

STELLUNGNAHME A

Stellungnehmer A vertritt zwei Personen, die im Plangebiet wohnhaft sind.

1)

INHALT

Stellungnehmer A ist der Meinung, dass die Begründung für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch) [Bei der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen] widersprechen würde. Er schlussfolgert dies daraus, dass die Aufhebung schon in den letzten 15 Jahren hätte durchgeführt werden können und erst jetzt, wo ein Eigentümer Interesse an der Umsetzung einer Wohnbebauung hätte, die Planung aufgehoben werden sollte.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

In der Begründung steht, dass ein VEP nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden soll, wenn er nicht fristgerecht umgesetzt wurde. Für den Zeitpunkt der Aufhebung wird im Baugesetzbuch keine Zeitvorgabe angegeben. In diesem Fall wurde der VEP nicht direkt nach der Insolvenz der Investoren aufgehoben, weil davon ausgegangen wurde, dass nachfolgende Eigentümer die Umsetzung des VEP übernehmen würden. Auch bestand die Hoffnung, dass die Nachfrage nach der festgesetzten Büronutzung, die bisher nicht umgesetzt wurde, wieder steigen würde. Es konnte zwischenzeitlich weder ein Investor gefunden werden, der die noch unbebaute Fläche entsprechend der Festsetzung des VEP umgesetzt hat, noch hat sich die Hoffnung erfüllt, dass die Nachfrage nach Büronutzungen steigen würde. Daher soll der Plan nun aufgehoben werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

2)

INHALT

Stellungnehmer A schreibt, dass die Aufhebung des Planes „zum jetzigen Zeitpunkt abzulehnen“ sei. Es bestünden Alternativen, die eine Aufhebung überflüssig machen würden. Als Alternativen nennt er:

- „- Änderung des Planes wie im normalen B-Plan-Änderungsverfahren.
- Aufstellung eines neuen B-Planes zur städtebaulichen Ordnung
- Umwandlung des Planes in einen normalen Bebauungsplan
- Teilaufhebung des Planes, da sich die „Nichterfüllung“ auch nur auf einen Teil des Gebietes bezieht. Es ist nicht sachgerecht, in diesem Fall den Plan insgesamt aufzuheben.
- Betrauung des neuen Investors mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in dem von ihm zur Bebauung vorgesehenen Grundstück nach Änderung des Bebauungsplanes“.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Bei allen aufgeführten Varianten müsste zunächst der VEP oder ein Teil aufgehoben werden, bzw. würde er automatisch aufgehoben werden, wenn ein anderer Bebauungsplan den alten VEP überdeckt.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist § 12 Abs. 6 BauGB gefolgt und hat das Verfahren zur Aufhebung des VEPs eingeleitet. Nach § 12 Abs. 6 soll die Gemeinde einen Bebauungsplan aufheben, wenn er nicht fristgerecht umgesetzt wurde. Nachfolgende Planverfahren sind damit nicht ausgeschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf Umsetzung angelegt. Wenn er nicht innerhalb der Frist durchgeführt wurde, entfällt die „Geschäftsgrundlage für Plan und Satzung“ (Vgl. Baugesetzbuch Kommentar, Battis/Krautzberger/Löhr, München 2014, 12. Auflage S. 373). Und ein VEP soll dann nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden.

In den Bereichen, wo dieser VEP durchgeführt wurde, ist die Umsetzung vollzogen und der VEP wird dafür nicht mehr benötigt. In den Bereichen, wo der Plan nicht umgesetzt wurde, können die Vorhabenträger, mit denen der Durchführungsvertrag geschlossen wurde, durch ihre Insolvenz nicht mehr zur Verantwortung gezogen oder zur Umplanung veranlasst werden. Eine Teilaufhebung der Planung ist daher nicht sinnvoll. Daher soll der Plan insgesamt aufgehoben werden. Nach der Aufhebung kann über das weitere Verfahren entschieden werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

3)

INHALT

Vom Holunderweg zum Ginsterweg verläuft ein Fußweg, der von allen Bewohnern der Siedlung als Abkürzung genutzt würde. Im VEP ist dieser Weg mit der Kennzeichnung "zur öffentlichen Nutzung" versehen. Bei der Aufhebung des Planes würde diese Festsetzung wegfallen und der Grundstückseigentümer könne kaum daran gehindert werden, den Weg zu sperren.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Der Weg ist im Baulastenverzeichnis, das beim Fachdienst Bauen und Denkmalpflege geführt wird, eingetragen und damit öffentlich-rechtlich für die Nutzung durch die Öffentlichkeit gesichert. Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

4)

INHALT

Im Plan ist die Signatur für einen Spielplatz enthalten. Dieser wäre nicht umgesetzt worden. Die Stadt solle die von ihr festgesetzten Vorhaben umsetzen. Bei einer Planaufhebung würde der Spielplatz entfallen.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Es handelt sich um eine Privatfläche und nicht um die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche auf einer öffentlichen Fläche. In der alten Begründung zum VEP wird dies unter Punkt 6.1.2 Freiraumversorgung/Erholungsvorsorge auf Seite 12 ausgeführt: Öffentlich nutzbare Freiflächen sind im Gebiet nicht vorhanden. [...] Öffentliche Freiflächen mit Spielangeboten für Kleinkinder und Kinder der mittleren Altersgruppe sind nicht vorhanden. Im Zuge der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine Kinderspielfläche auf privatem Grund geschaffen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

5)

