

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0392-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: 23 Immobilienmanagement	Aktenzeichen: Datum: 05.08.2016 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 336 N Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet südlich des Malerviertels zwischen verlängerter Ohmstraße und Berliner Ring "Autohaus" - Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 12.07.2016		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.08.2016	Feriensenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Sachstand

Der Bau- und Werkssenat hat in seiner Sitzung vom 08.06.2016 dem Antrag des Vorhabenträgers Fa. Autohaus Sperber GmbH & Co. KG, Bamberg, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens stattgegeben, das Bebauungsplankonzept vom 08.06.2016 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Verwaltung eine Informationsveranstaltung am 05.07.2016 in der Graf-Stauffenberg-Schule durchgeführt, bei der deutlich wurde, dass sich noch nicht jedes Grundstück im Vorhabenbereich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Bamberg befindet.

Da der Vorhabenträger in seinem Antragsschreiben vom 28.04.2016 mitgeteilt hatte, dass er in überwiegenden Teilen Eigentümer der betroffenen Grundstücke sei und die übrigen notwendigen Grundstücke sich im Besitz der Stadt Bamberg befänden, hat die GAL-Stadtratsfraktion dies zum Anlass genommen mit Schreiben vom 12.07.2016 einen Dringlichkeitsantrag zu folgenden Punkten zu stellen (s. Anlage).

1. *Aufklärung über den wahren Sachstand bei den Grundstücksverhältnissen zum Zeitpunkt der Antragsstellung (28.04.2016), zum Zeitpunkt der Bausenatssitzung (08.06.2016) und zum jetzigen Zeitpunkt.*
2. *Aufklärung darüber, wer für die nicht zutreffende Information des Bausenats die Verantwortung trägt.*

3. *Prüfung, ob der Aufstellungsbeschluss für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erneut stattfinden muss; mindestens Aussetzung des Verfahrens, bis die fraglichen Grundstücke alle gemäß Baugesetzbuch und nachweislich in die Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers übergegangen sind.*

Die Dringlichkeit des Antrags ergibt sich aus dem Sachverhalt, insbesondere der rechtlich unklaren Situation.

Zu Antragsziffer 1

Zu Beginn der Grundstücksverhandlungen waren innerhalb des Vorhabenbereichs ursprünglich neben den städtischen Grundstücken noch fünf Grundstücke (Fl. Nrn. 4730, 4733, 4767, 4769/3, 4769/5) mit einer Gesamtgröße von 6.327 m² in privater Hand.

Von der für das Vorhaben benötigten Gesamtfläche von ca. 23.000 m² befanden sich nach Notarterminen am 24.03.2016, am 29.03.2016 und am 14.04.2016 zum Zeitpunkt der Antragsstellung am 28.04.2016 insgesamt 18.770 m² (ca. 82 %) im Eigentum der Stadt und 2.660 m² (ca. 11 %) im Eigentum des Vorhabenträgers.

Mit dem Eigentümer des fehlenden Grundstücks (ca. 7% der benötigten Fläche) liefen vor der Senatsitzung Verkaufsgespräche in einer Atmosphäre, die einen positiven Abschluss – auf dessen Wunsch allerdings frühestens nach dem 30.06.2016 – erwarten ließen, so dass nichts gegen eine Senatsbehandlung mit dem Zweck der Verfahrenseinleitung sprach.

Zu den Rechtsfragen und den Risiken für den Vorhabenträger wird auf die nachfolgenden Antworten verwiesen.

Zu Antragsziffer 2

Vor dem Hintergrund, dass eine rechtliche Verfügbarkeit der Grundstücksflächen erst mit der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages unmittelbar vor Satzungsbeschluss gegeben sein muss (siehe auch Stellungnahme zu Antragsziffer 3) und vor dem Hintergrund, dass jede einzelne Grundbucheinsicht pro Grundstück der Stadt Kosten verursacht, verzichtet die Verwaltung vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in aller Regel auf eine detaillierte Prüfung der Grundstücksituation zu diesem Zeitpunkt.

Die Verwaltung kann davon ausgehen, dass eine Antragstellung, mit der ja beträchtliche Kosten (Beauftragung Architekt, Stadtplaner, Gutachter, etc.) für den Vorhabenträger verbunden sind, nur erfolgt, wenn auch eine gewisse Sicherheit bezüglich der Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist. Dies war im vorliegenden Fall nach Auffassung der Verwaltung in hinreichendem Maße gegeben (siehe Stellungnahme zu Antragsziffer 1).

Zudem kann nicht erwartet werden, dass bereits vor Antragstellung und Beginn des Bauleitplanverfahrens ein tatsächliches Eigentum an den Flächen (Grundbuch) durch den Vorhabenträger gegeben ist, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Planungssicherheit bestehen kann, weil sich der zuständige Bau- und Werkssenat mit der Antragstellung ja erstmalig mit dem Vorhaben befasst und nicht zwangsläufig dem Antrag stattgeben muss. Sollte der Bau- und Werkssenat bereits bei erstmaliger Befassung den Vorhabenantrag von vornherein verwerfen, hätte der Vorhabenträger die Projektgrundstücke vergeblich erworben. Es ist folglich nicht ungewöhnlich, dass zum Zeitpunkt der Einleitung vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahren der Vorhabenträger die benötigten Grundstücke ganz oder teilweise noch nicht im Eigentum hat.

Für das Verwaltungshandeln hat es sich daher bewährt, parallel zum Fortschritt des Bauleitplanverfahrens die Inhalte des Durchführungsvertrages abzustimmen und zu vereinbaren. Ein wesentlicher Inhalt ist dabei die tatsächliche Grundstücksverfügbarkeit für den Vorhabenträger als Grundvoraussetzung dafür, dass

er zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist, zu deren Durchführung er sich im Rahmen des Vertrages verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Zu Antragsziffer 3

Sowohl die Kommentarliteratur zum BauGB, als auch die Rechtsprechung (z. B. BayVGH 15 N 10.1320 vom 20.04.2011) stellen fest, dass die objektive Verfügbarkeit der Vertragsgrundstücke für den Vorhabenträger erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen muss.

Dies ergibt sich aus der Grundidee, dass ein Vorhabenträger zum Zeitpunkt des Antrags auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch nicht unverhältnismäßig große Vorleistungen erbracht haben muss, die vollständig vergebens wären, wenn der Gemeinderat von seiner Freiheit Gebrauch macht, einen Vorhabenplan bereits bei erster Befassung abzulehnen.

Zudem ist es das Wesen des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsprozesses im Bebauungsplanverfahren, dass hierüber Erkenntnisse gewonnen werden, die auch dazu führen können, dass das Verfahren nicht weitergeführt wird und für das Vorhaben kein Planungsrecht geschaffen werden kann.

Aus all dem folgt, dass ein erneuter Aufstellungsbeschluss nicht notwendig ist, da die Grundstücksverfügbarkeit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht vorliegen muss.

Auch eine Aussetzung des Verfahrens bis das fragliche Grundstück in die Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers übergegangen ist, ist nicht angezeigt, da diese Voraussetzung, wie bereits dargelegt, erst im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrensprozesses vorliegen muss.

Eine Dringlichkeit des Antrags konnte aus den dargelegten Gründen nicht erkannt werden, da mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Auftrag an die Verwaltung, die Beteiligungen durchzuführen, noch keine rechtlich verbindlichen Entscheidungen für Dritte – anders als beim Satzungsbeschluss – getroffen wurden.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Feriensenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 12.07.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 12.07.2016

Verteiler: