade die für den Naturschutz bedeutendsten Gartenparzellen am Dosenbek aus dem Plangebiet ausgeklammert worden sind. Es bleibt zu vermuten, dass die Bebauung auf diesen Grundstücken bis auf den genehmigten Umfang zurückgeführt werden soll, ggf. bis zu einer vollständigen Beseitigung sämtlicher baulichen Anlagen. Es stellt sich insoweit die Frage, ob das Gleichbehandlungsprinzip mit den im Plangebiet vorhandenen Gartenparzellen gewahrt bleibt, zumal sich die Eigentümer auf die gemeinsame Entstehungsgeschichte sämtlicher Gartenparzellen berufen können.

Es ist anzunehmen, dass die vorstehend beschriebenen Abwägungsdefizite und Verfahrensmängel bei einer Normenkontrolle durch das Oberverwaltungsgericht zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes geführt hätten.

4. Widersprüchliches Verwaltungshandeln begünstigte die Verfestigung baurechtswidriger Zustände

Die Verwaltungslehre enthält den Grundsatz des einheitlichen Verwaltungshandelns, d. h., dass alle Dienststellen einer Behörde gleichgerichtete Entscheidungen treffen müssen. Gegen diesen Grundsatz wurde im vorliegenden Fall in eklatanter Weise verstoßen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Zielvorstellungen gelten als behördenverbindlich. Alle an der Aufstellung beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in ihren Entscheidungen an die im Flächennutzungsplan dargestellten Zielvorstellungen gebunden, sofern sie diesen nicht widersprochen haben. Wenn also der Flächennutzungsplan eine Grünflächennutzung darstellt, dann ist logischerweise eine Wohnnutzung in dem betreffenden Gebiet unzulässig. Folglich dürfte eine Meldebehörde dort keine Wohnsitzanmeldung entgegennehmen. Eine Sozialbehörde dürfte keine Wohngeldzahlung gewähren. Bei Anschlüssen an Strom, Wasser, Kanalisation und die Müllabfuhr hätte im Einzelnen geprüft werden müssen, ob damit ein dauerhaftes Wohnen begünstigt wird.

Die Verwaltung hat es schlichtweg versäumt, eine Abstimmung zwischen allen beteiligten Dienststellen und den Leitungsträgern über ein einheitliches Vorgehen gegenüber den erkannten Fehlentwicklungen herbeizuführen.

Aufgrund der Vielzahl an positiven Verwaltungsentscheidungen hat sich bei den Bewohnern der Eindruck verstärkt, dass die ungenehmigte Wohnnutzung dauerhaft geduldet wird. Aus den Akten

der Bauaufsichtsbehörde lässt sich entnehmen, dass in mehreren Fällen befristete Duldungsverfügungen erlassen worden sind. Im Übrigen hat die Bauaufsichtsbehörde ihre Aufsichtspflicht über einen langen Zeitraum sträflich vernachlässigt. Es wurden weder Baukontrollen durchgeführt, noch wurde konsequent gegen gemeldete Schwarzbauten vorgegangen.

Angesichts der jahrzehntelangen Verwaltungspraxis erscheint es nicht verwunderlich, dass die betroffenen Grundeigentümer die nunmehr ausgesprochenen Untersagungs- und Rückbauverfügungen als Willkür empfinden.

5. Zielvorstellungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Angesichts einer gerechten Abwägung aller für das Plangebiet relevanten Belange muss letztlich geprüft werden, wie mit den sozialen Belangen und den Wohnbedürfnissen der im Plangebiet ansässigen Bewohner umgegangen werden soll. Für den Fall, dass in der Gewichtung der konkurrierenden Belange weiterhin den Naturschutzbelangen der Vorrang eingeräumt wird und an der Grünflächennutzung festgehalten wird, führt dies zwangsläufig zu den eingangs erwähnten, z. T. schwerwiegenden Eingriffen in die persönlichen Lebensumstände etlicher Bewohner, möglicherweise mit sozialen Folgekosten (u. a. die Zuschüsse für verdrängte Bewohner), die im Rahmen eines Sozialplans zu ermitteln wären.

