



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 07.06.2022
Vorlagen-Nr.: BV/233/2022

Denkwelt Halmesricht - Bebauungsplan Nr. 61 26 331 "Denkwelt Halmesricht - 1. Bauabschnitt" (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 20 03 Ä35)

Hier: Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Beratungsfolge:

Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss	21.06.2022
Bau- und Planungsausschuss	21.06.2022
Stadtrat	27.06.2022

Sachstandsbericht:

Wie in der Sitzung des Stadtrates am 20.12.2021 berichtet, ist die landes- und regionalplanerische Zulässigkeit des Vorhabens Denkwelt durch die erarbeitete Standortvariantenprüfung durch die Oberste Landesplanungsbehörde hinsichtlich des Anbindegebots als methodisch nachvollziehbar bewertet worden. Zusätzlich sind durch die Regierung der Oberpfalz konkrete Vorschläge für eine Argumentation des Anbindegebots über das vorliegende Planungskonzept empfohlen worden. Sobald die überarbeitete Standortvariantenprüfung vorliegt und von der Regierung der Oberpfalz abschließend geprüft wurde, können die weiteren Planungsschritte begonnen und abgearbeitet werden. Diese sind ebenfalls in der Stadtratssitzung am 20.12.2021 aufgeführt worden. Sie beinhalten die Konkretisierung des Vorhabens in einer Rahmenplanung (Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption, erste Abstimmung mit Fachstellen, Definition von möglichen Realisierungsabschnitten) und die nachfolgende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes für Sonderbauflächen bspw. mit der Bezeichnung „Bildung und Forschung“ und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB (ggf. für einen ersten Realisierungsabschnitt für bereits jetzt vorliegende konkrete Nutzungen)) zur Baurechtsschaffung.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB – anders als ein „normaler“ Bebauungsplan – kann nicht durch die Gemeinde erstellt werden, sondern von einem Vorhabenträger, in der Regel einem Investor/Projektentwickler. Zu diesem Zweck und zur Sicherstellung der bei der Gemeinde immer verbleibenden Planungshoheit muss sich der Vorhabenträger mit der zuständigen Gemeinde über die erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen eng abstimmen. Diese werden dann im sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben, an dem sich wiederum der spätere vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen



Bebauungsplans gliedert sich üblicherweise in zwei Phasen: Das „Vorverfahren“ – das man auch als Abstimmungsverfahren bezeichnen könnte – und das eigentliche Bebauungsplanverfahren, also das Satzungsverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bevor nun der Vorhabenträger den Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt, ist im „Vorverfahren“ das Vorhaben mit der Gemeinde abzustimmen, sodass – üblicherweise – als Ergebnis der Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie eines Durchführungsvertrags vorliegen und das Satzungsverfahren begonnen werden kann. Diese Abstimmung kann und sollte in dem hier vorliegenden Projekt Denkwelt parallel zur Erarbeitung des Rahmenplans erfolgen, um eine Zeitersparnis zu erlangen.

Um bereits vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens ein klares (politisches) Signal zu setzen – denn wie oben aufgeführt, wird ein politischer Beschluss erst bei Vorliegen des abgestimmten Vorentwurfes zum Aufstellungsbeschluss gefasst werden können (Bindung an Beschluss aus März 2019 zu den Inhalten eines Einleitungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) -, ist ein Grundsatzbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 21.02.2022 gefasst worden, der den Beginn des weiteren Vorgehens (Abschluss Standortvariantenprüfung, Erarbeitung Rahmenplanung und Abstimmungen zum konkreten Vorhaben) kundgibt und der dem Vorhabenträger öffentlich aufzeigt, dass die Erarbeitung der Grundlagen sowie die spätere Durchführung des Satzungsverfahrens von Seiten der Stadt gewollt sind und mit entsprechendem Nachdruck betrieben werden kann.

Über die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses noch vor Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen gem. Beschluss März 2019 soll in dieser Sitzung vorberaten und in einer der kommenden Stadtratssitzungen vor der Sommerpause beraten werden.

Ein konkreter Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. der erforderlichen Unterlagen ist auch nach schriftlicher Rückfrage bei der GDH GmbH & Co KG (kurz: GDH) am 01.06.2022 bislang nicht erfolgt.

Der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen kann demnach hier nur **hinsichtlich der bisher vorliegenden Unterlagen erfolgen** – unter dem **Vorbehalt**, dass die Planungsunterlagen im weiteren Verfahrensablauf konkretisiert werden. Im Einzelnen bedeutet dies Folgendes:

Rechtswirkungen

Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers (im Falle „Denkwelt“ GDH) über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach **pflichtgemäßen Ermessen** zu entscheiden.

Der Entscheidung über den Antrag geht ein Vorverfahren, das sog. „Abstimmen“ i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB, voraus. Gegenstand der Abstimmung ist regelmäßig der vom Vorhabenträger zu erarbeitende Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**).



Das Gesetz enthält keine ausdrücklichen Anforderungen an **Form und Inhalt des Antrags** (vgl. Bank in Kohlhammer-Komm., § 12, Rn. 119 ff.).

Der Bau- und Planungsausschuss hat jedoch in seiner Sitzung am 18.03.2021 unter Beschlussnummer 23 einen „Beschluss zur Vereinheitlichung der Vorgehensweise im Antragsverfahren auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ gefasst.