INHALT

Der Stellungnehmer A weist darauf hin, dass von den Grundstücken am Ginsterweg (vermutlich) eine Entwässerungsleitung quer über das Grundstück des Stellungnehmers laufen würde (Grundstück am Holunderweg). Dies würde er nur solange hinnehmen, solange der VEP bestehen bleibt.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Auf Nachfrage beim Wasser-Ver- und Entsorgungsträger ist auf dem benannten Grundstück kein Leitungsbestand bekannt. Sollte sich dennoch eine Entwässerungsleitung auf dem Grundstück befinden, so hat der Stellungnehmer die Möglichkeit, sich an den Ver- und Entsorgungsträger zu wenden. Es besteht kein Zusammenhang zwischen dem potentiellen Leitungsbestand und der Aufhebung des VEP. Der bestehende VEP selbst stellt keine Sicherung gegenüber der Leitung dar, die somit durch die Aufhebung nicht entfallen kann.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6)

INHALT

Am östlichen Ende des Holunderweges seien Stellflächen ausgewiesen, die seitens der Stadt nie so beschildert worden seien, wie es an den anderen mit „St“ [für Stellplätze] ausgewiesenen Flächen im Plan geschehen sei. Die rechtliche Unsicherheit würde sich vergrößern, wenn der Plan aufgehoben würde.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Es hat zu den Stellplätzen am Ende des Holunderweges zwischenzeitlich Abstimmungen zwischen Verkehrsbehörde und Anwohnern gegeben. Danach wurden die besagten Flächen verkehrsordnungsrechtlich als Stellplätze ausgeschildert.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

7)

INHALT

Durch eine mutmaßliche Bebauung würde sich die Stellplatzsituation in der Siedlung verschärfen. Der Mangel an Stellplätzen im Gebiet führe dazu, dass der vordere Grundstücksstreifen von bis zu 20 Parkenden „schwarz“ genutzt würde. Es sei von der Stadt versäumt worden, Abhilfe in der Siedlung oder Umgebung zu schaffen. Den Plan „ohne den Ansatz einer Problemlösung aufzuheben“ würde nicht nur rechtliche Probleme schaffen, sondern auch den Unfrieden in der Siedlung „erheblich verschärfen“

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Im VEP sind Stellplätze pro Wohneinheit und zusätzlich Besucherstellplätze festgesetzt worden. Die festgesetzten Stellplätze wurden umgesetzt. In Absprache mit der Verkehrsbehörde wurden 2017 vier zusätzliche Stellplätze im Straßenraum innerhalb des VEP ausgewiesen. Die von einigen Anwohnern genutzten Flächen an der Lärchenallee sind keine Parkflächen sondern private Grundstücke.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht im Rahmen des Aufhebungsverfahrens zum VEP zu berücksichtigen.

STELLUNGNAHME B:

Der Stellungnehmer B ist Anwalt, der zwei Familien vertritt, die im Gebiet wohnen.

1)

INHALT

Der Stellungnehmer vertritt die Auffassung, dass sich aus der vorliegenden Planung ergeben würde, dass eine Lärmschutzwand in der Höhe von bis zu 4m zu errichten sei.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Im VEP ist im Norden des Gebietes an der Lärchenallee eine zweigeschossige Bebauung vorwiegend für Garagen, Abstellräume und „für Büro Zwecke“ festgesetzt. In Lücken zwischen den geplanten Gebäuden waren schmale Schallschutzwände bis zu 4 m festgesetzt. Die Vorhabenträger und nachfolgende Eigentümer haben die festgesetzte Planung nicht umgesetzt. Daher soll die Gemeinde den VEP entsprechend §12 Absatz 6 BauGB aufheben, wenn er nicht innerhalb der Frist nach §12 Abs. 1 BauGB umgesetzt wurde. Die langjährig bestehende Situation wird nicht durch die Aufhebung des VEP geändert. Der Vorhabenträger wird das Planverfahren nicht mehr umsetzen. Durch die Aufhebung wird die Möglichkeit geschaffen, eine neue Lösung für die städtebauliche Situation zu finden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

2)

INHALT

Der Stellungnehmer nennt, dass keine öffentlichen Parkflächen zur Verfügung stünden, so dass die Aufhebung des Bebauungsplanes eine Einschränkung der Lebensverhältnisse der Anwohner des Weißdornweges und des Ginsterweges ergeben würde.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Im VEP sind pro Wohneinheit mind. ein Stellplatz und zusätzlich Besucherstellplätze festgesetzt worden. Die festgesetzten Stellplätze wurden umgesetzt. Die von einigen Anwohnern des Ginsterweges und des Weißdornweges genutzten Flächen an der Lärchenallee sind keine Parkflächen sondern private Grundstücke. Daher kann nicht gerechtfertigt von einer Einschränkung der Lebensverhältnisse einiger Anwohner durch die Aufhebung des VEP gesprochen werden. Darüber hinaus konnten 2017 vier zusätzliche Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen werden. Der Bestand des VEP ist dafür nicht notwendig.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

3)

INHALT

Der Stellungnehmer hat Sorge, dass bei einer wohnwirtschaftlichen Nutzung der Flächen „die dringende Gefahr zu besorgen [sei], dass es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben wird.“

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Durch die Aufhebung des VEPs wird das Verkehrsaufkommen nicht erhöht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

4)

INHALT

Es sei zu befürchten, dass nach einer Aufhebung des VEP die Bewirtschaftung der Anwohnerstraßen nicht mehr gewährleistet wäre. Dies betreffe insbesondere die Verpflichtung im Rahmen der Streu- und Räumpflicht nach Maßgabe der Satzung der Landeshauptstadt Schwerin.

ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Die Bewirtschaftung der Straßen und die Verpflichtung zu Streu- und Räumpflichten sind unabhängig vom Bestand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.