Eine stärkere Gewichtung der Bewohnerbelange führt zur ursprünglichen Zielvorstellung, einen Kompromiss zwischen den Naturschutzzielen und einer baulichen Entwicklung herbeizuführen. Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung bieten sich zwei Alternativen an:

1. Die Entwicklung zu einem regulären Wohngebiet
2. Die Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen)

Während bei der erstgenannten Alternative ein Ausbau der Erschließungsstraßen entsprechend dem Standard in Neubaugebieten erforderlich wäre, stellt eine Nutzung als Wochenendhausgebiet wesentlich geringere Anforderungen an den Erschließungsaufwand. Möglicherweise reichen die vorhandenen, z. T. wassergebundenen Erschließungsanlagen aus.

Auf vielen Grundstücken besteht bereits eine Wochenendhausnutzung. Veränderungen würden sich nur auf den Grundstücken ergeben, auf denen neue Wochenendhäuser entstehen könnten bzw. wo vorhandene Dauerwohnsitze auf eine Wochenendhausnutzung eingeschränkt werden müssten.

Im Hinblick auf die Bebauungsdichte bzw. die Flächenversiegelung enthält die BauNVO folgende Vorschrift:

„Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.“

Eine bauliche Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet würde die Eingriffe in den Naturhaushalt auf einen Umfang begrenzen, der voraussichtlich durch naturschutzbezogene Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden könnte, beispielsweise durch Wiederherstellung der degenerierten Knickstrukturen. Die im Plangebiet überwiegend an den Erschließungswegen

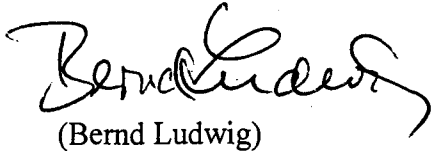
vorhandenen Knicks sind - offenbar in dem Bestreben, Zugang und Einblicke auf die Grundstücke abzuwehren - durch hohe, wehrhafte Einfriedigungen, Einfahrtstore und sonstige Einbauten beschädigt worden. Dieses Problem könnte man relativ einfach lösen, indem man Festsetzungen zur Lage, Gestaltung und Höhenbegrenzung von Einfriedigungen in den Bebauungsplan aufnimmt, beispielsweise eine Regelung, dass gegenseitige Grundstückseinfriedigungen und Nebenanlagen nur in einem Abstand von 2 m vom Knickfuß errichtet werden dürfen. Eine Beseitigung vorhandener Einfriedigungen könnte man unter Hinweis auf die Knickschutzbestimmungen fordern.

Für Knickabschnitte, die aufgrund unterbliebener Pflege bzw. untypischer Heckenbepflanzung degeneriert sind, müsste im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Erneuerungsprogramm mit entsprechender Kostenbeteiligung entwickelt werden.

Im Vergleich mit einer Wohngebietsnutzung ist die Wochenendhausnutzung als der geringere Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten, allein weil die Versiegelung der Grundstücke und der Erschließungsanlagen geringer gehalten werden kann. Darüber hinaus können die Eingriffe in die persönlichen Lebensumstände der Bewohner bei einer Wochenendhausnutzung wesentlich moderater gestaltet werden als bei der aktuell festgesetzten Grünflächennutzung. Ggf. kann auf Abbruchverfügungen verzichtet werden. Für Bewohner, die ihre Gebäude dauerhaft bewohnen, müssten Übergangsregelungen oder Ersatzlösungen gefunden werden.

Die offenkundigen Mängel des aktuellen Bebauungsplanes und die mit seiner Verwirklichung verbundenen Härten für die betroffenen Bürger drängen zu einer Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer Neuaufstellung.

Mit freundlichen Grüßen



(Bernd Ludwig)