



STADTFORUM ALTENBURG – Forum für Denkmalschutz und Stadtentwicklung

**Landrat Sieghardt Rydzewski**  
**Lindenaustraße 9**  
**04600 Altenburg**

Sprecher:

Dr. Henrik Pradel  
Bei der Brüderkirche 2  
04600 Altenburg

Johannes Schaefer  
Marstallstraße 14  
04600 Altenburg

post@stadtforum-altenburg.de  
www.stadtforum-altenburg.de  
032 12 / 135 62 25 (eFax)

## **Kommunalaufsichtliche Würdigung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal am Markt"**

hier: rechtliche Bedenken zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie zum Beschluss über den Durchführungsvertrag (beide gefasst in der Stadtratssitzung am 26.05.2011)

Sehr geehrter Herr Rydzewski,

das Stadtforum Altenburg hat sich aktiv an der Diskussion um die Bebauung am Areal am Markt in Altenburg beteiligt. Bezüglich des Bauleitplanverfahrens sind uns immer wieder Unstimmigkeiten aufgefallen, die wir im Folgenden in aller Kürze skizziert haben. Wir haben dieses Schreiben mit der Bitte um Berücksichtigung der angeführten Punkte im Rahmen der Prüfung des Satzungsbeschlusses an Herrn Klimmt gesandt. Aufgrund der Bedeutung der Thematik senden wir Ihnen ebenfalls das Schriftstück zur Kenntnisnahme. Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

### **1. Fehlende Unterlagen**

Die Beschlussunterlagen waren unvollständig. Zum einen fehlten die Gutachten (Lärmschutz, Vogel-/ Fledermausschutz), auf deren Ergebnisse eine Vielzahl von Änderungen bei den Festsetzungen und auch die Erweiterung des Geltungsbereichs beruhen. Üblicherweise werden die Gutachten als Teil der Begründung dem Stadtrat und auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Zum anderen wurde die Abwägung in einer nicht nachvollziehbaren Form aufbereitet. Die Originalstellungennahmen waren nicht Teil der Unterlagen und konnten auch nicht eingesehen werden (z.B. im Büro des Stadtrats). Somit ist nicht sicher, ob die Stellungnahmen seitens der Verwaltung vollständig und inhaltlich objektiv richtig wiedergegeben wurden. Bei solch einer Handlungsweise bleiben Fragen offen, lassen der Spekulation über mögliche Manipulationen großen Raum.

Da Ihnen im Rahmen der Satzungsprüfung die vollständige Verfahrensakte zum Bebauungsplan vorgelegt wird, bitten wir diesbezüglich um entsprechende Prüfung.

## **2. möglicherweise Verstoß gegen Landesrecht**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann von der SWG als Vorhabenträger nur umgesetzt werden, wenn das Kulturdenkmal Bei der Brüderkirche 9 abgebrochen werden darf. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Satzung ist folglich die bestandskräftige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abriss dieses Kulturdenkmals, da sonst der B-Plan gegen Denkmalrecht und somit Landesrecht verstoßen würde.

Die entsprechende Erlaubnis wurde von der Stadtverwaltung in ihrer Zuständigkeit als untere Denkmalschutzbehörde zwar erteilt, da sie aber mit Widersprüchen angegriffen wurde, ist sie noch nicht bestandskräftig geworden. Es bestehen zwar unterschiedliche Rechtsauffassungen, ob die Widersprüche aufschiebende Wirkung haben und überhaupt zulässig sind. Es gibt aber weder einen Widerspruchsbescheid der zuständigen Widerspruchsbehörde, hier das Thür. Landesverwaltungsamt, noch einen Beschluss bzw. ein Urteil des zuständigen Verwaltungsgerichts in Gera. Somit steht unserer Auffassung nach weiter das Denkmalrecht der städtischen Satzung entgegen. Der Satzungsbeschluss hätte erst nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens zum Abbruch des Kulturdenkmals "Bei der Brüderkirche 9" gefasst werden dürfen.

