

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

liebe Gemeinderatskolleginnen und -kollegen

Wir diskutieren heute den Antrag der SPD und der GRÜNEN einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Damit verbunden ist gegebenenfalls die Zurückstellung der Bauvoranfrage der betroffenen Grundstückseigner.

Ein Bebauungsplan muß eine städtebauliche Zielsetzung haben. Zur Begründung der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Planungsziele wird in den Beratungsvorlagen ausgeführt, daß die Gemeinde ein nachhaltiges Planungsinteresse an diesen Grundstücken hat - insbesondere soll:

- die Möglichkeit altersgerechten Bauens möglich sein (Wohnbedarf gemäß §9 Abs. 1 Nr.8 BauGB, Personen mit besonderem Wohnbedarf)
- eine Wegebeziehung zum „Alten Friedhof“ planerisch gesichert werden
- Einzelschließungen durch private Stichwege vermieden werden
- eine Tiefgarage vorgesehen werden
- die Gebäude sich in das Plangebiet einfügen

Diese Planungsziele werden auch ohne Ausnahme durch die vorliegende Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer erfüllt. Nach §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus unserer Sicht ist diese Erfordernis eines öffentlichen Planungsbedürfnisses nun nicht mehr schlüssig begründbar, da eine Bauvoranfrage vorliegt, die genau diese Planungsziele zum Inhalt hat. Dabei ist das Maß der baulichen Nutzung dieser privaten Planung für die innerörtliche Situation angemessen und das Erschließungskonzept gut. Es liegt hiermit schon ein diskutables städtebauliches Konzept vor.

Damit ist Begründung für das Planungsinteresse der Gemeinde obsolet. Ob die Ausweitung des Plangebietes auf einige nebenliegende kleinere Grundstücke als Begründung eines Planinteresses ausreicht, ist auf jeden Fall kritisch zu sehen und von der zuständigen Baurechtsbehörde zu prüfen.

Ob für eine konkrete Bauleitplanung tatsächlich ein Bedarf besteht oder nicht ergibt sich aus dem Abwägungsgebot gemäß BauGB §1 Abs (7). Es wird eine sachgerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gefordert, das bedeutet daß bereits in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses die Belange von Grundstückseigentümern mit berücksichtigt werden müssen. Hierzu wird in der uns vorliegenden Begründung nicht hinreichend eingegangen.

Des Weiteren möchte ich noch einige Bemerkungen zum Verfahren bzw. zur Vorgehensweise des Bauausschusses in dieser Angelegenheit tätigen:

Um den Vorgang richtig bewerten zu können, ist es für die Öffentlichkeit wichtig eine Chronologie der Ereignisse nochmals dargelegt zu bekommen. Die Grundstückseigner sind 2013 auf die Gemeinde gekommen um das Gespräch zu suchen mit der Fragestellung - was auf den Grundstücken baulich möglich ist und um die weitere Vorgehensweise zu klären. Daraufhin wurde die Angelegenheit in dem zuständigen Bauausschuss am 11.03.2014 behandelt. Weiter wurde über die Grundstücke am 01.04. , 06.05., 16.09, 07.10 und in der Gemeinderatssitzung vom 23.10 beraten. Es wurden vom Ausschuss

und der Verwaltung jeweils Anregungen, Änderungswünsche und Hinweise gegeben, die in die Planung einfließen. Letztendlich haben die Grundstückseigner dann eine Planung vorgelegt, welche den Zielen der heute als Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes genannten entspricht (inkl. Möglichkeit für altersgerechtes Wohnen usw.). Lediglich bei der Abgrenzung des Plangebietes gab es zwangsläufig Abweichungen, da die Grundstückseigner nur auf ihren eigenen Grundstücken planen können.

Damit waren Mitglieder des Gemeinderates nicht zufrieden - man wollte die Grundstücke durch die Gemeinde erwerben, was aus Sicht der CDU angesichts der Höhe der Grundstückspreise und aufgrund der begrenzten baulichen Möglichkeiten abgelehnt wurde. Ein Grundstückskauf durch die Gemeinde kam dann nicht zustande.

In der Bauausschusssitzung am 03.02.2015 lag nun eine genehmigungsfähige Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer vor - zeitgleich wurde auf Antrag von SPD und Grünen die Empfehlung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan beschlossen. Die Bauvoranfrage wurde damit zurückgestellt und eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen.

Aus unserer Sicht hätte ein Antrag von SPD und Grüne zu Beginn des Planungsprozesses vor über einem Jahr stehen müssen. Der späte Zeitpunkt nun ist nicht stimmig.

Die Grundstückseigner sind offen und im Vertrauen auf die Auskünfte und Rückmeldungen von Verwaltung und BAU-Ausschuss in die Planung getreten. Sie hätten einen Anspruch auf einen Hinweis in der frühen Planungsphase gehabt - nämlich dahingehend, daß die Gemeinde ein eigenes Planungsinteresse hat und einen Bebauungsplan favorisiert. Es sind damit ja den Grundstückseignern auch unnötig Planungskosten entstanden und die Bebauung wurde ein ganzes Jahr verzögert.

Eine juristische Bewertung des Vorgangs können wir nicht geben - aber es liegt einfach kein anständiger Umgang der Gemeinde mit Bürgern vor. Gutgläubige Bürger, die das Einvernehmen mit der Gemeinde und Ausschuss frühzeitig suchen, dürfen dafür nicht noch bestraft werden - genau dieses Signal wird hier aber ausgesendet. Die Vorgehensweise widerspricht im Übrigen auch unserem Leitbild (transparente Entscheidungen, Einbeziehung der Bürger usw.)

Aus Sicht der CDU stehen im Moment wichtigere Bauprojekte an auf die wir uns konzentrieren sollten. Ich erinnere nur an den Umbau der Turn- und Festhalle, die Sanierung von Kindergärten und Gemeindehäusern, der baulichen Planung der Unterbringung von Flüchtlingen, der Projektierung der Bundesstraße 10, dem Ausbau der Grundschule, der Erweiterung der Ortsmitte durch den Drogeriemarkt usw. Dies auch eingedenk der begrenzten Ressourcen unserer Verwaltung bzw. des Bauamtes.

Zusammenfassend wird die CDU Fraktion dem Aufstellungsbeschluss nicht zustimmen, da

1. die Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht schlüssig begründet ist. Die in der Begründung für den Aufstellungsbeschluss genannten städtebaulichen Zielsetzungen finden sich auch in der vorliegende Bauvoranfrage weitestgehend wieder.

2. die Vorgehensweise äußerst fragwürdig und einer modernen, bürgerfreundlichen und transparenten Gemeinde nicht entspricht.

für die CDU-Fraktion
Peter Bertram