

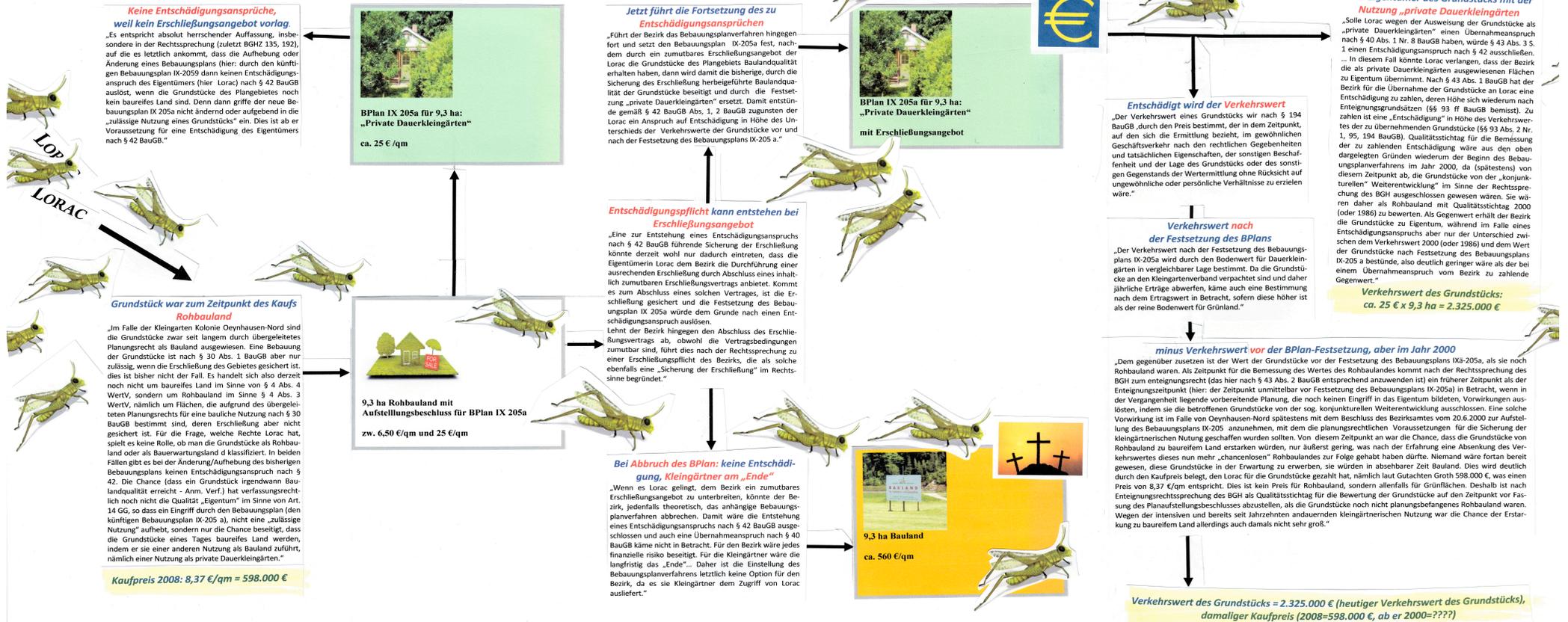
Dauerkleingartenanlage Oeynhausen-Nord

1. Wie viel kostet es den Bezirk, den
Bebauungsplan IX-205a
festzusetzen?

2. Warum soll das
Planungsgebiet geteilt
werden?

3. Warum beantragt die BVV die
Überplanung des Gebiets mit einem
„vorhabenbezogenen BPlan“ - und
was ist das überhaupt?

Planungsrecht Kleingartenkolonie Oeynhausen-Nord



Auswertung des Schreibens von Prof. Finkelburg vom 28.11.2011 an das Bezirksamt

Auswertung und graphische Darstellung: Dipl.-Ing. Michael Schneidewind; E-Mail: michael.schneidewind@gmx.net; Zitate: Prof. Finkelburg

BVV-Beschluss vom 17.01.2013:

1. BPlan XI 205 a soll nicht weiter verfolgt werden
2. Auf Antrag der GRÜNEN Einladung der LORAC zum Vorhaben- und Erschließungsplan §12 BauGB auf der halben Kleingartenfläche, Restfläche bleibt

Konsequenzen:

1. Das Bezirksamt und der Senat werden die Beschlüsse der BVV prüfen.
2. LORAC wird einen beschlussfähigen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellen.
3. Die BVV (Grüne und SPD) werden dem zustimmen.
4. Es wird versucht werden, das Verfahren nach § 13a durchzuziehen.
5. 185 Kleingartenparzellen werden abgeräumt.
6. Der BPlan wird von Grünen und SPD festgesetzt.
7. LORAC macht Kasse
8. 700 Wohnungen türmen sich in den Himmel!

