

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Verbandsversammlung Konversion Flugplatz Mendig	öffentlich	Entscheidung	12.06.2017

Verfasser: Rolf Breil	Fachbereich 4
------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Verlegung einer Erschließungsstraße im Bereich des Alten Fort

a) 2. Änderung des Bebauungsplanes "Konversionsgebiet Flugplatz Mendig" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB

b) Abschluss des städtebaulichen Vertrages

c) Auftragsvergabe an Planungsbüro

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

a) Die TRIWO beantragt mit dem als Anlage beigefügten Schreiben vom 29.05.2017 die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Konversionsgebiet Flugplatz Mendig“.

Die Änderung hat die Verschiebung einer Erschließungsstraße und damit gleichzeitig die Verschiebung einer überbaubaren Grundstücksfläche zum Ziel, um einem ansiedlungswilligen Unternehmen zusammenhängende Bauflächen anbieten zu können.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung ist in dem abgedruckten Übersichtsplan rot dargestellt.

Da es sich um eine Planung zur Nachverdichtung von Flächen handelt und die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §13 a BauGB vorliegen, empfiehlt sich, die Änderung unter Inanspruchnahme dieser Rechtsgrundlage durchzuführen.

Allerdings kann der Rechtsauffassung des Antragstellers in den nachfolgend erläuterten Punkten seitens der Verwaltung nicht gefolgt werden.

Die im Schreiben vom 29.05.2017 mitgeteilten Einschätzung des Antragstellers, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Bebauungsplanänderung in einem vereinfachten Verfahren erfolgen kann, wird nicht geteilt.

Die Grundzüge der Planung sind berührt; aus diesem Grund wird eine Bebauungsplanänderung überhaupt erst erforderlich, ansonsten wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich gewesen. Aus diesem Grund ist auch eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nicht möglich, da für die Inanspruchnahme dieses Planinstrumentes ebenfalls die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen.

Ebenso ist die Annahme unrichtig, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und nach Ausarbeitung der Änderungsplanung sofort eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend. Daher

kann auch im beschleunigten Verfahren u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann. Von diesem „§ 3 Abs. 1 BauGB-Ersatz“ kann allenfalls unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, nämlich dann, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind, die frühzeitige Information also bereits anderweitig stattfand.

Dies ist vorliegend nicht erfolgt oder entzieht sich der Kenntnis des Plangebers.

Dem Zweckverband stehen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung also zwei mögliche Alternativen zur Verfügung, nämlich die des Regelverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB oder, wenn sie hiervon absehen will, die Beteiligung gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Vom zeitlichen Aspekt her ergeben sich bei beiden Vorgehensweisen keine Unterschiede. Da der Hauptunterschied zusammengefasst lediglich darin liegt, dass im Regelverfahren nach § 3 Abs. 1 die Verwaltung den Bürger unterrichten muss, und bei der Alternative des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Bürger sich unterrichten bzw. informieren kann, wird die Verwaltung dem Zweckverband empfehlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

b) Auf den nachstehenden Kartenausschnitt wird Bezug genommen. Die Fa. TRIWO plant auf dem Flugplatzgelände ein ca. 6.000 qm großes Grundstück an der L 120 neu vor dem „Alten Fort“ an einen Gewerbebetrieb zu veräußern. Dieser möchte seinen Firmensitz nach Mendig auf das Flugplatzgelände verlegen. Dort werden nach Firmenangaben ca. 25 neue Arbeitsplätze entstehen.

Das Firmengrundstück und auch die neu zu errichtende Produktionshalle befinden sich in einem Bereich, in dem nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Konversionsgebiet Flugplatz Mendig“ eine in Richtung „Altes Fort“ führende Stichstraße vorgesehen ist. Diese ist lt. Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und somit nicht bebaubar. D.h. vor einer Änderung des Bebauungsplanes kann für das beantragte Vorhaben des Gewerbebetriebes keine baurechtliche Genehmigung erteilt werden.

Da das Firmengelände in Mayen geräumt werden muss, ist ein gewisser Zeitdruck vorhanden. Alternativgrundstücke auf dem Flugplatzgelände konnten nicht gefunden werden. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ist jedoch damit einverstanden, wenn das dort bereits anhängige Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung zeitgleich mit dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Die Fa. TRIWO hat mitgeteilt, dass diese Stichstraße nicht mehr benötigt wird. Der Zweckverband sieht ebenfalls keine Notwendigkeit zum Bau dieser Straße. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke im Bereich des „Alten Forts“ kann bei Bedarf die aus südlicher Richtung in das Gelände führende Stichstraße entsprechend verlängert werden.

Zur Regelung der Angelegenheit ist der Abschluss eines „Städtebaulichen Vertrages“ zwischen dem Zweckverband und der Fa. TRIWO erforderlich. Diese ist mit folgenden Vertragsinhalten einverstanden:

1. Die Fa. TRIWO verzichtet auf den Bau der in der Präambel beschriebenen Stichstraße. Der Zweckverband wird ebenfalls nicht auf den Bau dieser Straße bestehen.
2. Der Zweckverband wird die notwendigen Schritte zum Wegfall der Stichstraße (Änderung des Bebauungsplanes „Konversionsgebiet Flugplatz Mendig“) der Verbandsversammlung zur Abstimmung vorlegen. Der Zweckverband übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Verfahren in diesem Sinne erfolgreich, noch zeitnah abgeschlossen werden kann.
3. Sollte sich in dem Bebauungsplanverfahren herausstellen, dass eine Verlängerung der südlichen Stichstraße erforderlich wird (Einhaltung Lärmkontingentierung – s. Kartenausschnitt), verpflichtet sich die Fa. TRIWO dieser Verlängerung zuzustimmen.
4. Der Zweckverband übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Bau der möglichen Verlängerung der südlichen Stichstraße von der öffentlichen Hand gefördert wird.
5. Der Zweckverband übernimmt ebenfalls keine Gewähr dafür, dass für das von der Firma geplante Bauvorhaben eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden kann, noch dass diese kurzfristig erteilt werden kann.
6. Sollte sich die Firma nicht auf dem Flugplatzgelände ansiedeln, wird der Vertrag gegenstandslos.
7. Die Fa. TRIWO verpflichtet sich sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu tragen.