Außerdem liegt dem Petitionsausschuss beim Thüringer Landtag bzgl. des Abbruchs eine Petition vor, die noch nicht abschließend behandelt wurde. Der Ausschuss hat die zuständigen Landesbehörden (TMBWK als oberste und ThLVwA als obere Denkmalschutzbehörde) um Prüfung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch Bei der Brüderkirche 9 gebeten, was unserer Kenntnis nach noch nicht abgeschlossen wurde.

## **3. Lärmschutzproblematik, Erweiterung Geltungsbereich nach öffentlicher Auslegung, fehlende Beschlussfassung Stadtrat für Änderung Entwurf**

Das Lärmgutachten hat gemäß Aussage in der Begründung im Bereich der Anlieferung massive Pegelüberschreitungen von 8 dB(A) am Gebäude Topfmarkt 6 prognostiziert. Statt wirksame Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes zur Vermeidung der Emissionen festzulegen, insbesondere durch Verlagerung der Anlieferung, werden im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen für den passiven Lärmschutz u.a. an vorhandenen Wohngebäuden getroffen. Diese Maßnahmen sind ungeeignet, die durch den Bebauungsplan ausgelösten Immissionskonflikte, die zur Verschlechterung der Wohnbedingungen der Anwohner führen werden, zu lösen. Verfahrensrechtlich gibt es weitere Bedenken. Gemäß BauGB sind bei Änderung des Entwurfs nach der Offenlage, die von der Änderung Betroffenen zu beteiligen oder der Bebauungsplanentwurf ist erneut auszulegen. Seitens der Stadtverwaltung wurde aber nur der (aktuelle) Grundstückseigentümer Topfmarkt 6 – zufällig auch die SWG – beteiligt. Ob es ggf. weitere Betroffene wie Grundstückseigentümer, Mieter etc. gibt, kann wegen der nicht vorgelegten Gutachten nicht beurteilt werden.

Unabhängig davon, ob der geänderte Entwurf erneut ausgelegt oder nur die Betroffenen angehört wurden, hätte der Stadtrat den neuen Entwurf, ebenso wie bereits den ursprünglichen, beschließen und billigen müssen!

#### **4. Abwägung**

Wie hier mit über 60 (!) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen verfahren wird, ist weder sachgerecht noch angemessen. Mehrere Stellungnahmen werden zusammengefasst, Stellungnahmen werden gekürzt und nur „sinngemäß“ wiedergegeben. Eine Überprüfbarkeit, ob die Wiedergabe tatsächlich richtig erfolgte, ist wegen fehlender Originalstimmungen nicht gegeben.

Außerdem ist die Abwägung unübersichtlich und unvollständig. Bei den Abwägungsempfehlungen „wird gefolgt“ oder „wird insoweit gefolgt“ oder „wird teilweise gefolgt“ ist nicht nachvollziehbar, wie und an welcher Stelle die Anregung in dem B-Plan (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Durchführungsvertrag) oder in der Begründung berücksichtigt wurde.

Teilweise werden in der Abwägung sogar völlig falsche Aussagen getroffen. Als Beispiel sei hier nur der Umgang mit den Anregungen zur Auslagerung des Parkens vom Areal am Markt ins Quartier 15 genannt. Hier wird auf das angedachte Parkhaus im Quartier 15 verwiesen. Der Abwägungsvorschlag lautet dann „Der Anregung wird insoweit gefolgt.“ Dies ist nicht zutreffend, da das Parkhaus mit dem laufenden B-Planverfahren nichts zu tun hat, sondern einen eigenen B-Plan erfordert. Wenn der Anregung wirklich gefolgt würde, müsste das Parkhaus in den B-Plan integriert werden (Erweiterung Geltungsbereich) und sich die SWG im Durchführungsvertrag zur (anteiligen) Finanzierung und Errichtung des Parkhauses verpflichten.

