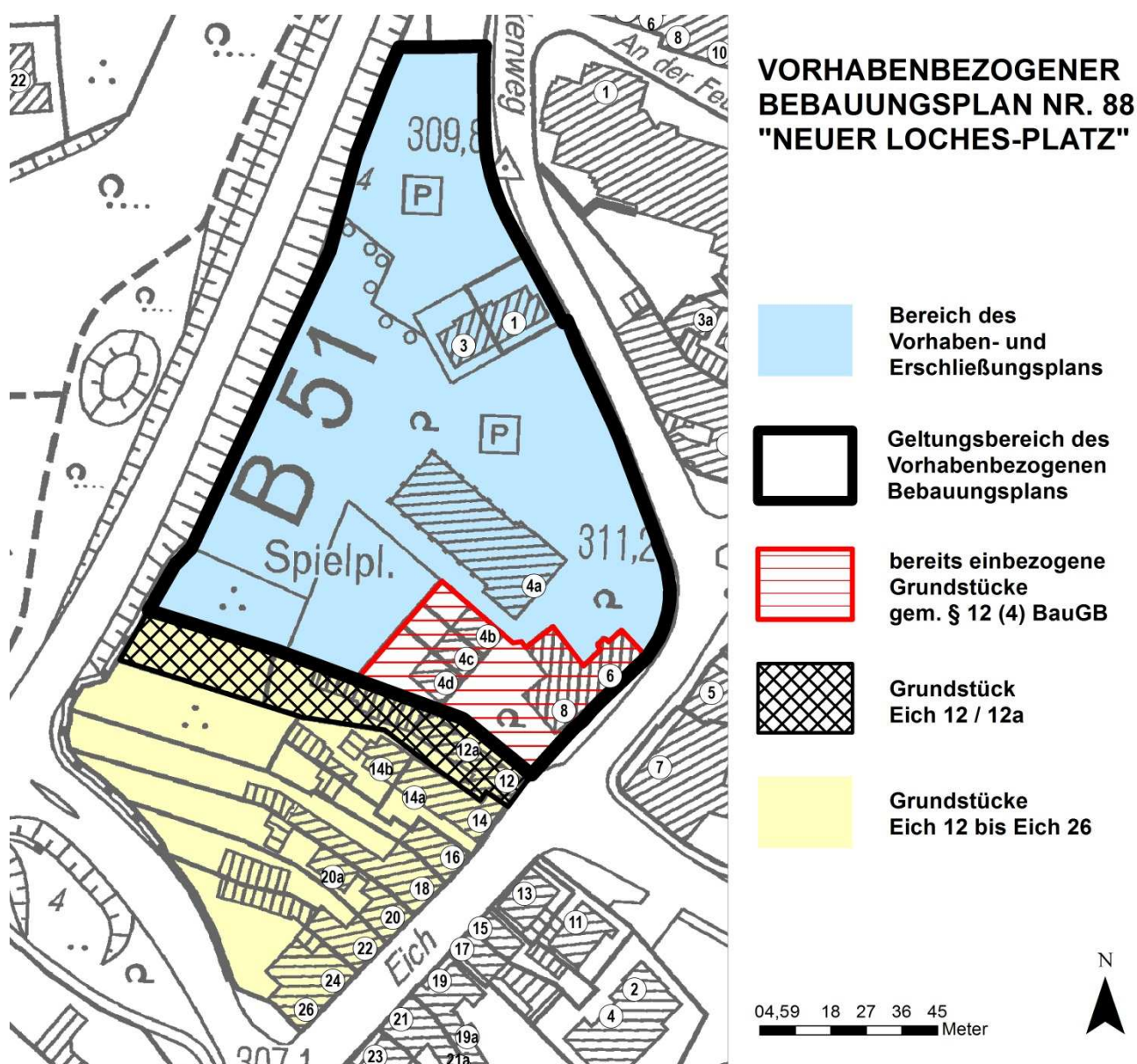


**Nachtrag zu TOP 7 „Loches-Platz“ der StuV-Sitzung am 25.09.2017
(Vorlage 0161/2017)**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.09.2017 wurde zu TOP 7 (Loches-Platz) die Frage aufgeworfen, ob das unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ angrenzende Grundstück zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen werden könne.



Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2017

Einbeziehung der Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (4) BauGB

§ 12 (4) BauGB lässt die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich zu. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Einbeziehung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das OVG Münster hat in seinem Urteil vom 04.05.2012 - 2 D 11/11.NE festgestellt, dass § 12 (4) BauGB nur eine Einbeziehung solcher - außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegender - Flächen in den Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässt, deren Überplanung eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellt.

Im vorliegenden Fall (mögliche Einbeziehung des Grundstücks Eich 12/12a in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) stellt sich zum einen die Frage nach der städtebaulichen Notwendigkeit der Einbeziehung und zum anderen nach dem städtebaulichen Planziel für den einzubeziehenden Bereich.

Das in Rede stehende ca. 100 m tiefe Grundstück besteht aus mehreren Flurstücken und grenzt im Südosten an die Gemeindestraße „Eich“ und im Nordwesten an die anbaufreie Bundesstraße B 51 „Dellmannstraße“. Es wird nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz“, der parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufgehoben werden soll, erfasst und ist somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Stellung / Ausrichtung der baulichen Anlagen entspricht das Grundstück der Eigenart der südwestlich angrenzenden Parzellen Eich 14 bis 26.

Für eine Einbeziehung (lediglich) des Grundstückes Eich 12/12a in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine städtebauliche Notwendigkeit zu erkennen. Allenfalls ließe sich - ein entsprechendes Planziel vorausgesetzt - die Einbeziehung der Grundstücke Eich 12 bis Eich 26 städtebaulich begründen.

Laut Gesetzestext kann der Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch nur um „einzelne Flächen“ außerhalb des V+E-Planes ergänzt werden; die einbezogenen Flächen dürfen gegenüber dem Vorhabengebiet nur von untergeordneter Bedeutung sein. Dies wäre bei dem Areal Eich 12 bis 26 erkennbar nicht der Fall.

Im Falle eines entsprechenden Planziels und der städtebaulichen Notwendigkeit einer Bauleitplanung für das Gebiet Eich 12 bis 26 wäre daher ein herkömmlicher Bebauungsplan aufzustellen. Eine derartige Notwendigkeit ist jedoch nicht zu erkennen. Die bauliche Entwicklung des Bereiches kann über § 34 BauGB geregelt werden.

Einbeziehung der Fläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan

Alternativ könnte das Grundstück Eich 12/12a in den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst einbezogen werden. In diesem Fall müsste das Grundstück der Realisierung des Vorhabens (hier Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Vollsortimenter sowie notwendigen Nebenanlagen) dienen.

Der Vorhabenträger zieht das Grundstück Eich 12/12a nach einem Gespräch mit dem Eigentümer jedoch nicht in seine Planungsüberlegungen ein.

Eine Einbeziehung in den Vorhaben- und Erschließungsplan scheitert somit aus mehreren Gründen:

- das Grundstück dient nicht der Realisierung des eigentlichen Vorhabens,
- der Vorhabenträger kann nicht über das Grundstück verfügen und
- im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan können keine Regelungen zu baulichen Tätigkeiten auf dem Grundstück Eich 12 (Realisierungszeitraum) getroffen werden.

Bereits nach § 12 (4) BauGB einbezogene Flächen

Bereits in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden die Grundstücke Eich 4 b-d, Eich 6/8 (Bürgerhäuser) und die dazwischen gelegene Freifläche.

Die Einbeziehung dieser Flächen dient im Wesentlichen den Belangen der Denkmalpflege (die Bürgerhäuser stehen unter Denkmalschutz). Durch entsprechende Festsetzungen im Bereich der Grundstücke Eich 4 b-d (u.a. Baugrenze, maximale Anzahl der Vollgeschosse) sollen bedrängende Wirkungen möglicher Neubauten auf die Bürgerhäuser verhindert werden. Die o.g. Freifläche wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)“ festgesetzt, und soll u.a. dazu dienen, das direkte Umfeld der Bürgerhäuser durch qualitative Aufenthaltsmöglichkeiten aufzuwerten.

Insofern ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geboten, diesen Bereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen.