


<b>Fachbereich Recht und Ordnung</b> <b>Fachdienst Recht</b> <b>30-45/05 G</b>	<b>Auskunft erteilt:</b>		<b>Datum</b>
	Herr Elliger	510	09.03.06 gr

Vermerk:

**Veräußerung entbehrlicher städtischer Grundstücke**  
**hier: Einleitung von Bebauungsplanänderungsverfahren**

- **Ratsvorlage 358/2005**
- **Ratsbeschluss vom 20.02.2006**
- **Gemarkung Lipperode, Flur 4, Flurstück 1020**

In der o.g. Beschlussvorlage wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, für bestimmte städt. Grundstücke Bebauungspläne zu ändern, um sie einer Bebauung zuzuführen und zu verkaufen.

Eines dieser Grundstücke liegt im Bebauungsplanbereich Nr. 2,2. Änderung, Lipperode, Heinrich-Drake-Straße/Moorkampstraße. Es handelt sich dabei um das Grundstück Gemarkung Lipperode Flur 4, Flurstück 1020, Größe 812 qm, jetzige Festsetzung im B-Plan: "Grünfläche".

Das Flurstück 1020 ist entstanden aus den Flurstücken 718 (Eigentümer Westermann) und den Flurstücken 485 und 469 (Eigentümer: Grote), s. Lageplan.

Nachdem die Vorlage der Verwaltung bereits im Dezember letzten Jahres vom Rat behandelt wurde, gab es bei einigen zur Überplanung stehenden Grundstücken Einwände von Bürgern.

Hinsichtlich des o.g. Grundstücks in Lipperode hatte sich insbesondere der damalige Eigentümer gegen eine Änderung der jetzigen Festsetzung ausgesprochen. Bereits Anfang letzten Jahres gab es in dieser Angelegenheit einen Schriftwechsel, wo sich die Eheleute Franz-Josef und Elisabeth Grote, Einsteinstraße 15, mit Schreiben vom 28.03.2005 an Herrn Wollesen gegen eine Bebauung des Grundstücks ausgesprochen hatten.

Sie wiesen darauf hin, dass sie bis 1977 Eigentümer des Grundstücks in Lipperode gewesen seien.

*"Das Grundstück haben wir der Stadt Lippstadt mit der Auflage – und im beiderseitigen Einverständnis – verkauft, hier eine Grünanlage zu erstellen und das Grundstück nicht anderweitig zu nutzen. Diese Auflage hat sich seinerzeit auch im Kaufpreis widerspiegelt, der deutlich unter dem Preis für Bauland lag."*

Zum Ende des Schreibens:

*"Selbstverständlich ist die Stadt Lippstadt auch heute noch an ihre Zusage gebunden, auf dem Grundstück eine Grünanlage zu schaffen und dieses nicht zu bebauen."*

Dieses Schreiben war eine Reaktion auf das Schreiben der Stadt Lippstadt vom 15.03.2005. Der FD Planung hatte die Eheleute Grote angeschrieben und darauf hingewiesen, dass der Planungs- und Umweltausschuss sich mit der Frage befasst habe, ob städt. Grundstücke, die nicht zwingend für öffentliche Zwecke benötigt werden, veräußert werden können.

Der FD Planung sei beauftragt worden zu untersuchen, ob die Fläche überbaubar sei.

Dabei wurde in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass einige der Flächen im Stadtgebiet nach heutigem Baurecht sofort bebaut werden könnten, bei anderen jedoch die Festsetzung eines Bebauungsplans entgegen stünden.

Der Planungs- und Umweltausschuss habe sich dafür ausgesprochen, vor einer Veräußerung oder der Einleitung eines Änderungsverfahrens für die jeweiligen B-Pläne die Grundstücksnachbarn zu dieser Planung zu hören.

Eine Reaktion auf das Schreiben der Eheleute Grote ist mir nicht bekannt. Des Weiteren gibt es ein Schreiben der Eheleute Karin und Sepp Witteschus vom 11.04.2005 an FD 61.

Die Eheleute Witteschus beschreiben darin die Bedeutung der Grünfläche für die Bürger und für den Ortsteil.

Das städt. Grundstück würde dringend für öffentliche Zwecke benötigt und sei nicht in den Kreis der künftig zu veräußernden Grundstücke zu rechnen.

Das Schreiben der Eheleute Witteschus ist dann in Durchschrift auch an die Ratsfraktionen sowie an den Ortsvorsteher und an Herrn Epping gegangen.

In den Unterlagen befindet sich ferner ein Schreiben der SPD-Fraktion vom Rat der Stadt Lippstadt vom 26.04.2005, unterschrieben von Herrn Schulz und Herrn Brand an die Eheleute Witteschus für die Anlieger der Einsteinstraße. Es wurde darauf hingewiesen, dass in den Fällen, wo sich die Eigentümer gegen eine Überplanung der Flächen ausgesprochen haben, eine Ortsbesichtigung stattfinden solle.