Hier wird für potenzielle Vorhabenträger eine Art „Checkliste“ vorgegeben, um zukünftig eine einheitliche Entscheidungspraxis und eine Gleichbehandlung aller beantragenden Vorhabenträger sicherzustellen.

Folgende – nach o.g. Beschluss notwendige - Unterlagen liegen dem Stadtplanungsamt zum Zeitpunkt der Sitzung insbesondere **nicht** vor:

- **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben wäre im Hinblick auf die Umsetzung im Rahmen einer Bauleitplanung textlich zu beschreiben (z.B. Angaben zur Art bzw. Maß der baulichen Nutzung, notwendige Erschließungsmaßnahmen, usw.).

- **Flächen, die vom Vorhaben umfasst werden**

Im Wege der Standortvariantenprüfung (Dömges, 15.02.2022) wurde zwar ein grober Umgriff der Planung (ca. 20 ha) angegeben. Jedoch sind die Abgrenzungen nicht parzellenscharf und berücksichtigen nicht ggf. über das Projektgebiet hinausgehende notwendige Flächen (z.B. Flächen für die darüber hinaus notwendigen Erschließungsmaßnahmen und/oder Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich). Auch ist bisher unklar, in welchen Bauabschnitten die 20 ha entwickelt werden können (Rahmenplanung) und mit welchem Bauabschnitt sinnvoller Weise begonnen werden für den der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

- **Finanzielle Leistungsfähigkeit/ Flächenverfügbarkeit**

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Stadt Weiden i.d.OPf. muss sich daher über die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers Gewissheit verschaffen. Des Weiteren muss der Vorhabenträger (Im Regelfall über Eigentum) über die Grundstücke verfügbare berechtigt sein.

Entsprechende Nachweise hierüber sind zu erbringen, ein bloßes Glaubhaftmachen reicht nicht aus (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger zu § 12 BauGB, Rn. 62). Zweifel an der Leistungsfähigkeit der zwei Gesellschafter der GDH bestehen dabei derzeit nicht.

- **Erklärung des Vorhabenträgers**

Die Erklärung umfasst insbesondere die Verpflichtungen des Vorhabenträgers hinsichtlich der Themen: Kostenübernahme, Abschluss eines Durchführungsvertrages mit entsprechender Durchführungsverpflichtung, Datenbereitstellung/Transfer und weiterer Themen hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise im formellen Verfahren.



- **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Dem Antrag ist der vorabgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (einschließlich Erläuterungen) beizufügen. Die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplanes, also Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen, stellt hier ein „Minimum an Konkretheit der Planung“ dar. Diese Anforderung an die vorzulegenden Unterlagen stellt eine einheitliche Entscheidungspraxis sicher.

Die genannten Unterlagen sind aus Sicht des Stadtplanungsamtes dringend nicht nur für eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung über einen Antrag erforderlich, sondern auch insbesondere für ein zielgerichtete Planaufstellungsverfahren unter Zugrundelegung gemeinsamer Planungsziele.

Dies sollte somit auch im Interesse des Vorhabenträgers sein, da es sich im Hinblick auf eine eventuelle Kostenbeteiligung der Stadt empfiehlt, im Vorgriff zum eigentlichen Durchführungsvertrag i.S.v. § 12 BauGB, sog. **Vorverträge** zur Durchführung des Planaufstellungsverfahrens abzuschließen.

Hinweis: Den vorliegenden Unterlagen ist kein konkreter Geltungsbereich eines etwaigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) bzw. einer evtl. kleinteiligen Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt. Des Weiteren ist es fraglich, ob bspw. Der Beschluss hinreichende Grundlage für andere städtebaurechtliche Maßnahmen (z.B. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB, Vorkaufsrechte gem. § 24 BauGB bzw. Eintritt der Vorwegenehmigungsreife gem. § 33 BauGB) sein kann.

Fachliche Einschätzung des Stadtplanungsamtes:

Nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes sollte die Prüfung der Anpassung an die Raumordnung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB) abgeschlossen sein (Fertigstellung und endgültige Prüfung der Standortalternativenprüfung) und das o.a. „Vorverfahren“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter fortgeschritten sein, um Aussagen zum Anlass der Planung, über Ziele und Zwecke der Planung und eines zumindest teilweise absteckbaren Geltungsbereiches geben zu können. Die Öffentlichkeit ist in einem Bauleitplanverfahren zwar möglichst frühzeitig über die *allgemeinen* Ziele und Zwecke einer Planung und dabei sogar über sich *wesentlich unterscheidende Lösungen* zu unterrichten (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Jedoch steht dem § 1 Abs. 3 BauGB gegenüber, der besagt, dass Bauleitpläne erforderlich sein müssen, d.h. aufgestellt werden sollen sobald und soweit es erforderlich ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Diese Erforderlichkeit ist bei der weiteren Ausarbeitung der Planungen (insb. Rahmenplanung) zu konkretisieren.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personelle Auswirkungen.

Da jedoch derzeit nicht alle Fachstellen in der Stadtplanung besetzt sind, ist hier eine Anpassung der bisherigen Prioritätensetzung bei den zu bearbeitenden Projekten erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanzielle Auswirkungen

Beschlussvorschlag:



Der Sachstandsbericht und die darin erläuterten noch offenen Punkte für die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan Nr. 61 26 331 „Denkwelt Halmesricht – 1. Bauabschnitt“ und die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä35 „Denkwelt Halmesricht.“ wird die Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1_Aufstellungsbeschluss Denkwelt_Grobkonzept aus 2019