

Anregung vom 18.08.2008, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Grundstückes Gemarkung Combüchen, Flur 2, Flurstück 2606, Romaneyer Höhe, zu schaffen
Antragsteller: Helmut Bilstein, An der Engelsfuhr 116, 51467 Bergisch Gladbach

Mit Zustimmung des Ausschusses verteilt Herr Bilstein Durchschriften seines Redemanuskriptes mit beigelegten Plänen an alle Ausschussmitglieder und die Verwaltung. Sodann trägt er sein Manuskript mündlich vor. Dieses und die beigelegten Pläne sind der Niederschrift als Anlage beigelegt. Ergänzend trägt er vor, dass er eine Korrektur des Fehlers erwarte, die Grundstücke seinerzeit nicht in den Vorgänger des heutigen Flächennutzungsplanes, den 1. Leit- und Wirtschaftsplan, aufgenommen zu haben. Schließlich sei der Bereich, dem die streitgegenständliche Parzelle Nr. 2606 angehört habe, zwischen 1960 und 1973 ohne Probleme weitgehend bebaubar gewesen. Ein früherer Stadtdirektor von Bergisch Gladbach habe sich vor einigen Jahren nicht ohne Grund für einen Ankauf eines Teils der Parzelle zur baulichen Nutzung interessiert. Zudem habe er eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen Teil der Parzelle vorliegen. Seitens des 1. Leit- und Wirtschaftsplanes sei der Bereich trotz Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft problemlos bebaubar gewesen. Es sei ungerecht, eine Bebaubarkeit heute zu verneinen, nur weil sich die Familie, in deren Besitz die Parzelle stehe, eine Bebauung für einen späteren Zeitpunkt vorbehielt.

Stadtbaurat Schmickler verneint eine Bebaubarkeit des Grundstückes. Das vom Petenten vorgelegte Kartenmaterial gebe die Situation insoweit treffend wieder, als dass es auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des 1. Leit- und Wirtschaftsplanes sowohl vorhandene als auch geplante Landschaftsschutzgebiete gegeben habe. Dieser Plan zeige in seiner zeichnerischen Darstellung, dass im Bereich des Grundstückes Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden sollte. Damit erfüllte auch er seinen Zweck einer indirekten Wirkung mit dem Ziel einer rechtsverbindlichen Konkretisierung durch ordnungsbehördliche Verordnungen oder Satzungen. Die Frage, ob es hinsichtlich einer Bebauung der Parzelle Nr. 2606 eine Zusicherung der damaligen Verwaltung gegeben habe, führe insoweit nicht weiter. Schon damals sei dieses Grundstück nicht Bestandteil der Flächen gewesen, die dieser alte Plan für eine Bebauung im Bereich Romaney vorsah.

Sollte es eine mündliche Zusage der Verwaltung je gegeben haben, sei diese rechtlich unbeachtlich. Nach § 38 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW bedürfe eine Zusicherung der Schriftform. Selbst wenn eine solche vorliege, sei die Behörde nach Absatz 3 dieser Rechtsnorm an diese nicht mehr gebunden, wenn sich nach Abgabe die Sach- oder Rechtslage derart ändere, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte oder aus rechtlichen Gründen nicht hätte geben dürfen. Eindeutig sei bereits vor mehr als 50 Jahren für die Fläche entschieden worden, sie nicht zu Bauland zu erheben. Einen solchen Charakter habe sie nie gehabt; sie stelle sich auch heute nicht entsprechend dar. Ob sie ihn heute erhalten könne, sei im Zusammenhang mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 3114 mit negativem Ausgang erörtert worden. Eine bauliche Nutzung des Grundstückes sei ungeachtet möglicherweise gegebener mündlicher Zusicherungen nur über ein förmliches Bauleitplanverfahren zu erreichen.

Herr Sprenger möchte sich der Stellungnahme des Bürgermeisters nicht anschließen und beantragt, die Anregung in den Planungsausschuss zu überweisen. Die durch die genannte Klarstellungs- und Abrundungssatzung vollzogene Abgrenzung zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen erscheine überdenkenswert. Die Angelegenheit solle im Fachausschuss im Zusammenhang mit der anstehenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes diskutiert werden.

Herr Kamp schließt sich diesem Antrag an. Der Vorgang enthalte Ungereimtheiten, unter anderem die Fragestellung, ob ein Baurecht durch eine Parzellenteilung untergehen könne.

Auch Herr Kreutz wünscht eine Behandlung im Planungsausschuss.

Stadtbaurat Schmickler verneint das Vorliegen jeglicher Ungereimtheiten. Auf den durch den Petenten verteilten Plänen sei erkennbar, dass die Parzellen in dem Bereich schon in den fünfziger Jahren ihren heutigen Zuschnitt gehabt hätten. Insoweit sei das Begehren als neuer Antrag auf Ausweisung einer Baufläche zu prüfen.

Herr Bilstein betont in seiner Schlussbemerkung, dass es zum Zeitpunkt der von ihm behaupteten Zusicherung das Bundesbaugesetz und seinen Nachfolger, das Baugesetzbuch, noch nicht gegeben habe. Das Bundesbaugesetz habe die Möglichkeit vorgesehen, über seine Übergangsvorschriften bestimmte Ausweisungen des 1. Leit- und Wirtschaftsplanes nicht zu übernehmen. Dies sei jedoch im vorliegenden Falle nicht geschehen. Im übrigen habe es zu der Angelegenheit durchaus eine schriftliche Zusicherung gegeben. Bedauerlicherweise sei der Zeuge hierzu vor etwa drei bis vier Wochen verstorben. An die Witwe könne er derzeit zur Sichtung von Unterlagen noch nicht herantreten. Zusicherungen spielten allerdings auch nur eine untergeordnete Rolle, da andere Bereiche, wie dargestellt, problemlos bebaut werden konnten.

Selbst im Gebietsentwicklungsplan sei die Parzelle Nr. 2606 von einer Zuweisung zum Landschaftsschutzgebiet ausgespart worden. Ggf. müsse die Angelegenheit, wenn alle anderen Möglichkeiten scheiterten, gerichtlich geklärt werden.

Sodann fasst der Ausschuss einstimmig bei zwei Stimmenthaltungen aus den Reihen der SPD folgenden **Beschluss**:

- 1. Die Anregung wird in den Planungsausschuss überwiesen. Sie soll dort im Rahmen der Diskussion einer Überarbeitung des städtischen Flächennutzungsplanes diskutiert werden.**
- 2. Für den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden ist das Verfahren abgeschlossen.**