

Gesprächsprotokoll

Thema: Abstimmung über die Priorisierung der Bauleitverfahren in der Stadt Brück

Teilnehmer: Frau Segl, Fachbereichsleiterin Bau, Amtsverwaltung Brück

Frau Schan, Sachbearbeiterin Bauleitverfahren, Amtsverwaltung Brück

Herr Dr. Klenke, Stadtverordneter

Herr Kneer, Stadtverordneter

Datum: 03.12.2024

Ort: Amtsverwaltung Brück

In einer sachlichen und konstruktiven Atmosphäre wurde die Problematik besprochen und Lösungsansätze aufgezeigt. Die endgültige Festlegung erfolgt durch die SVV, nach Vorlage der entsprechenden Erarbeitungen,

Einführung in die Thematik:

Frau Segl hat in die Thematik eingeführt und den vorhandenen Lösungsansatz der Amtsverwaltung angesprochen. Die Vorhaben, für welche entsprechende Vorgänge in der Verwaltung angelegt wurden, übersteigen deutlich die dort verfügbaren Kapazitäten und sind teilweise noch abhängig von anderen Aktivitäten, wie z.B. dem Abschluss und der Veröffentlichung der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Unabhängig von diesen Voraussetzungen üben einige Vorhabenträger einen Druck auf die Verwaltung aus, ihre Vorhaben zu bevorzugen bzw. bereits zu bearbeiten, bevor die sonstigen Voraussetzungen geschaffen sind.

Keine automatische Bearbeitungsreihenfolge auf Basis **von Kriterien**:

Es bestand das einvernehmliche Verständnis, dass es keine Festlegung von Kriterien zur Priorisierung der Vorhaben geben kann, um daraus direkt eine Bearbeitungsreihenfolge abzuleiten. Vielmehr bedarf dieses der Abstimmung zwischen der Verwaltung und den Stadtverordneten, für welches die einheitliche Darstellung der Vorhaben notwendig ist.

Bewertung von Vorhaben:

Es wurde festgestellt, dass es eine Reihe von Vorhaben gibt, welche dann aber im Laufe der Bearbeitung aufgegeben werden, weil bei den Vorhabenträgern entweder die Voraussetzungen zu einer wirklichen Umsetzung nicht vorliegen oder es eher um die Wertsteigerung von Grundstücken durch „laufende Verfahren“ geht und nicht um die eigentliche Umsetzung. Den Beteiligten war klar, dass dies nur auf Basis von Anhaltspunkten und ggf. Gesprächen zu klären ist. Soweit möglich und rechtlich zulässig, sollen vor der Bearbeitung von Vorhaben die notwendigen Voraussetzungen geprüft werden.

Folgende Punkte wurden hier angesprochen:

- Grundlage soll, neben der **Sicherung** der notwendigen **Flächen** durch den Vorhabenträger, auch die Einschaltung eines entsprechenden Planers sein. Auf Basis von entsprechenden Referenzen für vergleichbare Vorhaben ist die Eignung zu prüfen. Im städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Vorhabenträger ist die Beauftragung des

Planungsbüros geregelt. Zudem liegt eine Eignung im Interesse der Amtsverwaltung und wird auch so kommuniziert.

- Die **Finanzierung** der Vorhaben muss für den Vorhabenträger auch möglich sein. Die Ernsthaftigkeit der Investoren ist hier zu bewerten. Entsprechende Handelsregister-Auszüge sind ggf. zu prüfen.
- Die **Sinnhaftigkeit** der Vorhaben und die Wahrscheinlichkeit der **Umsetzung** ist zu berücksichtigen. Wurden Rahmenbedingungen, z.B. durch Nachbarflächen, ausreichend betrachtet. Vorgesehene **Zeitschiene der Umsetzung**
- Die vorgestellten Vorhaben sind bzgl einer **Planungs-Seriosität** zu bewerten. Hier ist auch zu berücksichtigen, ob der Vorhabenträger später auch die Vorhaben selber nutzen möchte oder nur eine Wertsteigerung durch eine Entwicklung anstrebt.
- Darüber hinaus muss ein geplantes Vorhaben eine **städtebaulich sinnvolle Entwicklung** verfolgen und der städtebauliche Mehrwert durch das geplante Vorhaben festgestellt werden.
- Welche **Folgekosten** entstehen der Stadt Brück durch das geplante Vorhaben?
- **Zeitpunkt** der Projektvorstellung/ Antrages bzw. Vorstellung in der AV
-

Für diese Punkte sind, soweit möglich, Kriterien sind zu definieren und regelmäßig zu überprüfen. Es sind Bedingungen zu definieren, unter denen auch eine Aussetzung oder ein Abbruch der Bearbeitung erfolgen kann.

