

Hinweise zur ergänzenden Stellungnahme der Verwaltung zu Ä 02 „An der Wäschbach“ (10.06.2026)

Die folgenden Hinweise sollen den Gremien die nach erneuter fachlicher Beratung vor der Beschlussfassung weiterhin offenen, abwägungserheblichen Punkte zugänglich machen.

Vorbemerkung zu „intensiven Verhandlungen“: Intensive Verhandlungen haben nicht stattgefunden. Es gab eine Informationsveranstaltung und ein nicht verhandelbares Angebot, aber weder Verhandlungen noch Gespräche zu einer Kompromissfindung.

Zu 1 – Städtebauliche Erforderlichkeit und Bedarf

- Die Stellungnahme unterscheidet nicht zwischen Eignung und Erforderlichkeit: Dass die Fläche grundsätzlich geeignet sein kann, bedeutet nicht, dass sie standortbezogen erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
- Die neue Begründung über eine abstrakte Reservefunktion wirkt historisch inkonsistent: Eine entsprechende Vorhalte-Systematik bestand bisher gerade nicht; vielmehr wurden und werden andere, auch kommunale, siedlungsintegrierte Gemeinbedarfs- und Sonderflächen (etwa Klinik an der Gutleutstraße, Kirche in Hardenburg) nicht vorgehalten, sondern als Mischgebiete zurückgenommen.
- Konkrete Bedarfe gerade für diese Fläche sind nicht dargelegt: Für eine weitere Schule besteht nach schriftlicher städtischer Auskunft vom Januar 2024 kein Bedarf; für Ganztagsbetreuung oder Pflegeeinrichtungen dürften andere Standorte städtebaulich sogar näher liegen (etwa in Nähe zu Schulen oder gesundheitsbezogenen Einrichtungen).
- Die Verlagerung der Montessori-Nutzung nach Hardenburg lässt auch dort keinen Gemeinbedarf und keine Gemeinbedarfsvorhaltung entfallen – auch dort war kein Gemeinbedarf verortet; sie begründet daher auch keinen Ersatz- oder Kompensationsbedarf auf der Wäschbach.

Zu 2 – Frühere Reduzierung 1993

- Die Reduzierung von 1993 entfaltet zwar keine dauerhafte planerische Bindung. Gleichwohl bleibt unbeantwortet, was sich bedarflich und konzeptionell seither so geändert haben soll, dass eine neue und sogar erweiterte Gemeinbedarfsdarstellung gerade auf privaten Flächen erforderlich wäre.

Zu 3 – Bestehender Bebauungsplan

- Die vorhandene Festsetzung trägt die neue Nutzung nicht: Sie ist zweckgebunden auf Spielplatz, Kindertagesstätte und Parkplatz; einen rechtsgültigen Bebauungsplan für eine bloße Reservefunktion gibt es nicht.
- Es handelt sich daher nicht nur um die Ausweitung einer bereits baurechtlich zulässigen Nutzung, sondern um die Darstellung neuer Nutzungen, die einer jeweils eigenständigen baurechtlichen Planung und Prüfung bedürfen.

Zu 4 – Eigentümerbelange

- Die jahrzehntelange Nichtumsetzung der bestehenden, zweckgebundenen Festsetzung bleibt abwägungsrelevant. Sie wird nicht dadurch relativiert, dass eine andere, politisch erwogene und planungsrechtlich nicht festgesetzte Nutzung (Montessori) nicht zustande kam.

- Nicht abgewogen bleiben die ursprüngliche Darstellung ohne Umlegung auf die Allgemeinheit, die bereits fünfzigjährige reale Bindungswirkung und die Frage der weiteren Zumutbarkeit – auch im Verhältnis zu kommunalen Alternativflächen als milderem Mittel.
- Ein überwiegendes öffentliches Interesse an siedlungsintegrierten Flächenoptionen erscheint widersprüchlich, wenn eine solche Vorhaltesystematik bisher nicht bestand, und andere, auch kommunale, solcher siedlungsintegrierte Flächen gerade zurückgenommen werden.

Zu 5 – Alternativenprüfung

- Ziel der Alternativenprüfung ist nicht die Darlegung der Eignung der Wäschbach-Fläche, sondern ihrer Notwendigkeit – insbesondere gegenüber kommunalen Flächen.
- Eine Prüfung konkreter kommunaler Alternativen bleibt weiterhin nicht erkennbar.
- Der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu privaten Flächen wird damit nicht Rechnung getragen: Es geht nicht um eine ausnahmslose Unzulässigkeit der Inanspruchnahme privater Flächen, sondern um die ernsthafte Prüfung und vorrangige Heranziehung öffentlicher Alternativflächen als milderes Mittel.
- Eine neue Darstellung kann nicht bloß als „Erbe“ einer alten behandelt werden; ein zweckgebundener Bebauungsplan ersetzt keine Alternativenprüfung für neue Vorhaltungen.

Zu 6 – Innenentwicklung und Wohnbaupotenzial

- Der Hinweis auf eine mögliche Außenbereichslage „ohne Bebauungsplan“ wirkt widersprüchlich: Dieselbe Fläche wird einerseits als siedlungsintegrierte Gemeinbedarfsreserve, andererseits als potenzieller Außenbereich bezeichnet.
- Kämen kommunale Alternativflächen als milderes Mittel in Betracht, dürfte die dann frei werdende Fläche Wäschbach als siedlungsintegrierte Fläche in die Prüfung von Wohnbau- oder Mischbaupotenzial einzubeziehen sein.
- Zudem bleibt offen, welche Bedeutung eine hypothetische Beurteilung „ohne Bebauungsplan“ haben soll, wenn die Fläche seit den 1970er-Jahren durch Bebauungspläne als Teil der Siedlung behandelt wird.
- Widersprüchlich ist zudem, dass die umliegende aber im Siedlungszusammenhang weniger eingebundene Fläche „Bleiche“ neu als Mischgebiet dargestellt wird, während die laut Stadt siedlungsintegrierte Wäschbach als möglicher Außenbereich bezeichnet und nicht als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt wird.

Fazit

Im Kern bleibt die entscheidende Frage unbeantwortet: Warum soll eine zweckgebundene, seit Jahrzehnten nicht umgesetzte Gemeinbedarfsfestsetzung nun in eine neue, abstrakte Reservefunktion umgedeutet und ausgerechnet auf überwiegend privatem Grund erweitert werden? Selbst ein künftiger Reservebedarf, der bisher allerdings in keiner Vorhaltesystematik überhaupt vorgesehen war, rechtfertigt dies nicht ohne die hier fehlende Prüfung, ob er nicht vorrangig auf kommunalen Flächen – als milderem Mittel – sowie unter Abwägung des Wohnbaupotenzials und der außergewöhnlichen, fünfzigjährigen Eigentümerbelastung zu decken wäre. Ob eine solche Bindung weniger Familien und der Kirchengemeinde nach rund 50 Jahren Nichtumsetzung erneut auf Jahre erfolgen soll, scheint letztlich eine auch politische Abwägung zu sein, die auch den Gremien obliegt. Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, jedenfalls von der Erweiterung abzusehen und die Entscheidung zurückzustellen, bis diese Abwägung nachvollziehbar erfolgt ist.