

Begründung

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Rathaus / Friedrich-Ebert-Straße" (Nr. 9) - Teilaufhebung



Inhalt

1.	Plangebiet	4
2.	Rechtliche Vorschriften	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
2.3	Weitere Vorschriften.....	4
3.	Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes	4
4.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	5
4.1	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans	5
4.2	In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	5
4.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt).....	5
4.3.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	5
4.3.1.1	Tiere und Pflanzen.....	6
4.3.1.2	Boden	6
4.3.1.3	Wasser	6
4.3.1.4	Luft	6
4.3.1.5	Klima.....	6
4.3.1.6	Landschaft	6
4.3.1.7	Biologische Vielfalt	6
4.3.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	7
4.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	7
4.3.4	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	7
4.3.5	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	7
4.3.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	7
4.3.7	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	8
4.3.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben	8
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	8
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung	8
4.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	8

4.7	Methodik der Umweltprüfung	8
4.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	8
4.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes	8
5.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	9
6.	Entschädigungsansprüche	9

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der vorhandenen Bebauung am Rathausplatz,

im Osten: der Roten Straße,

im Süden: der Friedrich-Ebert-Straße und Schützenkuhle,

im Westen: der Straße Am Pferdewasser.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen den Bereich als gemischte Baufläche dar.

2.3 Weitere Vorschriften

Es gilt die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Rathaus / Friedrich-Ebert Straße" (Nr. 9) ist seit dem 8.12.1996 rechtskräftig und regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet.

Der damalige Planungsanlass war, dass der städtebauliche Rahmenplan, welcher am 24.01.1992 gebilligt wurde, verbindlich festgesetzt wurde. Unter anderem wurde auch ein Bebauungsvorschlag für die Bebauung des Rathausplatzes entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Vorgaben zur Bebauung des Rathausplatzes haben sich in einigen Punkten als in dieser Form nicht durchführbar erwiesen. Zum einen ist es bei der Realisierung von Projekten zu umfangreichen Befreiungen gekommen (Erweiterung des Klosters und Neubau Sydbank). Zum anderen ist die Offenlegung des Mühlenstroms nicht durchführbar.

In der Zwischenzeit wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der damalige Siegerentwurf aus dem Jahr 2006 schlug eine Bebauung in 3 Bauabschnitten vor. Als Ergebnis des Wettbewerbes wurde der Neubau der Sydbank im 1. Bauabschnitt errichtet. vor. Als 2. Bauabschnitt ist die Baulücke zwischen Sydbank und Dienstleistungszentrums zu bebauen. Ein weiterer Bauabschnitt ist nicht mehr vorgesehen. Auf Grundlage eines Freiraumwettbewerbes soll nach Abschluss 2. Bauabschnitts der Platz letztendlich hergestellt werden.

In der Vermarktungsphase gelangte man zur Erkenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 9 sowie das städtebauliche Konzept nicht offen genug ist, um eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu erhalten.

Nunmehr gibt es einen Interessenten, der an dem Standort ein Hotel errichten möchte. Das Hotel verfügt über neun Geschosse und erfüllt somit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aufgrund der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird eine flexiblere Vermarktung des Grundstückes ermöglicht, da die planungsrechtliche Steuerung zukünftig nach §34 BauGB erfolgen kann.

Zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde am 18.11.2014 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Diese hat im Wesentlichen bestätigt, dass das Vorhaben grundsätzlich begrüßt wird. Im Rahmen der Veranstaltung wurde klargestellt, dass das Vorhaben vermutlich dort realisiert wird, aber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine weitere Beteiligung des Planungsausschusses sowie der Öffentlichkeit erfolgt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die planerische Vorgabe des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

4. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

4.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Ziel der Teilaufhebung ist es, die Voraussetzung zu schaffen, dass die Baulückenschließung am Rathausplatz kurzfristig umgesetzt werden kann. Dabei soll der Platz durch eine Tiefgarage unterbaut werden und gemäß dem damaligen Freianlagenwettbewerb hergestellt werden.

4.2 In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

In §1a (2) 1 BauGB wird festgelegt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung sind vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung zu prüfen, Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes besteht die Option, dass die Baulücke zeitnah einer Bebauung zugeführt wird. Weitere Baumöglichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)

(Nr. 2 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt, bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter durch Aufhebung des Bebauungsplanes keine Veränderung.