Der erwähnte Stellplatznachweis in einer vorhandenen Parkierungsanlage der SWG im Quartier 16 (zwischen Moritzstraße und Spiegelgasse) ist aus Sicht des Förderrechts höchst fragwürdig. Die Parkierungsanlage wurde hoch mit Städtebaufördermitteln bezuschusst, um das Stellplatzdefizit in diesem Quartier abzubauen. Der Nachweis notwendiger, privater Stellplätze war nie Förderziel. Bei Verstoß gegen die Förderbedingungen kann das Landesverwaltungsamt die ausgereichten Zuschüsse von der Stadt zurückfordern.

#### **5. Regelungen des Durchführungsvertrags**

Dass der Durchführungsvertrag die normalerweise mit einem Vorhabenträger zu treffenden Regelungen nicht in der sonst notwendigen Tiefe und Schärfe umsetzt, ist angesichts des eigenen Tochterunternehmens nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang ist es wohl auch legitim, den Durchführungsvertrag im öffentlichen Teil der Stadtratssitzung zu behandeln, was aufgrund der berechtigten Interessen eines Vorhabensträgers sonst zwingend im nicht öffentlichen Teil zu erfolgen hat. Jedenfalls hat es den Vorteil, dass die Öffentlichkeit und somit auch das Stadtforum Kenntnis von den Regelungen des Durchführungsvertrags hat.

Unsererseits wurde festgestellt, dass der Vertrag völlig lückenhaft ist und unzweckmäßige Regelungen enthält. So hat sich beispielsweise gemäß § 12 Abs. 1 BauGB der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Übernahme der Planungs- und Erschließungsleistungen zu verpflichten. Mit Planungsleistungen sind ja die mit der Erstellung des Bebauungsplans anfallenden Honorare, Gebühren etc. für den B-Plan und die Gutachten gemeint. Dazu fehlt im Vertrag die entsprechende Regelung. Es gibt in § 4 (1) lediglich die Aussage zur Übernahme der Kosten für das Vorhaben, was ja wohl selbstverständlich ist.

Lt. § 5 (2) des Vertrages kann der Ersatz für die 12 entfallenden öffentlichen Stellplätze im Straßenraum entweder durch weitere ebenerdige Stellplätze im Quartier 15, wobei die SWG nicht im Eigentum der Flächen ist und ein dortiger Stellplatzbau völlig kontraproduktiv zum vorgelegten Entwurf Quartierskonzept wäre, oder durch eine finanzielle Beteiligung am vorgesehenen Parkierungsprojekt erfolgen. Aussagen zu Kosten und die Sicherung bei Nichterfüllung der Verpflichtung fehlen.

Die Festlegungen zum Lärmschutz sind zu unkonkret. Z.B. ist geregelt: „Die Anlieferung erfolgt zwischen 6:00 und 22:00 Uhr.“ Demnach wäre auch eine Anlieferung an Sonn- und Feiertagen möglich, was sicherlich eher Theorie ist. Manche Festlegungen, wie die Vermeidung von Kanten am Fahrweg der Palettenhubwagen und Rollcontainern kann der Vorhabenträger gar nicht umzusetzen, da die Anlieferung nicht nur über sein Grundstück, sondern auch über die öffentliche Straße "Klostergasse" führt, die auch bei einer Neugestaltung sicher-

lich wieder einen altstadttypischen und damit nur bedingt ebenen Natursteinpflasterbelag erhalten wird. Es gibt auch Regelungen, die hinsichtlich ihrer Einhaltung kaum praxistauglich sind. So werden die Freisitze der Gastronomie auf 8 Stunden am Tag und auf die Zeit bis 22:00 Uhr beschränkt. Wer soll das denn kontrollieren? Die Anwohner werden mit entsprechendem Lärm leben müssen.

#### **6. Befangenheit der Aufsichtsratsmitglieder SWG**

Möglicherweise sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der SWG vom Vorhaben persönlich betroffen, sodass sie bei der Behandlung der entsprechenden Beschlussvorlagen nicht hätten abstimmen dürfen. Hierzu gibt es in der Rechtsprechung verschiedene Aussagen, eine eindeutige Regelung in der ThürKO findet sich leider nicht.

Im Namen des Stadtforums

Altenburg, 28. Juni 2011



Dr. Henrik Pradel



Johannes Schaefer