

Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung **die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann **zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes** führen.

Soll gegen einen Bebauungsplan ein Rechtsmittel erhoben werden, ist nach § 47 I Nr.1 VwGO, § 10 BauGB der Normenkontrollantrag die statthafte Klageart. Zum Aufbau und Fragen der Zulässigkeit kann auf das Schema der Normenkontrolle nach § 47 VwGO verwiesen werden.

Nach geltendem Recht gibt es für die Reihenfolge der Planung keine Alternative:

1. **Der Flächennutzungsplan** legt die beabsichtigte städtebaulichen Entwicklung und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen fest, Ggf. muss der FNP in einem förmlichen Verfahren durch den Rat geändert werden, falls er dem beabsichtigten Bebauungsplan widerspricht.
2. **Der Bebauungsplan** legt die städtebaulichen Ziele gem. BauGB fest, erläutert und begründet sie. Bereits im Rahmen der Planung sind **die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.
3. Mit der **öffentlichen Auslegung** der Bebauungspläne hat jede/r Interessierte die Möglichkeit, Einsicht in die Planung zu nehmen und Anregungen bzw. Änderungswünsche vorzubringen.

Dazu müssen den Interessierten, ob BürgerInnen, Ratsfrauen oder –herren die zur Beurteilung eines Bebauungsplanes nötigen Grundlagen (z.B. Umweltgutachten, Verkehrs- und Lärmgutachten ...) dargelegt und erläutert werden, ebenso die **öffentlichen und privaten Belange und deren Abwägung gegeneinander**.

Der Intensität der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung sind nach oben keine Grenzen gesetzt. Nach unten schon.

4. Der Bebauungsplan ist rechtsgültig und somit bindend für private Bauherren. Grundsätzlich ist ein Bauvorhaben genehmigungsfähig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

D.h., egal, wem eine Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes gehört: er kann damit nicht machen, was er will, sondern muss sich an dem Bebauungsplan orientieren.

Daher muss sich ein Eigentümer oder Investor anhand des Bebauungsplanes, den er kennt und der auch rechtskräftig sein sollte, entscheiden, ob er im Sinne des Bebauungsplanes dort investieren will (und kann) oder ob er die Fläche einfach liegen lässt, wie sie ist (z.B. Spekulation auf steigende Grundstückspreise).

Man kann einen Investor nicht zwingen, einen Busbahnhof zu bauen. Der Rat kann jedoch festlegen, dass auf seinen Flächen oder auf Flächen, auf die die Stadt Zugriff hat, ein Busbahnhof gebaut oder umgebaut oder auch abgerissen wird.

Insofern ist es naheliegend, zuerst einen Bebauungsplan genau so zu verabschieden, dass er allen rechtlichen Anforderungen genügt und nicht anfechtbar ist. Wie intensiv man den Bürger dabei mitnimmt, ist eine politische Entscheidung und auch die Entscheidung der BürgerInnen, wie intensiv sie sich einmischen und für die Sache interessieren.

Flächen, die für eine sinnvolle, zukunftsfähige Entwicklung im Sinne der Allgemeinheit notwendig sind, sollten der Stadt oder einer ihrer Töchter gehören und nicht veräußert werden, damit die Stadt dort auch gestalten kann. Dafür muss der Stadt, den BürgerInnen und politischen Entscheidungsträgern na-

türlich klar sein, was hier sinnvoll, zukunftsfähig und notwendig ist. Das muss wohl nicht näher erläutert werden.



Die NEW mobil und aktiv Mönchengladbach ist ein öffentliches Unternehmen, das für den Verkehrs- und Bäderbetrieb in der nordrhein-westfälischen Stadt Mönchengladbach verantwortlich ist.

Sie ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der NEW Kommunalholding, einem gemeinsamen Unternehmen der Städte Mönchengladbach und Viersen.

Der **letzte** Schritt, und das muss hier betont werden, besteht darin, mit Investoren, die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan leben können, Verträge abzuschließen.

Das bedeutet nicht, dass interessierte Investoren dieses Verfahren nicht beobachten und begleiten, Idealfall mit Politik, BürgerInnen und Verwaltung zusammen einen attraktiven Bauentwurf entwickeln können (z.B. im Rahmen eines Wettbewerbs), der dann weiter verfolgt und letztlich zu Baugenehmigungen im Einklang mit dem Bebauungsplan führt.