

Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung	Drucksachen-Nr. 321/1999				
<table border="1"><tr><td>X</td><td>Öffentlich</td></tr><tr><td></td><td>Nicht Öffentlich</td></tr></table>		X	Öffentlich		Nicht Öffentlich
X	Öffentlich				
	Nicht Öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für ▼	Sitzungsdatum				
Planungsausschuss	27.01.2000				

Tagesordnungspunkt

Fortsetzung von Bauleitplanverfahren

- Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -
- Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße -

Inhalt der Mitteilung

Die Vielzahl der zurzeit laufenden Bauleitplanverfahren führt dazu, dass aktuell immer nur ein kleiner Teil von der Verwaltung bearbeitet werden kann. Wichtigstes Kriterium ist dabei die Dringlichkeit der jeweiligen Bauleitpläne auf Grund von Sachzwängen (z.B. bei erlassenen Veränderungssperren) bzw. auf Grund stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen (Beispiele „Busbahnhof“, „Pannenberg“ etc.). In der Konsequenz werden andere, weniger dringliche Verfahren nicht weiter bearbeitet.

Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans bietet sich nur in den wenigsten dieser Fälle als Alternative zum klassischen Bebauungsplan an. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich im Normalfall um die Planung eines einzelnen Vorhabenträgers, der sich vertraglich verpflichtet, ein ganz konkretes Vorhaben inklusive der erforderlichen Erschließung in einem bestimmten Zeitraum zu erstellen. Beim klassischen Bebauungsplan geht es dagegen i.d.R. um die Schaffung von Planungsrecht im Sinne eines Angebots für die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer. Dabei wird ein abstrakter planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der möglicherweise erst Jahre später durch konkrete Hochbauplanungen ausgefüllt wird.

Bezüglich einzelner Bauleitplanverfahren auf der Warteliste gibt es immer wieder Vorstöße von betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Bauinteressenten mit dem Ziel der Fortsetzung der jeweiligen Verfahren. Sofern die Arbeit an einem Bauleitplanverfahren nicht aus fachlichen Gründen eingestellt wurde, beabsichtigt die Verwaltung, in solchen Fällen zukünftig Bebauungspläne von privaten Planungsbüros erstellen zu lassen bei Kostenübernahme durch die an der Planung interessierten Grundstückseigentümer.

Mit der Vergabe von Planungsleistungen an private Büros können zusätzliche Verfahren in das Arbeitsprogramm der Stadtplanung aufgenommen werden, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass auch die verfahrensbegleitenden Arbeitsschritte (Koordinationsaufgaben, Bürger- und Trägerbeteiligung, Vorlagenerstellung etc.) einen nicht unerheblichen zeitlichen Aufwand bedeuten. Um mit den betreffenden Planverfahren so wenig Verwaltungskapazitäten wie möglich zu binden, ist es wichtig, dass kompetente Planungsbüros von Seiten der Stadt ausgewählt und beauftragt werden, weil nur so eine reibungslose und für die Verwaltung möglichst wenig zeitintensive Zusammenarbeit gewährleistet ist. Aus diesem Grund soll künftig auch bei Anträgen auf Einleitung von Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren verstärkt darauf geachtet werden, ob die vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Planer die fachlichen Voraussetzungen für eine reibungslose Zusammenarbeit mit der Verwaltung mitbringen, bzw. ob nicht ein Bebauungsplanverfahren das geeignetere Instrument wäre.

Die Regelung der Kostenübernahme soll über entsprechende Rahmenvereinbarungen und städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und den an der Planung interessierten Grundstückseigentümern erfolgen. In der Rahmenvereinbarung wird der Verfahrensablauf dargestellt und die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer zur Übernahme der Planungs- bzw. Erschließungs- und Ausgleichskosten. In den sich anschließenden städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB wird die Kostenübernahme für die einzelnen erforderlichen Planungsleistungen und sonstigen Maßnahmen festgeschrieben.

Die Verwaltung beabsichtigt, das hier geschilderte Verfahren erstmalig für die beiden Bebauungspläne Nr. 3342 – Lohhecke – und Nr. 1527 – Breslauer Straße – anzuwenden. Von betroffenen Grundstückseigentümern aus beiden Planbereichen in Sand bzw. Hand wird seit geraumer Zeit der Fortgang der Planverfahren gefordert. Für beide Bebauungsplanverfahren wurde die oben beschriebene Vorgehensweise mit Vertretern der jeweiligen Eigentümergemeinschaften bereits abgestimmt.

Für den Bereich – Lohhecke – wurde am 16.12.1998 gemäß § 24 GO NW die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens angeregt. Die Anregung wurde im Hauptausschuss am 09.03.1999 und im nach ihrer Überweisung im Planungsausschuss am 10.06.1999 behandelt.

Für den Bereich – Breslauer Straße – hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 24.04.1997 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen, nachdem aus den Reihen der Siedlungsgemeinschaft immer wieder Vorstöße zur Schaffung von Planungsrecht gemacht worden waren (Bürgeranträge, Petition). Am 05.08.99 hat der Planungsausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – die Absicht der Stadt bekräftigt, in diesem Gebiet planerisch tätig zu werden.

Anlagen

- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße –
- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke –