



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 19. Antrag der FWN-Fraktion Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" Beschluss zur Auslegung VA 41/2018

RM Moroni erläutert, die FWN-Fraktion habe den Antrag gestellt, den Vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ nun zügig auszulegen.

BG Wehlage stellt fest, dass die Bedenken aus der Bürgerbeteiligung noch nicht abgewägt worden seien, weshalb eine Auslegung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt werden sollte. U. a. sei die geforderte Baugrunduntersuchung noch nicht erfolgt. Zudem solle vor der Auslegung der städtebauliche Vertrag abgeschlossen sein, da dies - nach Auskunft von Herrn RA Dr. von Waldthausen - nach der Auslegung nicht mehr möglich sei. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Auslegung die Bedenken der Öffentlichkeit aufnehmen. Zudem widerspricht er der Aussage, dass eine Auslegung ein Baurecht begründe. Die Verwaltung erklärt, der § 33 BauGB regele die Zulässigkeit von Vorhaben vor Satzungsbeschluss eines B-Planes. Das heiße, falls innerhalb einer Auslegung keine Belange geltend gemacht würden, könne Baurecht entstehen. Dieser Verfahrensstand entstehe jedoch nicht automatisch. Die Kommentierung des BauGB stelle dar, dass sich mit dem Vorhandensein von Baurecht ein Kopplungsverbot nach § 11 BauGB ergebe und ein städtebaulicher Vertrag nicht mehr abgeschlossen werden könne. RM Kiefer erwidert, das sogar ein Durchführungsvertrag noch vor Satzungsbeschluss möglich sei. Die Verwaltung merkt an, dass ein Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) von einem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu unterscheiden sei. RM Moroni stimmt den Ausführungen der Verwaltung nicht zu. Das Vorhaben könne erst mit Abschluss des Durchführungsvertrages umgesetzt werden. Zudem sei das Kopplungsverbot nach § 11 BauGB bei einem Vorhabenbezogenen B-Plan anders zu bewerten, als bei einer Angebotsplanung. Die Gegenleistung bestehe weiterhin in der Umsetzung des Vorhabens. Dies sei in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München nachlesbar. BG Wehlage merkt an, dass Herr Dr. von Waldthausen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Auslegung empfohlen habe. Der Empfehlung sollte gefolgt werden. RM Kiefer erläutert, dass die Auslegung weitere Rechtssicherheit bringe und Bedenken aufgenommen werden könnten.

Die Verwaltung stellt den Entwurf der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die detaillierte Vorhabenplanung - als Bauantragsunterlagen - vor. Es werde ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ im B-Plan festgeschrieben. Räume für Freie Berufe seien ausnahmsweise zulässig. Die textlichen Festsetzungen seien „schlank“ gehalten, da das Vorhaben durch die Vorhabenplanung geregelt werde.

RM Kiefer merkt an, die Planzeichnung sowie die Vorhabenplanung hätten vorab an die Fraktionen verteilt werden können. Die Räume für Freiberufler könnten vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, zur Schaffung von Dauerwohnraum, ausgeschlossen werden. Der Ausschuss stimmt dem zu.

BG Wehlage stellt fest, dass die Planzeichnung sehr reduziert sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Details in der Vorhabenplanung aufgezeigt seien. Eine Änderung der Vorhabenplanung – nach Satzungsbeschluss – sei nicht ohne weiteres möglich.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit Begründung und Vorhabenplänen wird mit der Streichung der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit sechs Ja-Stimmen und einer Neinstimme zu.