Einwohneranfrage 250/26 zur Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2026

Thema: Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus Schulze“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Anfragesteller : Herr Stahlberg

In der Anlage 2 zur Beschlussvorlage 11-019/26 StVV (Abwägung über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“) auf S. 28 unter Nr. 58 Entschädigung hat der Regionalverband seine Stellungnahme wie folgt formuliert:
Für den Fall, dass der Bebauungsplan Verwirklichung findet, hat die Autohaus Schulze GmbH beim Regionalverband den Antrag zu stellen, die Bewertung der einzelnen Kleingärten (Aufbauten, Anpflanzungen und Gemeinschaftseinrichtungen), nach dem BKleingG durch entsprechende Bewerter des Verbandes zu realisieren.
Werden die rechtlichen Anforderungen an die Realisierung des § 9, Abs. 1, Ziff. 5 BKleingG und die damit in Verbindung stehenden Interessen der Kleingärtner, insbesondere auch der entsprechenden Abfindung für die Entschädigung ihrer Aufbauten und Anpflanzungen beachtet, wird der Regionalverband wohl nicht gegen den Bebauungsplan rechtlich vorgehen, gegen vorzeitige Kündigungen jedoch allemal.
Die Stadt führt dazu aus:
Bei den Maßgaben zu Kündigung und Entschädigung handelt es sich um privatrechtlich zu treffende Vereinbarungen.
Es ist zwar richtig, dass die Entschädigung nicht im B-Plan festgesetzt werden kann und es sich um eine zivilrechtliche Frage handelt. Es ist jedoch falsch, dass diese Fragen „keine Auswirkungen auf das laufende Verfahren“ haben. Das Bundesverwaltungsgericht fordert konsequent: Ein B-Plan darf keine ungelösten Konflikte hinterlassen. Wenn feststeht, dass die Kleingärtner ohne rechtssichere Entschädigung und ohne Ersatzland vertrieben werden sollen (und der Investor sogar schon unzulässige Kündigungen geschickt hat), darf die Stadt die Augen davor nicht verschließen. Sie hätte den Konflikt zwingend über den städtebaulichen Vertrag mit der Autohaus Schulze GmbH lösen müssen.
Die Stadt hat nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) das Recht und die Pflicht, im städtebaulichen Vertrag die „Abwendung oder Übernahme von Folgelasten“ zu regeln.

Daher bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wurde der Investor mit städtebaulichem Vertrag dazu verpflichtet für die Sicherung des Ersatzlandes (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BKleingG) ein konkretes Grundstück zu erwerben bzw. nachzuweisen, planerisch zu erschließen und dem Regionalverband als Ersatzland zu übergeben?

2. Wurde der Investor mit städtebaulichem Vertragzur Übernahme der Kündigungsentschädigung
(§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 11 BKleingG)
verpflichtet und sämtliche Kosten für die Wertermittlung durch die Gutachter

des Regionalverbandes vollständig zu tragen hat sowie die ermittelten Entschädigungssummen für u. a. Aufbauten (Lauben) und Anpflanzungen vor der Räumung an die Pächter auszuzahlen?

3. Wie begründet die Verwaltung die Rechtsauffassung, dass die Kündigungen und Entschädigungen reine Privatsache seien und keine Auswirkungen auf das B-Plan-Verfahren hätten angesichts der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Stadt im Rahmen des Gebots der Konfliktbewältigung verpflichtet ist, die Vollzugsfähigkeit des Plans und die existenziellen Folgen für die Pächter bereits im Planverfahren rechtssicher z.B. über den städtebaulichen Vertrag zu lösen?