Vorschlag:

1. Der Beschluss vom 17.01.2013 wird zusammen mit anderen Fraktionen widerrufen, weil sich ein neuer Wissenstand ergeben hat
2. Der BPlan 205a wird weiterverfolgt
3. Veränderungssperre § 14 BauGB (da ist auch noch das Bürgerbegehren)

- In dieser Zeit der Denkphase des § 14 BauGB werden:
- a) der Bodenwert durch unabhängige (!) Gutachter ermittelt,
 - b) Kaufverhandlungen mit der Kleingartenkolonie geführt,
 - c) ein Untersuchungsausschuss zur Affäre eingesetzt,
 - d) Beantragt, dass die Planungsamtsleiter künftig nach jeder Wahlperiode in einen anderen Bezirk rotieren, um die Bildung von Seilschaften zu verhindern.
 - e) Die BVV erklärt, dass sie nicht vorhaben, Baukomplexe mit mehr als 500 Wohnungen in die Planungspoheit des Senats zu überführen, so wie es die Landes-SPD vorschlägt.
 - f) Der BPlan IX 205a wird beschlossen

Nicht weil die Dinge schwierig sind, wagen wir sie nicht, sondern weil wir sie nicht wagen sind sie schwierig!

Ergebnisoffenes Verfahren sichern! Sich vor Schadensersatzansprüchen absichern!

Ist-Zustand

Bebauungsplan IX -205 a im Verfahren seit 2000

Ergebnis-
offenes
Verfahren

Bebauungsplan IX -205 a wird weiterverfolgt, jetzt aber auch mit der ergebnisoffenen städtebaulichen Prüfung des vom Grundstückseigentümer favorisierten Vorhabens!

Investoren-
orientiertes
Verfahren

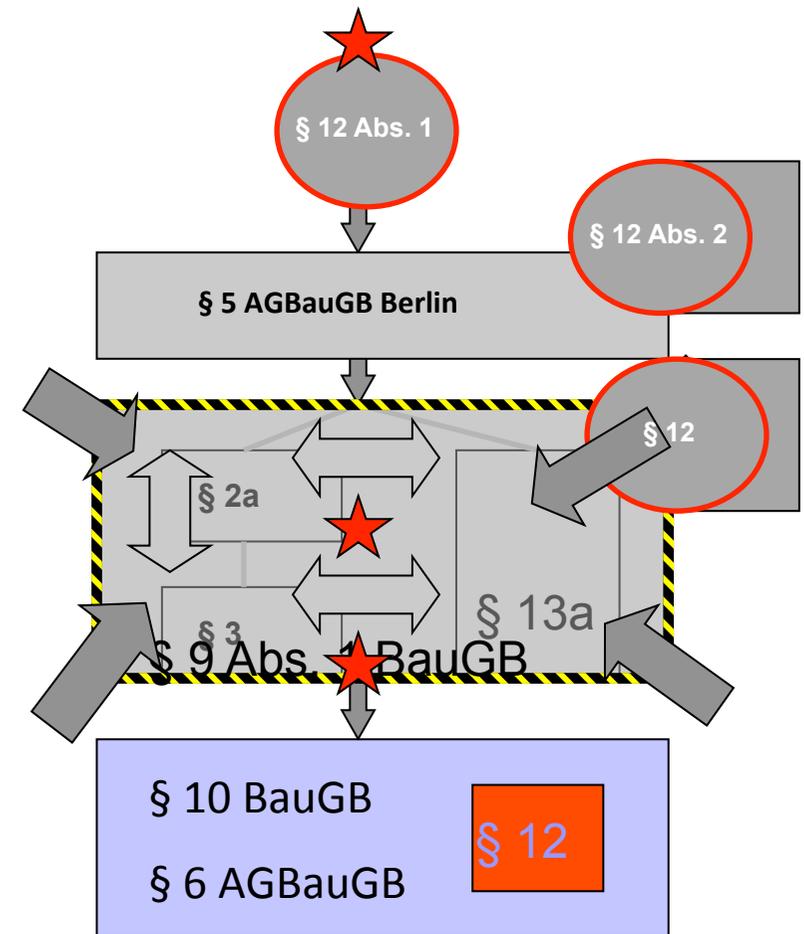
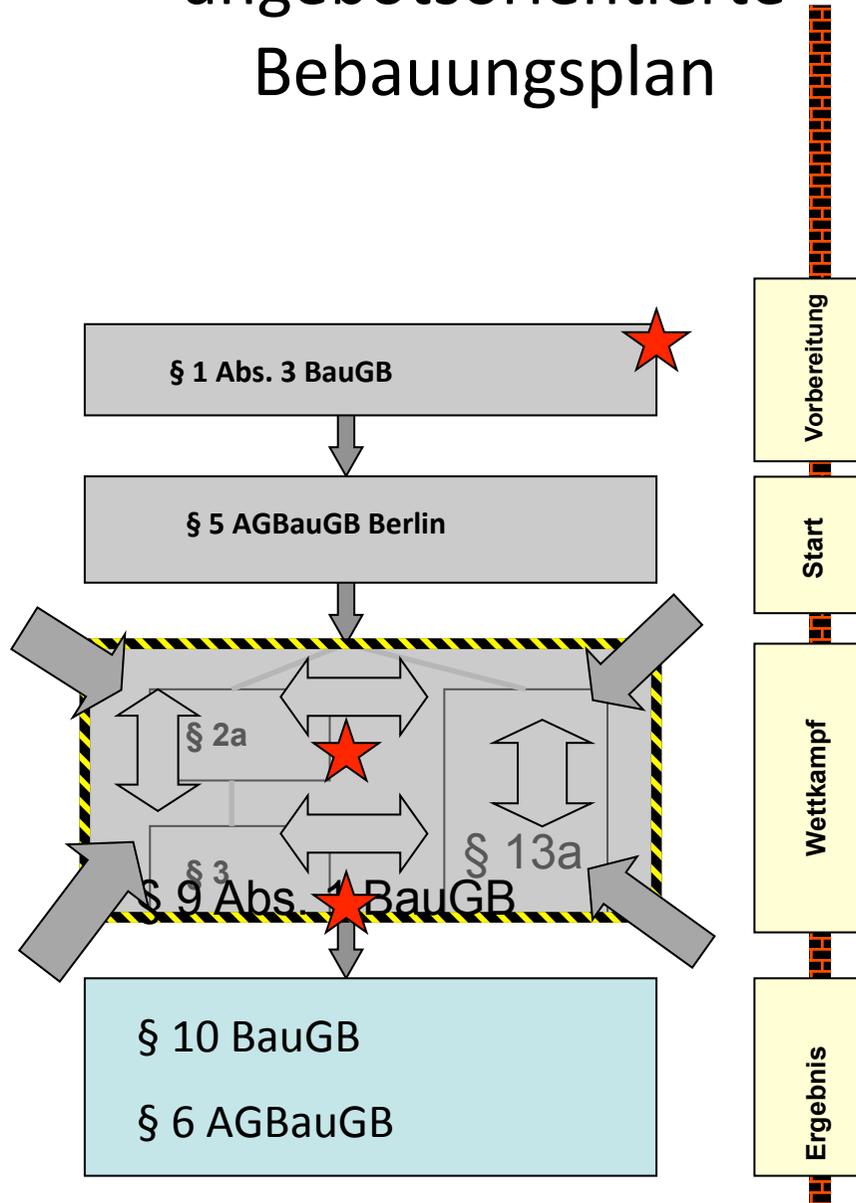
Gemäß Beschluss der BVV soll hier die um 50% verkleinerte Dauerkleingartenanlage

das Baugebiet geteilt werden:
dort der vorhabenbezogene BPlan,
der alternativlos sein soll!

Der angebotsorientierte Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Hier sind Möglichkeiten der formellen
und informellen Bürgerbeteiligung



Der angebotsorientierte Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

Anstoß für die Aufstellung
angebotsorientierter Bau-
ungspläne gibt der **Bezirk**.

- Anspruch auf einen Bebauungsplan besteht nicht
- Der Bebauungsplan muss aus „städtebaulichen Gründen erforderlich sein“, § 1 Abs. 3 BauGB.
- Gefälligkeitsplanungen sind verboten! (richtig: diese Assoziationen sind gewollt!!!!)

§ 1 Abs. 3 BauGB



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Anstoß für die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne gibt der **Investor** („Vorhabenträger“), § 12 Abs. 1 BauGB.

- Der Vorhabenträger erarbeitet einen mit der Verwaltung abgestimmten „**Vorhaben- + Erschließungsplan**“ (V+E).
- Im „**Durchführungsvertrag**“ erklärt er sich bereit und in der Lage, das Vorhaben in einer bestimmten Frist durchzuführen und die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen.



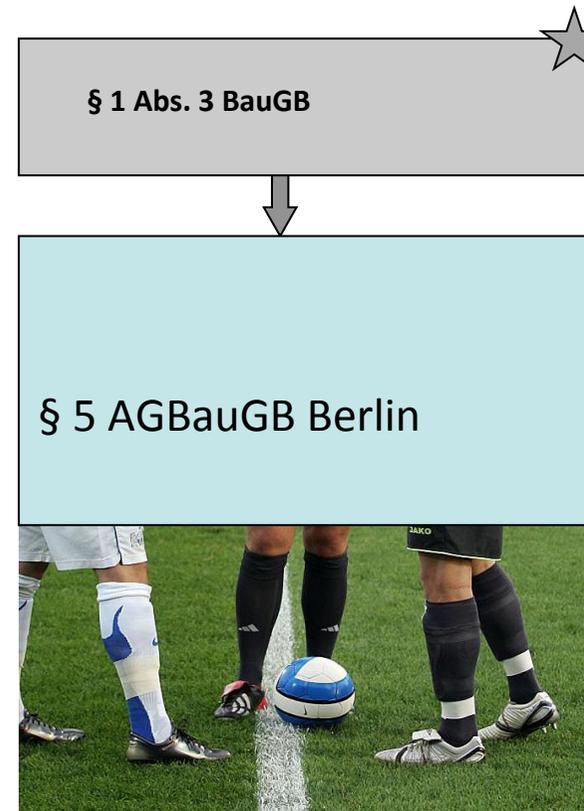
Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

- Dem Planentwurf sind **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen** des Vorhabens beizufügen, § 2a BauGB.
- Dem Planentwurf ist ein **Umweltbericht** beizufügen, § 2a BauGB.
- Übrigens: Der Vorhabenträger muss über die Plangrundstücke verfügen können! Ist er nicht Volleigentümer, muss er mindestens über eine grundbuchlich gesicherte Anwartschaft verfügen.



Der angebotsorientierte Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

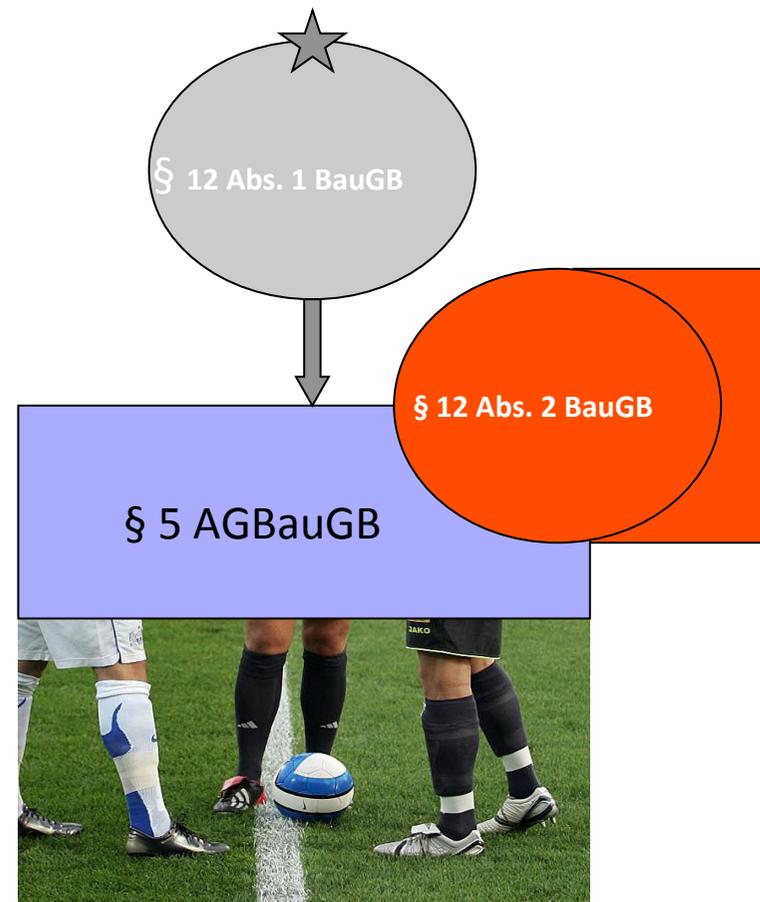
Das Bezirksamt (*nicht die
Bezirksvertreterversammlung*)
beschließt, über die Aufstellung
eines Bebauungsplans,
§ 6 AGBauGB.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

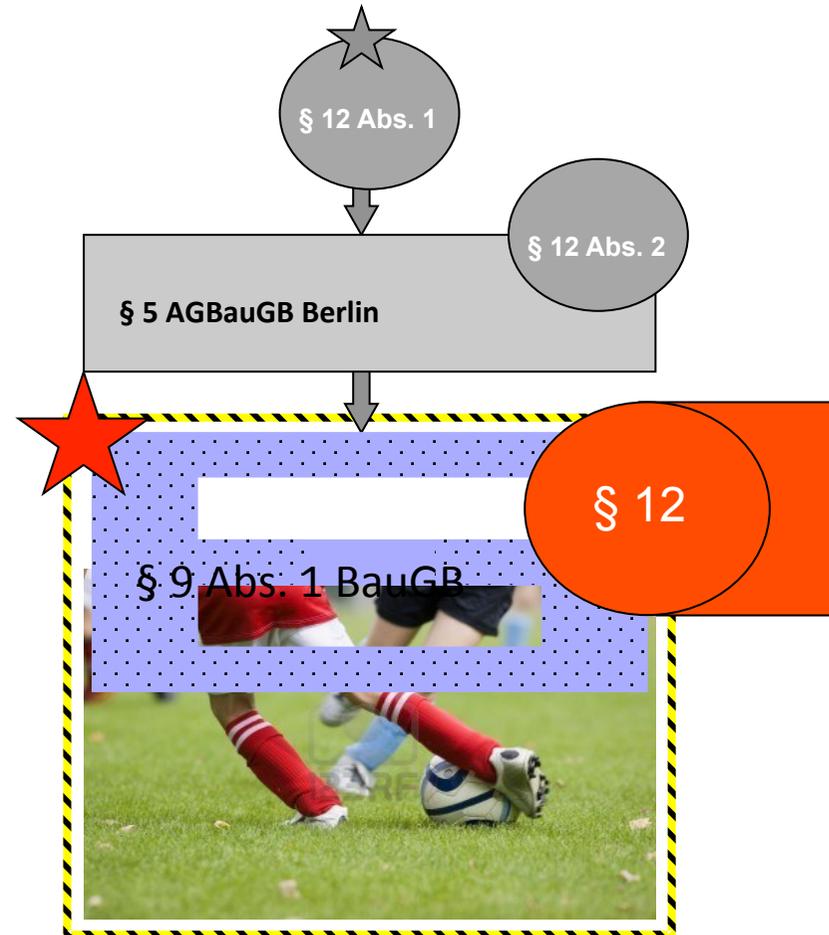
**Nach „pflichtgemäßem Ermessen“
entscheidet das Bezirksamt über den
Antrag des Vorhabenträgers, das
vorhabenbezogene Bebauungs-
planverfahren einzuleiten, §12
Abs. 2 i.V.m. § 5 AGBauGB.**

- Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss städtebaulich erforderlich sein.
- Gefälligkeitsplanungen sind verboten!
(richtig: diese Assoziationen sind gewollt!!!!)