Ferner enthält der Vorgang ein Schreiben der CDU-Ratsfraktion vom 28.04.2005, unterschrieben von Frau Bartmann-Salmen und Herrn Sondermann. Hier wird darauf hingewiesen, aus welchen Gründen die Stadt Lippstadt gezwungen ist, städt. Grundstücke zu mobilisieren.

Es handele sich jedoch lediglich um eine Vorschlagsliste. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass sorgfältig abgewogen werden würde, um den Bedenken der Betroffenen und der Interessenlage aller Bürgerinnen und Bürger gerecht zu werden.

Bei der bisherigen Beratung im Planungs- und Umweltausschuss und im Rat lagen mir nur die o.g. Schriftstücke vor sowie Teile der alten Umlegungsvorgänge, auf die der frühere Eigentümer hingewiesen hatte. Aus denen ergab sich jedoch keine ausdrückliche Zusicherung der Stadt Lippstadt hinsichtlich der Nutzung des o.g. Flurstücks.

Bekannt war lediglich ein Schreiben vom 29.09.1977 von Herrn Schlepphorst an Herrn Grote. Es handelte sich dabei um ein Schreiben im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren 2 Moorkampstraße in Lipperode. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Lippstadt bereit sei, von Herrn Grote bestimmte Grundstücksflächen zu erwerben, um eine kleine Grünanlage anzulegen. Es handelte sich dabei um die damaligen Flurstücke, Flur 4, Flurstück 485 und 469, insgesamt 352 qm groß.

Ausdrückliche Zusicherungen bezüglich der weiteren Nutzung dieses Grundstücks in der Zukunft waren in diesem Schreiben nicht enthalten.

Bei den mir am Montag, 06.03.06 übergebenen Aufstellungsvorgängen des Bebauungsplans Heinrich-Drake-Straße/Moorkampstraße Lipperode Nr. 2, 2. Änderung, ergeben sich hinsichtlich der Historie des Flurstücks neue Erkenntnisse. Ferner sind inzwischen ( 10.KW) alle Umlegungsvorgänge zur Verfügung gestellt worden.

Vor diesem Hintergrund ist die Entstehungsgeschichte der Festsetzung für das Grundstück näher zu beleuchten:

### **1. Bebauungsplan Lipperode Nr.2 1972**

Die damalige Gemeinde Lipperode stellte einen Bebauungsplan auf, um das Gebiet zwischen Bruchstr. und Sandstr. einer Bebauung zuzuführen. Dieser B-Plan trat am 30.3.1972 in Kraft und sah für das o.g. Grundstück eine 2-geschossige Wohnbebauung vor.

### **2. 1.Änderung 1979**

Da es wegen der damaligen Grundstückszuschnitte im Bereich der damaligen Robert-Koch-Str. (jetziger Bereich Einsteinstr.) nicht zu einer Bebauung gekommen war, wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Anschließend erfolgte auf Wunsch der Eigentümer in diesem Bereich eine Änderung der Festsetzungen des B-Plans durch die 1. Änderung am 23.11.1979.

Die 2-geschossige Bauweise wurde im Änderungsbereich, welches auch das Flurstück 1020 betraf, auf 1-geschossig geändert.

### **3. 2.Änderung 1985**

In einer Vorlage zur Sitzung des Garten- und Friedhofausschusses der Stadt Lippstadt vom 14.03.1981 wurde unter dem TOP Grünanlage Einsteinstraße/Moorkampstraße im Stadtteil Lipperode Folgendes ausgeführt:

*"Die 800 qm große Fläche wurde seitens der Stadt erworben, um die aufstehenden Eichen erhalten zu können. Die Fläche soll als Grünanlage hergerichtet werden. Der Entwurf sieht eine Bodenprofilierung vor, damit ein einwandfreier Anschluss an das bebaute bzw. noch zu bebauende Grundstück erreicht wird. Die Ausgestaltungsmaßnahmen sollen sich auf einer Anpflanzung mit bodenständigem Gehölz, die Anlegung einer naturhaften Wiese sowie eines gepflasterten Sitzplatzes beschränken. Der vorhandene Graben, der nur zeitweise Wasser führt, bleibt unverändert. Der Entwurf wurde mit dem Ortsvorsteher, Herrn Epping, abgestimmt. Die Ausbaurkosten wurden auf 13.000,00 DM geschätzt."*

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss Folgendes beschlossen:

*"Der Ausschuss beschließt den vorgelegten Gestaltungsplan (Entwurf vom 18.05.1981) und bittet die Verwaltung, die Mittel für den Haushaltsplan 1982 zu melden."*

Dieser Beschluss des Garten- und Friedhofausschusses war letztlich Grundlage für den Antrag des Ortvorstehers Epping zur 2. Änderung des B-Plans Nr.2 Lipperode.

Mit Schreiben vom 03.12.1981 hat Herr Epping den Antrag gestellt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das Grundstück, Gemarkung Lipperode, Flur4, Flurstücks 1020, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. ...

In der Vorlage vom 21.01.1982 für den Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Lippstadt wurde Folgendes ausgeführt:

*"Im B-Plan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Lipperode ist das Grundstück Gemarkung Lipperode, Flur 4, Flurstück 1020 als Fläche für die Wohnbebauung (WA I) ausgewiesen."*

*Um alle seit 1972 im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen einer Bebauung zuführen zu können, wurde 1977 ein Umlegungsverfahren eingeleitet, dass 1979 nach Neuregelung der Eigentumsverhältnisse auf freiwilliger Basis abgeschlossen ist. ... Da im gesamten Bebauungsplanbereich mit ca. 115 Hauseinheiten weder Spielplätze noch Grünflächen ausgewiesen worden sind, wurde nach Rück-*

sprache mit Herrn Ortsvorsteher Epping das mit Eichen bestandene Eckgrundstück Moorkampstraße/Einsteinstraße aus der Umlegungsmasse herausgenommen und der Stadt Lippstadt kostenfrei als Eigentum zugewiesen, um es als Grünfläche erhalten zu können. Die Umlegungsbeteiligten hatten sich mit dieser Nutzungsänderung einverstanden erklärt. Der frühere Besitzer der Eichen hatte im übrigen freiwillig der Umlegungsregelung nur zugestimmt, nachdem ihm der Erhalt der Bäume zugesichert worden war.

Für das Grundstück ist zwischenzeitlich vom Gartenamt ein Gestaltungsentwurf erarbeitet worden, dem der Garten- und Friedhofsamt am 14.07.1981 zugestimmt hat..... Das Grundstücksamt beabsichtigt, das der Stadt Lippstadt ohne Grunderwerbskosten übertragene Grundstück als Bauplatz zu veräußern, um die Erschließungskosten zu sparen und statt dessen eine Einnahme in Höhe von rd. 100.000,00 DM zu erzielen."

Ergebnisprotokoll der Dezernenten-Besprechung vom 21.12.1981:

Darin wurde hinsichtlich des stadteigenen Bauplatzes Lipperode Ecke Moorkampstraße/Einsteinstraße Folgendes festgehalten:

"Verwaltungsseitig – mit Ausnahme des Herrn Rieber – wird der Standpunkt vertreten, das v.g. Grundstück zu veräußern, da andernfalls ein Ausfall von rd. 100.000,00 DM eintritt.

In der Vorlage für die Sitzung des Planungs- und Gestaltungsausschusses ist auch die erschließungsbeitragsrechtliche Seite (insbesondere die getrennte Abrechnung einer möglichen Grünfläche) zu erläutern."

Gleichzeitig wurde auf einen Antrag des Herrn Epping vom 03.12.1981 Bezug genommen, der den Planungs- und Gestaltungsausschuss zugeleitet werden soll.

In einer erschließungsbeitragsrechtlichen Stellungnahme vom 30.12.1981 führt Herr Jürgens aus:

"Sollte der B-Plan geändert und das Eckgrundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, so müsste der beitragsfähige Aufwand (Grunderwerb und Ausbaukosten) gem. § 2 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. b der Erschließungsbeitragssatzung vom 16.05.1979 auf die durch diese Grünanlage erschlossenen Grundstücke verteilt werden. Erschlossen werden durch die Grünanlage sowohl die Grundstücke des Umlegungsgebietes als auch die bereits 1975 mit Erschließungsbeiträgen (für den Straßenbau) belasteten Grundstücke südöstlich der geplanten Grünanlage."

In einem Schreiben vom 23.12.1981 an das Dezernat 3 nimmt das Garten- und Friedhofsamt Stellung zu dem o.g. Grundstück.

Dabei wurde u.a. festgehalten:

"Die o.g. Grünfläche ist als Ergänzung des Grünzuges an der Nordseite des Friedhofs anzusehen. Die Grünzone wurde im nicht belegbaren 35 m-Bereich des Friedhofs angelegt, und zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung mit Sträuchern bepflanzt. Auf dem Flurstück 1020 stehen 3 Eichen mit einem Stammdurchmesser von 60-65 cm. Die Bäume sind ca. 80 bis 110 Jahre alt und haben einen geschätzten Wert von rd. 19.000,00 DM pro Stück. Sie schirmen die entstehende Wohnbebauung wirksam zum Straßenraum ab und prägen somit den Eingang zum neuen Wohngebiet außerordentlich positiv."

Der Stellungnahme des Garten- und Friedhofsamtes waren entsprechende Fotos des damaligen Zustands des Grundstücks beigelegt.