Wie hieraus ersichtlich ist, geht der Zweckverband mit dem Abschluss des Vertrages keinerlei Risiko ein, da er sich lediglich verpflichtet, die notwendigen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes der Verbandsversammlung zur Abstimmung vorzulegen.

c) Hinsichtlich der Planänderung wird hier als Fremdleistung eine zeichnerische Darstellung in der Planurkunde erforderlich. Die übrigen Unterlagen werden hausintern erarbeitet. Das Planungsbüro Sprengnetter hat den Urplan „Konversionsgebiet Flugplatz Mendig“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes final bearbeitet. Die Verwaltung empfiehlt dem Zweckverband, die zeichnerische Änderung der Planurkunde auf Stundenbasis an das Büro Sprengnetter und Partner zu vergeben.

Hinweis zur Finanzierung:

Dem Zweckverband entstehen keine Kosten – s. Sachverhalt.

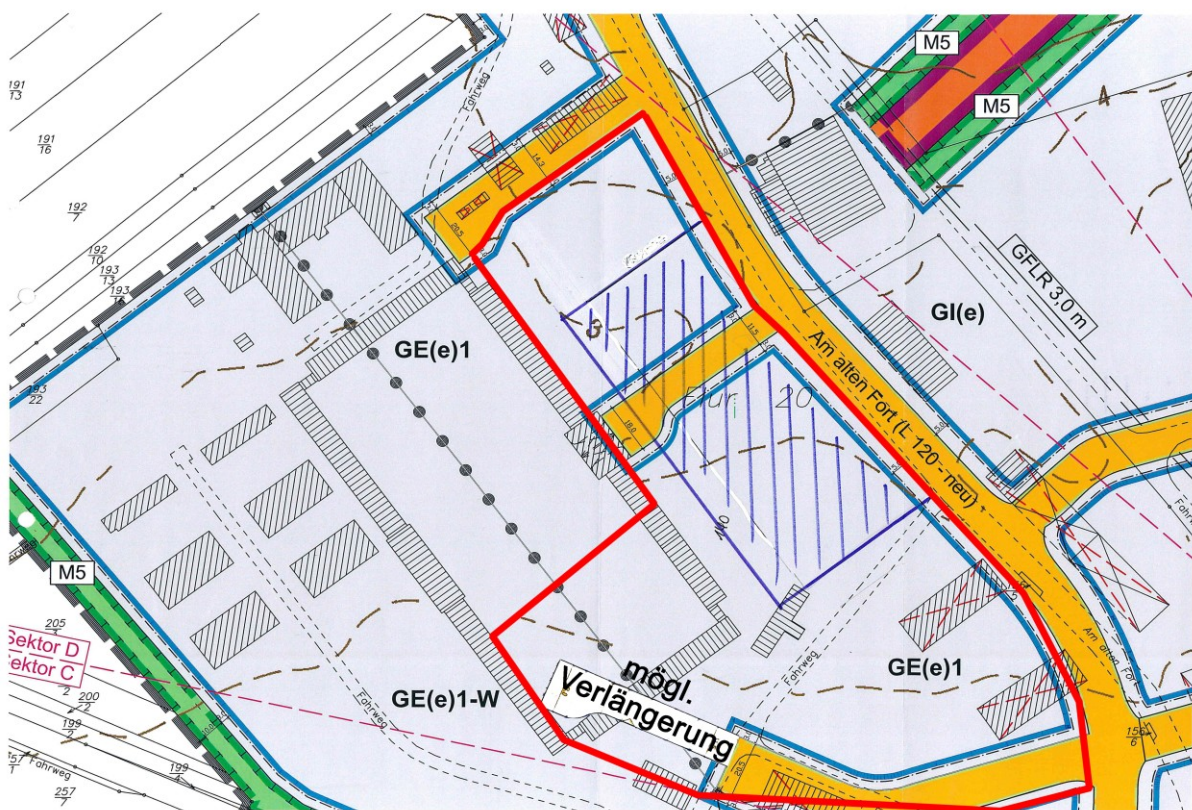
Beschlussvorschlag:

- a) Die Verbandsversammlung beschließt, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „Konversionsgebiet Flugplatz Mendig“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der im abgedruckten Übersichtsplan dargestellten roten Umgrenzung. Inhaltlich handelt es sich

ausschließlich um die Verschiebung einer Erschließungsstraße und der damit verbundenen Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Zweckverband beschließt weiter die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

- b) Die Verbandsversammlung stimmt dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit der Firma TRIWO zu den im Sachverhalt genannten Bedingungen zu.
- c) Die Verbandsversammlung beauftragt mit der Durchführung der Planung das Büro Sprengnetter und Partner, Sinzig.



Abstimmungsergebnis:

- Einstimmig
- Zustimmungen
- Ablehnung
- Stimmenenthaltungen