Strukturierte Datenlage für Vorhaben:

Frau Schwan wird hierzu eine Art „**Vorhaben-Steckbrief**“ **entwerfen**, welcher dann verwendet wird, um Reihenfolgen zwischen Verwaltung und Stadtverordneten abzustimmen.

Festgestellt wurde, dass bis Ende 2025 keine freien Kapazitäten in der Verwaltung für die Begleitung von neuen Bauleitverfahren vorhanden sind.

Konkrete Maßnahmen für die Liste der bekannten Vorhaben:

Entsprechend wurden folgende Maßnahmen als sinnvoll angesehen:

- Bis 2026 werden alle noch nicht begonnen Bauleitverfahren nicht begonnen.
- Bereits gestartete Bearbeitungen von Verfahren, die auf Änderungen des FNP warten, werden ausgesetzt.
- Zudem werden die bereits gelisteten Vorhaben gebündelt. Alle Bauleitverfahren für das **Brück-Zentrum werden zusammengefasst**. Dies ausschließlich des Bereiches westlich des geplanten EDEKA-Marktes. Für die gebündelten Vorhaben wird die Verwaltung gebeten, eine übergreifende Koordination sicherzustellen, da eine selektive Betrachtung einzelner Vorhaben nicht ausreicht.

Zukünftige Handhabung zur Festlegung der Bearbeitungsreihenfolge:

In Zukunft sollen neue Bauleitverfahren und die Reihenfolge der nächsten zu bearbeitenden Vorhaben gem. folgender Maßgabe behandelt werden:

- Bereits begonnenen Bauleitverfahren werden fortgesetzt, sofern diese die Bedingungen für einen Abbruch oder das Aussetzen nicht erfüllen.

- Neue Vorhaben werden gebündelt an ein oder zwei Terminen pro Jahr, mit den entsprechenden „Steckbriefen“ vorgestellt. Anschließend erfolgt die Festlegung der Reihenfolge für die Aufnahme der Bearbeitung durch die Verwaltung. Mitte 2025 werden die Vorhaben, die aktuell wegen der FNP-Überarbeitung ausgesetzt wurden, entsprechend bewertet und die Reihenfolge zwischen der Verwaltung und den Stadtverordneten abgestimmt.
- Verfahren, bei denen die Verwaltung auf Basis von Rechtsansprüchen tätig werden muss, wie z.B. Zuarbeiten zu übergreifenden Planungen, sind ausgenommen und werden von der Verwaltung unabhängig bearbeitet.

Rahmenbedingungen für neue Vorhaben:

Weiterhin wurde auf Anregung von Herrn Dr. Klenke besprochen, dass es hilfreich wäre, wenn die Rahmenbedingungen für neue Vorhaben definiert würden, um die Wünsche der Stadt Brück bzgl. städtebaulicher Entwicklungen direkt platzieren zu können.

Genannt wurden z.B. Rahmenbedingungen bzgl. Die Kriterien **sollten** in einem Grundsatzbeschluss zur ortstypischen Bauweise gefasst werden.

- Geschoßanzahl (z.B. nicht mehr als Umgebung plus 1) *Hinweis: Das könnte mancherorts zu einer 3-geschossigkeit führen.
- Abstände von PV-Anlagen zu bewohnten Bereichen der Ortslagen
- GRZ mit Einschränkung der Überschreitung
- Bauform
- Städtebauliches Potential für entsprechende Verträge
 - Z.B. 10-15% gem. Bodenrichtpreis für Entwicklung Infrastruktur oder Einheimischenmodell
- Anforderungen an den Umwelt- und Naturschutz, Klimaschutzmaßnahmen

Ausdrücklich soll dies nicht als feste Vorgabe für B-Pläne verstanden werden, sondern als grobe Anhaltspunkte für die Planer. Die Verwaltung wird hier einen Vorschlag machen.

(nachträgliche Anmerkung: Ggf. wäre es hilfreich, das Gebiet der Stadt Brück in Bereiche aufzuteilen, um der ortsüblichen Bebauung Rechnung zu tragen. -> Gebietscharakter)

Ergänzung: Sollte die SVV Brück einen Beschluss zur Priorisierung von Bauleitplanverfahren fassen, wäre in regelmäßigen Abständen (z.B. jährlich) zu prüfen, welche Prioritäten bestehen bleiben bzw. sich ändern sollten.