4.3.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

4.3.1.1 Tiere und Pflanzen

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits weitestgehend bebaut. Die Flächenversiegelung ist in dem Bereich teilweise zu 100 % gegeben.

Die derzeitige Baulücke wird als Parkplatz genutzt, eine Überbauung dieser Fläche hätte keine Auswirkungen auf Flora und Fauna.

4.3.1.2 Boden

Da der Bereich teilweise zu 100 % versiegelt ist, wird es durch die Teilaufhebung zu keiner wesentlichen Verbesserung kommen. Allerdings werden die Freiflächen angelegt und in Teilbereichen sollen Großbäume gepflanzt werden.

Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.3.1.3 Wasser

Der Planbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Weiterhin befinden sich keine Wasserschutzgebiete in planungsrelevanter Nähe.

4.3.1.4 Luft

Derzeit ist es angedacht, die Baulücke mit einem Hotel zu bebauen, dabei soll auch der Rathausplatz mit einer Tiefgarage bebaut werden. Dadurch würde sich das Parkplatzangebot um 54 Parkplätze erhöhen. Die Zunahme des an- und abfahrenden KFZ-Verkehrs ist für ein Kerngebiet eher verträglich.

Im Plangebiet ist die Friedrich-Ebert Straße weiterhin als Schadstoff-, Lärm- und Unruheemissionen vorhanden. Daher ist eine Bebauung der Baulücke für eine reine Wohnnutzung eher auszuschließen.

4.3.1.5 Klima

Der Bereich ist dem Stadtklima zuzurechnen. Die überbauten Flächen heizen sich stark auf und erhöhen die Temperatur.

Durch die Umsetzung der Freianlagenplanung werden auch Bäume gepflanzt und somit die Bodenversiegelung reduziert. Inwieweit dies zu einer Verbesserung beiträgt, ist nicht zu beziffern. Durch den geplanten Grundstückskaufvertrag wird sichergestellt, dass der Grünhang am Rathaus aufgenommen und bis zum Neumarkt weitergeführt wird. Eine Bebauung dieser Fläche ist zukünftig vertraglich ausgeschlossen.

4.3.1.6 Landschaft

Derzeit ist im Plangebiet eine ungestaltete Parkplatzanlage vorzufinden. Zukünftig wird der Bereich aufgewertet und soll als gestalteter Freiraum den Nutzern dienen. Die Baulücke soll geschlossen werden und zusammen mit der Nachbarbebauung eine Einheit bilden.

4.3.1.7 Biologische Vielfalt

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes ist die biologische Vielfalt eher gering einzuschätzen. Eine Aufwertung des Lebensraums für Tiere erfolgt durch Neuanpflanzungen.

- 4.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)
Beeinträchtigungen hinsichtlich der Gesundheit und der sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planungen nicht festzustellen. Durch die Aufhebung entsteht die Möglichkeit einer Ungenutzten Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen und so auch für den Menschen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.
- 4.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)
Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets ist die Erhaltungssatzung Altstadt anzuwenden. Somit besteht für Bauvorhaben ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 (1) BauGB.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob sich das Vorhaben gem. §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Aufgrund der Zuständigkeitsordnung hat der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hierüber zu befinden. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung findet parallel dazu statt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage werden Vorhaben auch im Gestaltungsbeirat beraten, um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität für Neubauten zu erzielen.
- 4.3.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)
In Flensburg bzw. dem direkten Umland besteht kein Vogelschutzgebiet nach EU-Recht.
- 4.3.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
Angestrebt wird, dass das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt hat. Durch die Erhöhung der Parkplatzzahl von ca. 54 Stellplätzen sind weitere Emissionen zu erwarten.
- 4.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
Durch das am 01.01.2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz besteht für Neubauten die Verpflichtung für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt je nach Art der erneuerbaren Energie 15 bis 50 %. Diese Verpflichtung wird in Flensburg durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit der Kraft-Wärme-Kopplung im Flensburger Kraftwerk erfüllt (§ 7 Nr. 3 EEWärmeG). Dadurch werden alle weiteren Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie förderfähig.

