

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt  
der Stadt Schenefeld  
z. Hd. Herrn Leimert  
Postfach 1240  
22869 Schenefeld

schwarz: Ursprüngliche Anfrage vom 10.05.2015  
Antworten bzw. weitere Fragen eingefügt:  
blau: Antworten von Herrn Leimert v. 25.6.2015  
rot: weitere Anfragen vom 22.11.2015  
grün: Antworten von Herrn Leimert vom 26.11.15

## Anfragen an die Verwaltung der Stadt Schenefeld

### I. Haushaltsermächtigung in Höhe von 150.000 € (Grunderwerb B-Plan 51 – Ausgleichsfläche)

In der Ratsversammlung am 19.3.2015 wurde unter TOP 16 der Erwerb des Flurstücks 24/12 der Flur 8 behandelt (siehe Vorlage 0/670/710/14-1). Zur Deckung der außerplanmäßigen Auszahlung wird u. a. eine „...*vorerst nicht in Anspruch zu nehmende Haushaltsermächtigung in Höhe von 150.000 € (Grunderwerb B-Plan 51 – Ausgleichsfläche)*...“ herangezogen.

Laut Nachfrage in der Verwaltung mußte für den am 24.11.1993 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Achtern Teenbargen“ ein Ausgleich geschaffen werden. Das sei bisher nicht erfolgt.

1. In der Begründung zum B 51 wurde als Planungsziel angegeben, daß die landschaftspflegerischen Belange einen hohen Stellenwert haben sollen und deshalb neben der Festsetzung von  $\frac{2}{3}$  des Plangebietes als Gewerbegebiete  $\frac{1}{3}$  als Grünflächen und Wald mit Vorgaben für deren Entwicklung festgesetzt werden sollen, die zugleich auch Ausgleichsfunktionen wahrnehmen sollen.

1.1 Sind diese Vorgaben des B-Plans hinsichtlich der Aufteilung des Plangebietes -  $\frac{2}{3}$  Gewerbe,  $\frac{1}{3}$  Grünflächen mit Vorgaben für deren Entwicklung – eingehalten worden?

**Wie Sie bereits in Ihrer Einleitung zum Ausdruck gebracht haben, wurde bisher eine Fläche für die Herstellung einer Streuobstwiese noch nicht erworben. Insofern wurde auch noch nicht der gesamte Ausgleich realisiert. Die betreffende Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.**

Ich konnte einleitend nur die allgemeine Auskunft der Verwaltung hinsichtlich einer fehlenden Ausgleichsfläche wiedergeben. Nun entnehme ich Ihren Ausführungen, daß bisher ein Teilausgleich erfolgt ist, jedoch die Streuobstwiese noch fehlt.

a) Wo genau und in welcher Größe ist der Teilausgleich erfolgt? Nennen Sie mir bitte Flur und Flurstück, möglichst mit Karte.

Am nördlichen Rand des Plangebiets hat die Stadt zwei Teilflächen erworben, die als Wald und Grünfläche ausgewiesen sind. Sowohl Wald als auch die Grünfläche sind dort vorhanden. Der Lärmschutzwall mit intensiver Bepflanzung stellt eine weitere Ausgleichsmaßnahme dar. Auch die Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens gehört dazu, ebenso die Straßenbäume und Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken.

b) Welches Flurstück ist für die Streuobstwiese vorgesehen und wer ist der gegenwärtige Eigentümer?

Es handelt sich um das Flurstück 78/1 der Flur 7. (Eigentüername entfernt)

c) Ist die fehlende Streuobstwiese nicht der Kern oder zumindest ein Hauptbestandteil der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzw. der Grünordnerischen Festsetzungen? Anhaltspunkte dafür liefern sowohl der Umfang der diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 13 Grünordnung in der Begründung zum B 51 als auch die Betonung der ökologischen Wertigkeit dieses Biotoptyps.

Ja, das trifft zu. Die Angelegenheit (Grunderwerb) sollte bereits vor längerer Zeit erfolgt sein. Zuständig dafür ist jedoch nicht der FB 3.

d) Die Streuobstwiese soll als *Gemeinschaftsanlage* naturnah angelegt und den einzelnen Gewerbegebieten zugeordnet werden. Nach welchen Kriterien bzw. Kenngrößen wird diese Zuordnung vorgenommen? Klappt das in der Umsetzung?

Weil das tatsächlich etwas kompliziert ist, soll die Fläche öffentlich hergestellt werden. Die einzelnen Betriebe haben sich durch Beiträge, die Teile der Verkaufspreise waren, im Vorwege an den Kosten beteiligt.

1.2 Wie ist die Vorgabe zur Entwicklung der Grünfläche und des Waldes konkret umgesetzt worden?

**Die Vorgaben zur Umsetzung des Waldes sind umgesetzt. Die Grünflächen sind teilweise vorhanden.**

Wo genau sind die Vorgaben in Bezug auf Wald und Grünflächen umgesetzt worden? Auch hier bitte Angabe der Flurstücke mit Karte.

Es handelt sich um die beiden Flurstücke westlich des Grundstücks (Name entfernt, eingefügt: Flurstück 78/1 der Flur 7).

1.3 Worin genau besteht die Ausgleichsfunktion, falls die Vorgabe zur Entwicklung eingehalten wurde?

**Mit der Überplanung und Bebauung von bis dahin nicht baulich genutzten Flächen hat ein Eingriff stattgefunden, der durch Aufwertung anderer Flächen ausgeglichen werden kann.**

Es ist mir bekannt, daß Eingriffe durch Aufwertung anderer Flächen ausgeglichen werden können. Wo aber ist dies erfolgt und in welcher Weise?

Die Flächen wurden vorher landwirtschaftlich genutzt. Durch Sukzession ist ein naturnaher Charakter entstanden.

2. Sind die Bestimmungen in Punkt 5 der Begründung zum B-Plan hinsichtlich der dort formulierten Größen eingehalten worden?

**Welche Bestimmungen meinen Sie?**

Hier ist mir ein Schreibfehler unterlaufen: Gemeint ist Punkt 6 der Begründung wie unschwer an der nachfolgenden Frage zu erkennen ist.

Ja!

2.1 Ist die Bestimmung, daß 20% der Grundstücksflächen als Flächen zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten sind, sowohl generell als auch in Einzelfällen eingehalten worden?

**Leider nicht generell, jedoch in Einzelfällen.**

a) Wo genau ist die Bestimmung, daß 20% der Grundstücksflächen als Flächen zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten sind, eingehalten worden und wo nicht?

Das wäre jetzt im Einzelfall zu prüfen. Dafür habe ich heute leider keine Zeit mehr.

b) Wenn die Bestimmung nicht eingehalten wurde, hat dann die Stadt auf die Eigentümer eingewirkt und einen Ausgleich an anderer Stelle eingefordert?

Nein. Diesbezüglich gab es auch Befreiungen, die im Ausschuss beraten wurden.

2.2 Wenn nein, warum nicht?

**Firmen, die sich im Plangebiet angesiedelt haben, entwickeln sich weiter. Häufig ergibt sich offensichtlich Flächenbedarf im Bereich der Freiflächen, die z.B. dann für Lagerzwecke genutzt werden.**

Selbstverständlich muß den Firmen die Möglichkeit zu Erweiterungen o. ä. eingeräumt werden, sofern es sich in einem vertretbaren Ausmaß am Standort realisieren läßt. Allerdings sollte es genauso selbstverständlich sein, daß einvernehmlich versucht wird, eine Lösung für den weggefallenen Ausgleich zu finden, sei es in Gestalt eines adäquaten Ersatzausgleichs oder in einer sonstigen Maßnahme (z. B. monetäre Ersatzmaßnahme).

a) Man kann wohl davon ausgehen, daß derartige Maßnahmen unterblieben sind?

Siehe oben!

3. In Punkt 15 der Begründung zum B-Plan ist bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, daß der Ausgleich im Verhältnis 1:1 erfolgen soll und es um Ausgleichsflächen **im** Gewerbegebiet geht.

3.1 Ist der Ausgleichsflächenbedarf von 8 ha Grünland, 5,28 ha Brache oder 2,64 ha Wald eingehalten worden? Wenn nein, warum nicht bzw. Alternativen?

**Siehe 1.1 und 1.2 – es fehlt noch die Streuobstwiese.**

3.2 Wurden auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt oder vereinbart? Und wo konkret?

**Nein**

4. Woraus ergeben sich, abschließend betrachtet, die 150.000 Euro für den bisher nicht erfolgten Ausgleich? Sind es Ersatzgelder?

Es ist bekannt, daß das Gewerbegebiet schrittweise entwickelt wurde und sich Zuschnitte der Verkaufsflächen im Zeitablauf änderten. Angesichts des erreichten Ausbaustandes – und vor dem Hintergrund des Zeitaspekts von über 20 Jahren – ist eine Bestandsaufnahme der Planziele aus gegebenem Anlaß angebracht.

**Im Rahmen der Grundstücksveräußerungen wurden Erschließungsbeiträge und Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen erhoben. Daraus ergibt sich die betreffende Summe. Die Fläche für die Streuobstwiese sollte erworben werden, um die Ausgleichsmaßnahmen zum Abschluss bringen zu können.**

a) Sie sprechen in Ihrer Antwort zu den Ausgleichsmaßnahmen überraschenderweise auch von Erschließungsbeiträgen und geben an, daß es sich bei den 150.000 Euro um Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen **und** Erschließungsbeiträge handele.

aa) Ist das so richtig?

Nein. Die Erschließungsbeiträge wurden für die Erschließung aufgewendet. Die 150.000 € sind nur für Ausgleichsmaßnahmen erhoben worden.

ab) Werden nicht Beiträge für Ausgleichsmaßnahmen als zweckgebundene Mittel auf einem separaten Konto geführt, während Erschließungsbeiträge im allgemeinen Haushalt Verwendung finden?

Danach dürfte sich der Betrag ausschließlich aus Zahlungen für Ausgleichsmaßnahmen zusammensetzen.

Ja, siehe oben.

b) Sie gehen leider mit keinem Wort darauf ein, daß ich angesichts des 20 Jahre alten Bebauungsplanes und der seitdem nicht umgesetzten Festsetzungen eine Bestandsaufnahme für erforderlich halte, da sonst der Überblick droht verloren zu gehen. (Eine Anfrage impliziert auch Beantwortungen/Stellungnahmen zu Ausführungen ohne Fragezeichen.)

Deshalb habe ich vor einigen Monaten den Grunderwerb von Herrn (Name entfernt) initiiert.

10. Mai 2015

Herbert van Gerpen  
Mitglied im Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt

**NB:** Dieses Schreiben ist um ein Thema II. gekürzt, das im Zusammenhang mit dem B-Plan 51 nicht relevant war.