

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 Grundstückssituation 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:

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

**Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz**

96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB

13. Juli 2016

Bamberg, 12. Juli 2016

Dringlichkeitsantrag für die Vollsitzung am 27.7.2016

Aufklärung über die Information in der Sitzung des Bausenats am 8.6.2016 bzgl. der Grundstücks-Eigentumsverhältnisse für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans südlich des Malerviertels (BMW-Autohaus) und vorläufige Aussetzung bzw. Neubeschluss des Verfahrens

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

während der Bürger-Info-Veranstaltung zu dem Bauvorhaben des BMW-Autohauses Sperber in der vergangenen Woche stellte sich heraus, dass die für das Projekt benötigten Grundstücke zum Teil noch im Eigentum von vier unbeteiligten Personen sind, wovon bei drei Eigentümern ein Eigentumsübergang angeblich kurz bevorsteht, jedoch ein Eigentümer sich noch während der Veranstaltung ablehnend zu einem Verkauf äußerte.

Mit Schreiben vom 28.4.2016 beantragte Joachim Sperber vom Autohaus Sperber die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, welcher bei der Bausenatssitzung am 8.6.2016 behandelt wurde.

Voraussetzung dafür ist laut Baugesetzbuch, dass der Vorhabenträger über die beplante Fläche verfügt. Der Antragsteller behauptet in seinem Antrag: „*Der Vorhabenträger ist in überwiegenden Teilen Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Die übrigen notwendigen Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt (...)*“.

Tatsächlich war das nicht der Fall: Die ebenfalls im Antrag einzeln aufgeführten Flurnummern waren nach neuester Kenntnis nicht entweder im Eigentum der Stadt oder des Antragstellers, sondern außerdem im Eigentum von noch vier weiteren Grundstückseigentümern.

Daraus folgt:

1. Ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren hätte nicht eingeleitet werden dürfen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorlagen.
2. Die Angaben des Antragstellers im Antrag waren nicht korrekt.

3. Die Angaben des Antragstellers wurden von der Stadtverwaltung nicht korrigiert und selbst auf Nachfrage von Seiten des Senats hin behauptet, die Grundstücksverhältnisse seien geklärt.
4. Die Stadtratsmitglieder fassten demzufolge ihren Beschluss aufgrund unkorrekter Angaben.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
wir halten es dringend für nötig, dass die Angelegenheit dem Stadtrat gegenüber umgehend aufgeklärt wird. Fehlinformationen sind keine gute Grundlage für die bauliche Stadtentwicklung in Bamberg. Zudem diese auf bestürzende Weise zu der Spatenstich-Einladung des Autohauses BMW-Sperber passen, die schon versandt wurde, bevor sich der Bausenat mit dem Bauvorhaben überhaupt erstmals befasst hatte.

Ich beantrage deshalb namens meiner Fraktion:

- 1. Aufklärung über den wahren Sachstand bei den Grundstücksverhältnissen zum Zeitpunkt der Antragstellung (28.4.2016), zum Zeitpunkt der Bausenatssitzung (8.6.2016) 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.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Ursula Sowa