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

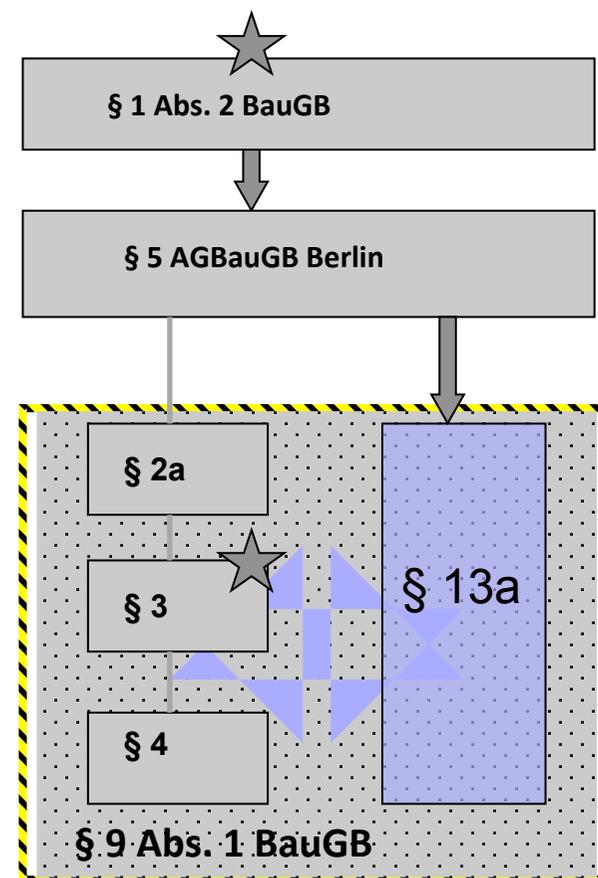
- Der Bebauungsplan wird inhaltlich ausgestaltet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB - **jetzt aber nur im Hinblick auf das beantragte Vorhaben.**
- Über die Art und Weise der Ausgestaltung des Bebauungsplans entscheidet die Bezirksvertreterversammlung (BVV).



Der angebotsorientierte Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

Bebauungspläne für Maßnahmen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, § 13 a BauGB, sofern die zu versiegelnde Fläche weniger als 2 ha bzw. 2 ha bis weniger als 7 ha beträgt.

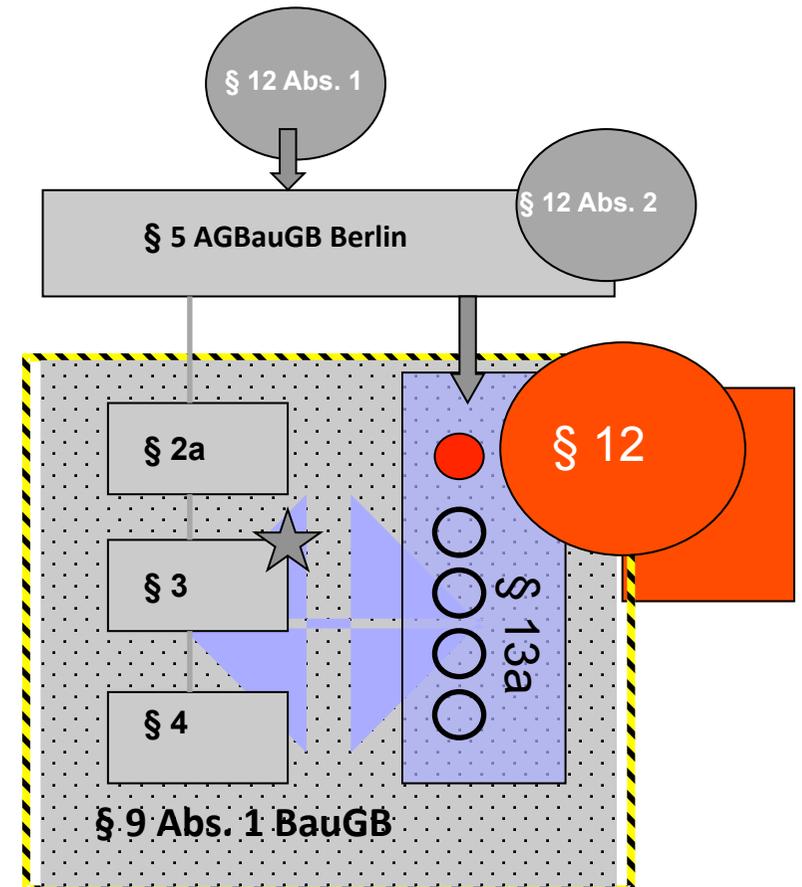
Mehr unter „vorhabenbezogener Bebauungsplan“, § 30 Abs. 2 BauGB.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Mit dieser Art des beschleunigten Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB sollen Bebauungspläne im „Innenbereich“, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ dienen, schneller zum Abschluss gebracht werden.

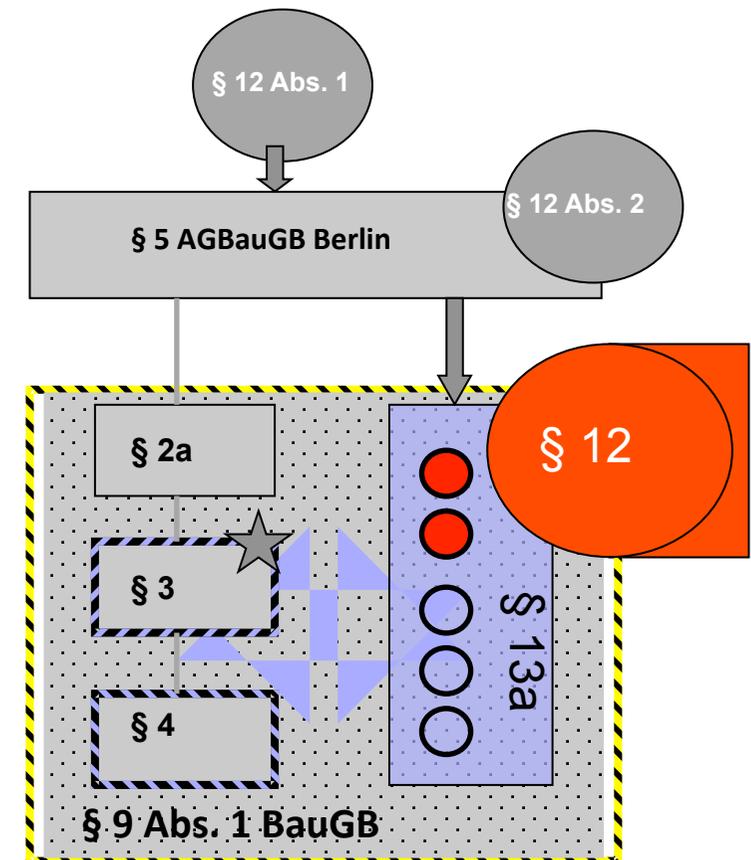
- Handelt es sich um Investitionen zur Schaffung/ Erhaltung von Arbeitsplätzen, Wohnraum oder Infrastrukturmaßnahmen, muss dem in der Abwägung „in angemessener Weise Rechnung getragen werden“, § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Ob der § 13 a BauGB im vorliegenden Fall – Überbauung einer Gartenlandfläche - überhaupt angewendet werden darf, ist zu prüfen.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Einschränkung der Bürgerbeteiligung

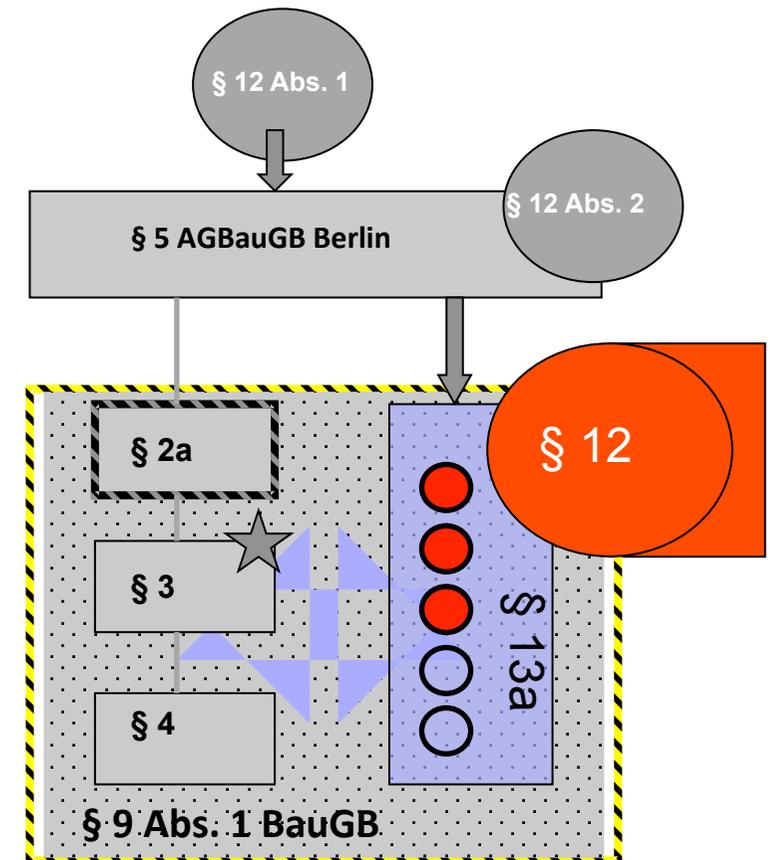
- Mit dem „beschleunigten Verfahren“ kann die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden umgangen werden:
 - Es „kann von der **frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung** nach § 3 Abs. 1 incl. „**der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen**“ und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.
 - Der Öffentlichkeit und den Behörden kann lediglich eine Gelegenheit **innerhalb einer angemessenen Frist zur Stellungnahme** gegeben werden, statt die Pläne für einen Monat auszulegen für Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs.2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Keine Umweltprüfung