- 4.3.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
Aufgrund der Lage zum Neumarkt und Friedrich-Ebert Straße liegt der Bereich im Lärmaktionsplan 2013.
- 4.3.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)
Flensburg und Umland gehören nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.
- 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**
(Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB)
Es ist zu erwarten, dass kurzfristig eine Bebauung der Baulücke erfolgt und der Platz aufgewertet wird. Bei Nichtdurchführung der Aufhebung wird die Baulücke und Brachfläche (Parkplatz) weiterhin bestehen bleiben.
- 4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung**
(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)
Die Gestaltung des Platzes führt zu einer Aufwertung des Rathausplatzes und Entsiegelung der Fläche.
- 4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)
Derzeit gibt es für das Grundstück keine weiteren Interessenten. Weitere Planungsmöglichkeiten ergeben sich aus den rechtlichen Rahmenbedingungen, welche sich zukünftig nach §34 BauGB ergeben.
- 4.7 Methodik der Umweltprüfung**
(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)
Die Auswertung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbesichtigung sowie der rechtlichen Auswertung des vorhandenen Planrechts. Weitere Untersuchungen waren aufgrund der Vorprägung nicht erforderlich.
- 4.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**
(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit die Auswirkungen auf die Umwelt zu beschränken.
- 4.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**
(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Das Plangebiet ist derzeit zu 100% versiegelt und die Fläche ist mit einer oberirdischen Parkplatzanlage mindergenutzt. Eine Bebauung des Parkplatzes sowie eine Freiraumgestaltung führen zu einem aufgewerteten Stadtraum.

5. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

Da es sich hier um eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes handelt, werden keine konkreten Maßnahmen getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans dazu führt, dass die Baulücke geschlossen wird und der Freiraum gemäß Wettbewerb umgebaut wird. Die Freiraumplanung wird auf die Barrierefreiheit Rücksicht nehmen und neue Verweilplätze anbieten. Die Aufwertung des Freiraums wird daher allen Nutzern dienen und zur Verbesserung des täglichen Lebensablaufs beitragen.

6. Entschädigungsansprüche

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche.

Infrage kommt ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, nach dem ein Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter eine angemessene Entschädigung verlangen kann für Vorbereitungen, die er im Vertrauen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 42 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann der Eigentümer eines Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung seines Grundstücks eintritt. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Zunächst ist erforderlich, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Eine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 BauGB liegt nur dann vor, wenn der Grundstückseigentümer einen durchsetzbaren Anspruch auf eine konkrete Nutzung seines Grundstücks hat. Dieser Anspruch kann sich aus einem Bebauungsplan ergeben.

Eine Anwendung des § 42 BauGB scheidet aber auch deshalb aus, weil die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB bereits abgelaufen ist. Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3

BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in eine bereits ausgeübte Nutzung verlangen. Eine solche liegt im Plangebiet nicht vor.

Die Grundstückseigentümer können auch keinen Entschädigungsanspruch gegen die Stadt Flensburg aus dem Gesichtspunkte eines enteignungsgleichen Eingriffs geltend machen. Dieses Rechtsinstitut setzt voraus, dass ein rechtswidriger Eingriff der Gemeinde in eine rechtliche geschützte Eigentumsposition vorliegt. Eine solche kann aber nicht bejaht werden, wenn ein Grundstückseigentümer lediglich auf den Bestand eines Bebauungsplanes vertraut. Ein Eingriff liegt vielmehr erst dann vor, wenn ein durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht. Dieser bestand wie oben ausgeführt nicht. Ein Anspruch aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs scheidet daher aus.

Schließlich können auch keine Schadenersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB geltend gemacht werden. Die Gemeinde ist zu konsequentem Verhalten verpflichtet, und insofern gehalten, Bebauungspläne aufzustellen, deren Umsetzung der darin festgeschriebenen städtebaulichen Ordnung einschließlich der dort beschriebenen Grundstücksnutzung realistisch ist. Zur Umsetzung der noch offenen Planinhalte fehlt es an der dafür erforderlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Da die dafür erforderlichen Flächen nicht im Besitz der Stadt Flensburg oder einer anderen Einzelperson liegen, wäre hierzu eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB erforderlich. Diese wäre nur gegen den Willen der weit überwiegenden Zahl der Grundstückseigentümer möglich und wird daher nicht durchgeführt.