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hatte daraufhin folgenden Beschluss gefasst:

*Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Lipperode Nr. 2 Heinrich-Drake-Straße / Moorkampstraße ist zu ändern (2. Änderung)  
Auf dem Grundstück Gemarkung Lipperode, Flur 4, Flurstück 1020 ist anstelle einer Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche auszuweisen. Ferner sollen auf der Ostseite der Moorkampstraße zwischen Einsteinstraße und Bruchstraße ein Parkstreifen und eine Bushaltestelle angelegt werden.*

Dieser Beschluss ist ausweislich des Protokolls einstimmig gefasst worden. Der Lippstädter Anzeiger berichtete in seiner Ausgabe vom 30./31.01.1982 unter der Überschrift "Stadt schlägt für 3 Eichen 100.000,00 DM aus!" über diesen Beschluss. In diesem Presseartikel wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Lippstadt 1978 das Grundstück Moorkampstraße/Einsteinstraße im Rahmen eines Umlegungsverfahrens kostenfrei als Eigentum erworben habe, weil im Bebauungsplansgebiet Heinrich-Drake-Straße/Moorkampstraße sonst keinerlei Grünflächen oder Spielplätze ausgewiesen waren. Der frühere Besitzer der Eichen habe freilich der Umlegungsregelung "nur zugestimmt, nachdem ihm der Erhalt der Bäume zugesichert worden war....."

Und weiter:

*"Lipperode's Ortsvorsteher Epping beantragte, um die Eichen zu schützen und die Stadt ins Wort zu nehmen, eine Änderung des B-Plans, wonach das betreffende Grundstück als Grünfläche ausgewiesen werden soll, wie ursprünglich vorgesehen. "* Der Planungsausschuss war einhellig der Meinung, diesem Antrag stattzugeben, *"denn man könne nicht im Nachhinein sein Wort brechen, um Profit aus dem Gelände zu schlagen und dafür die Eichen zu opfern...."*

Am 14.05.1984 beschloss der Rat der Stadt Lippstadt die 2. Änderung des B-Plans Lipperode Nr. 2, Heinrich-Drake-Straße/Moorkampstraße als Satzung. Er trat am 23.3.1985 in Kraft.

#### **4. Verpflichtungsregelung für Ordn. 8 vom 11.10.1977, Beschluss des Umlegungsausschusses**

In der Verpflichtungsregelung sind als Einwurfsgrundstücke die Flurstücke 469 (335qm) und 485 (17qm) genannt. Dafür erhielten die Eheleute Grote insgesamt 11700 DM (Einwurfswert nach Rohbaulandpreis 28 DM x 352qm=9856 DM + 1844 DM Aufwuchsentanschädigung).

Dieser Geldbetrag ist am 30.11.1977 ausgezahlt worden (s. Kopie der Auszahlungsanordnung, Auflistung der HHSt aus 1977). Zusicherungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Flurstücke enthält die Regelung nicht.

#### ***Bewertung:***

Vor dem Hintergrund der Historie des Bebauungsplanänderungsverfahrens und der darin enthaltenen Aussagen sowie des Umlegungsverfahrens (s. Vorlage für den Planungs- und Gestaltungsausschuss sowie Presseartikel) lässt sich nachvollziehen, warum Anwohner und örtliche Parteigruppierungen so vehement gegen die Umnutzung der Fläche votieren.

Die Stadt Lippstadt hat wohl –wie sich aus der öffentlichen Vorlage ergibt- zumindest mündlich die Nutzung als Grünfläche "zugesichert".

Die Änderung der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 ist dann vor allem in der Politik vor dem Hintergrund erfolgt, dass man "Wort halten wolle" bezüglich der Zusicherung der Nutzung als Grünfläche.

Ob die damals gegebenen Zusicherungen die Stadt rechtlich binden, lässt sich nicht rechtssicher beurteilen. Zweifellos sind die in der Vergangenheit getätigten Äußerungen jedoch geeignet, bei den Eigentümern einen entsprechenden Vertrauenstatbestand zu schaffen, der in die Abwägung nach § 1 BauGB einfließen muss.

Auf der anderen Seite ist dem früheren Eigentümer eine Entschädigung von **11700 DM** zugeflossen. Entgegen der Aussage im damaligen Änderungsverfahren zum B-Plan Nr.2 wurden die Flurstücke 469 und 485 nicht kostenlos überlassen.

Bei Überplanungen in anderen Fällen lagen bisher solche Konstellationen meines Wissens nicht vor. Allein aus planerischen Festsetzungen ist nach gefestigter Rechtsprechung kein Vertrauenstatbestand herzuleiten ist. Sobald jedoch wie hier ausdrücklich auf Zusicherungen hingewiesen wird und vor diesem Hintergrund auch politische Beschlüsse gefasst werden, muss dies in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden.

(Elliger)