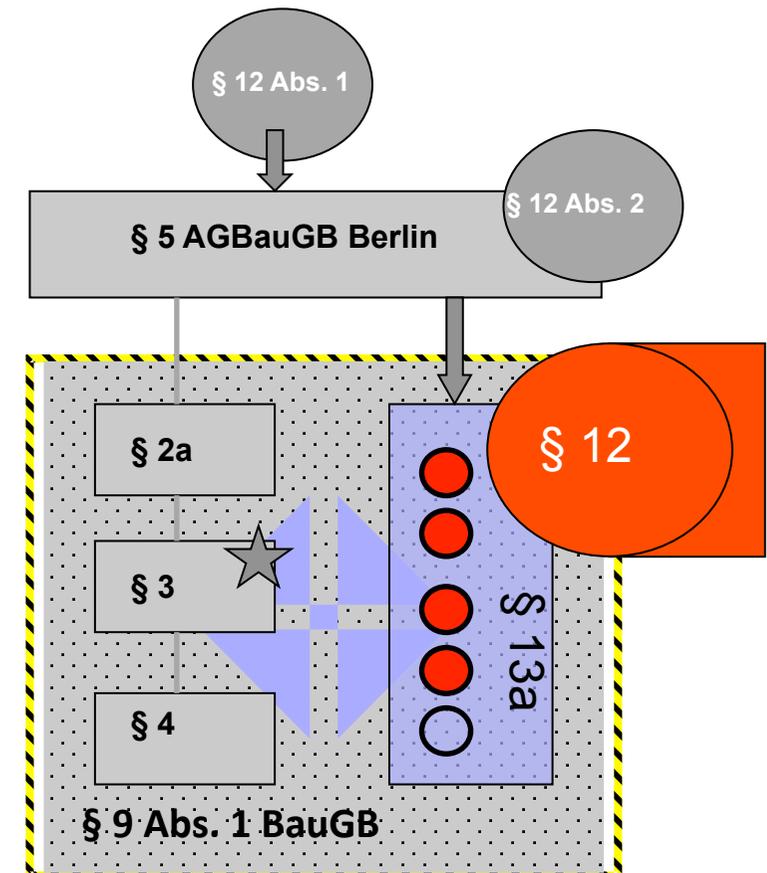
- Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Der Bezirk verzichtet auf Ausgleichsgelder

- Im beschleunigten Verfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mehr ausgleichspflichtig, sofern nicht mehr als eine Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 qm versiegelt wird.

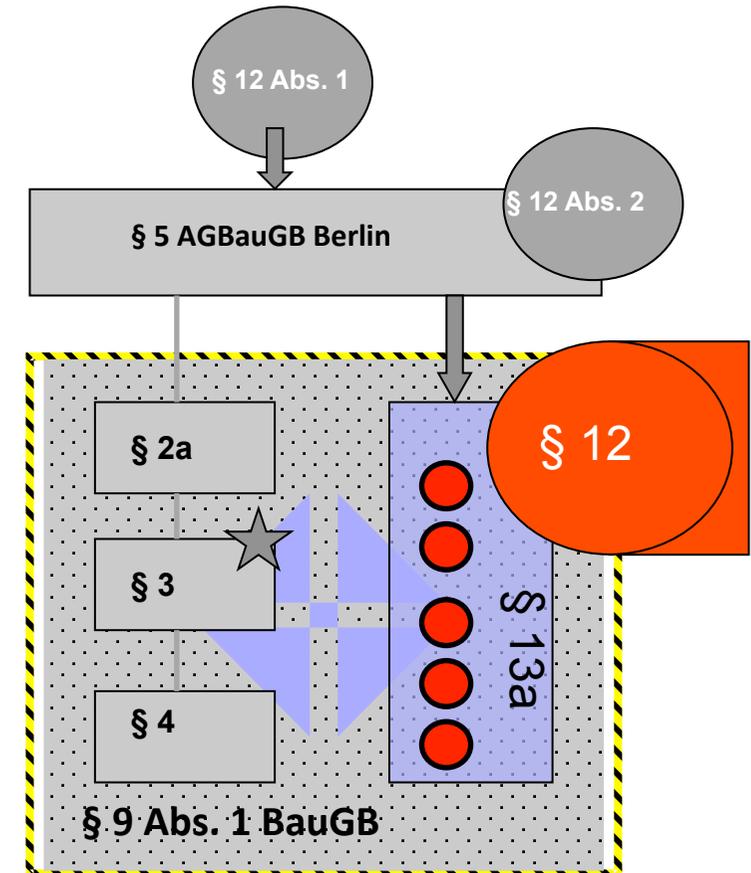


Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

FNP - Radiergummiverfahren

- Im beschleunigten Verfahren wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, sondern lediglich berichtigt, d.h. die „Korrektur“ des FNP geht am Abgeordnetenhaus vorbei, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

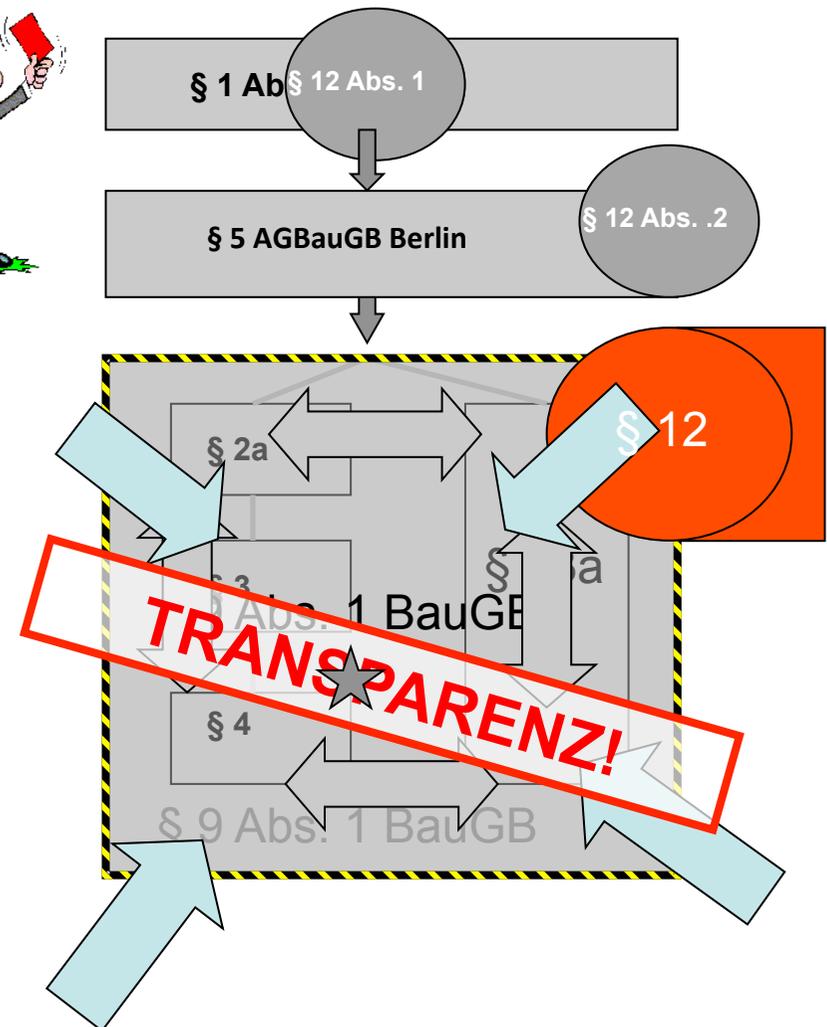
§



Bebauungspläne sind Spielfelder von Interessen? Welche Interessen haben Sie als BezirksvertreterIn?

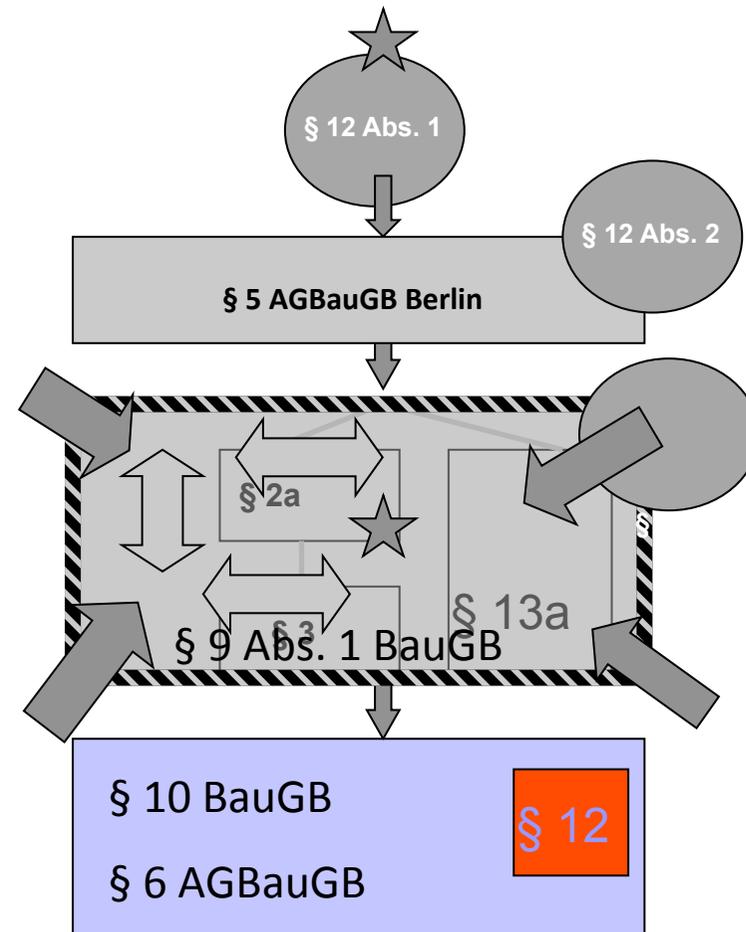
Die Bauleitplanung gibt die Regeln vor für das Durchsetzen vielerlei Interessen.
Schlüsselfragen:

- Haben Sie Interessen?
- Welche Interessen setzen Sie durch?
- Welche versuchen Sie durchzusetzen?
- Was ist Ihnen Geld wert,
- was Ihr beruflicher und/oder politischer Aufstieg?
- Sind Sie schon nach Ihrem Preis gefragt worden – und was könnte der sein?
- Sind Sie unabhängig?



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

- Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschließt den BPlan (§10 BauGB)
- Das Bezirksamt beschließt – nach dem OK durch die Senatsverwaltung – den BPlan als Rechtsverordnung, § 6 AGBauGB.
- Damit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 12 Abs. 3 BauGB.



Fazit:

- Sich bei diesem Projekt von einer großen Kanzlei unterstützen lassen.
- Faktencheck: Klärung der Frage, wie hoch die Ersatzansprüche des Grundstückseigentümers sind bei der Festsetzung der bisher geplanten Dauerkleingärten?
- BPlan IX-205a ergebnisoffen weiterverfolgen, jetzt aber auch mit Prüfung der neuen städtebaulichen alternative Entwicklungsperspektive

Nur wer die Spielregeln kennt,
kann Tore schießen!



Mehr Infos unter: googeln „Wegweiser BUND“.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Anhang:

