

**Mitteilung-Nr.: 0337/2003/MV**

=====

| Beratungsfolge                       | Termin     | Status | Behandlung    |
|--------------------------------------|------------|--------|---------------|
| Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss | 07.02.2008 | Ö      | Kenntnisnahme |

**Betreff:**

**Beantwortung der Fragen zum DOC, gestellt von Ratsfrau Helga Bühse in der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 13.12.2007 unter Tagesordnungspunkt 9.1**

**B e g r ü n d u n g :**

1. Wie und in welchem Umfang unterscheiden sich die Bedenken der Umlandgemeinden zu dem bereits im Vorfeld dem BPU-Ausschuss bzw. der Verwaltung übergebenen Stellungnahmen verschiedener Bedenkenträger?

**Antwort:**

Die Stellungnahmen unterscheiden sich zum einen in der Darstellung der individuellen Betroffenheit der Nachbargemeinden und zum anderen in dem detailgenauen Vorbringen von nach Auffassung der Nachbargemeinden erkannten Rechtsverstößen.

Die Nachbargemeinden haben insbesondere Stellungnahmen abgegeben hinsichtlich ihrer Betroffenheit bezüglich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des DOCs (Umsatzumverteilung). Dies wurde anhand von zwei Stellungnahmen bzw. Gutachten der Firmen CI-MA und BBE Unternehmensberatung bekräftigt. In den Stellungnahmen bzw. Gutachten wird in der Regel auf die von Junker und Kruse erstellte raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster Bezug genommen.

2. Zu den Verhandlungen mit McArthur Glen/Michel zog die Stadt externe Büros hinzu, um formale Abwägungs- und Rechtsfehler zu vermeiden und die Position der Stadt zu stärken. Die verschiedenen Gutachten dienen aber auch dazu, Schwierigkeiten im Vorfeld zu mi-

nimieren. Wieso treten jetzt wieder Probleme auf, die evtl. weitere Gutachter erforderlich machen? Um welche nicht vorhersehbaren Schwierigkeiten handelt es sich?

Antwort:

Die in der Verträglichkeitsanalyse getroffenen Annahmen zur Umsatzumverteilung werden insbesondere von den Nachbargemeinden in Frage gestellt. Da es sich um Berechnungen der von der Stadt beauftragten Gutachter handelt, wurden diese um gutachterliche Stellungnahme gebeten, um auf die in Zweifel gezogenen Annahmen reagieren zu können. Es ist gängige Praxis, dass im Rahmen der Abwägung die Gutachter in die Erarbeitung der Abwägungsvorschläge einbezogen werden.

Die Entwicklung der Rechtsprechung - zuletzt durch das OLG Düsseldorf - war nicht vorhersehbar.

3. Von der Verwaltung wurde im gesamten Verfahren DOC immer wieder darauf hingewiesen, wie eng der Zeitplan ist. Warum und aus welchem Grund sieht sich die Verwaltung selbst nicht in der Lage, den Zeitplan bis zur Ratsversammlung im Februar 2008 einzuhalten?

Antwort:

Eine Antwort wurde bereits in der Mitteilungsvorlage zum Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.12.2007 gegeben. Hinzuge treten sind verfahrensrechtliche Fragen hinsichtlich der Grundstücksvergabe. Näheres wird hierzu in einer Vorlage für die Ratsversammlung am 12.02.2008 ausgeführt.

4. Wann wird der Selbstverwaltung das Schreiben des Innenministeriums zur Kenntnis gegeben, aus dem hervorgeht, dass dies Bauleitplanverfahren umgestellt werden muss? Was sind die genauen Gründe für die Umstellung?

Antwort:

Das Schreiben des Innenministeriums ist der Beantwortung beigelegt. Dieses Schreiben ist nach hiesiger Auffassung bezüglich der Fragestellung insbesondere durch die neue Rechtsprechung gerade überholt. Im Übrigen liegt die Planungshoheit bei der Stadt Neumünster. Das Schreiben des Innenministeriums stellt sich als Empfehlung dar. Diesbezüglich sind bereits Gespräche mit dem Innenministerium aufgenommen worden.

5. Welches sind die gravierenden Unterschiede zwischen dem B-Plan nach § 10 BauGB und einem vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB? Wurde diese Variante nicht von vornherein bedacht? Haben die externen Büros keine entsprechenden Vorschläge unterbreitet?

Antwort:

Dazu wird im Fachbuch „Der sachgerechte Bebauungsplan“ ausgeführt: „Wesentlich für das Verhältnis der Regelungen des § 12 BauGB ist, dass diese Sonderform des Bebauungsplans durch ihre Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet ist. Beim „normalen“ Bebauungsplan geht es darum, dass dieser als „Angebotsplanung“ für jedermann bindend vor-

gibt, welche baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Planes zulässig sind, die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung der vom Plan ermöglichten Bauvorhaben jedoch grundsätzlich dem freien Entschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers überlässt. Demgegenüber dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan dazu, einen bestimmten Investor – „Vorhabenträger“ – die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.“ ...

„Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine zweifache Funktion hat. Zum einen legt er, wie aus der Definition in § 12 Abs. 1 Satz 1 folgt, die Details der Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen fest, konkretisiert mithin das, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag müssen daher widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein. Zum anderen wird er gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 „Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“. Er wird damit Norminhalt, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gemäß § 30 Abs. 2 mitbestimmt. Das erfordert, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes und die Regelung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gleichfalls widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein müssen. ....

„Drittes Regelungsinstrument ist der Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 zu verpflichten, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.“

Voraussetzung für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist der Antrag eines Vorhabenträgers. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ (Beschluss der Ratsversammlung am 15.11.2005) stand jedoch der Vorhabenträger noch nicht fest. Insofern stand diese Variante auch nicht zur Disposition. Externe Büros wurden erst nach dem Aufstellungsbeschluss eingeschaltet.

6. Der B-Plan nach § 12 BauGB bietet der Stadt angeblich mehr Rechtssicherheit und Steuerungsmöglichkeiten. Gerade das war die Aufgabe zusätzlicher Berater. Hat die Stadt erst jetzt gemerkt, dass bestimmte Vorgaben des Grundvertrages und sonstiger Vereinbarungen nicht im B-Plan rechtssicher verankert werden können? Um welche Bestimmungen handelt es sich?

Antwort:

Die Stadt Neumünster sieht in den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes sowie in einem damit eng verbundenen städtebaulichen Vertrag ausreichend Rechtssicherheit und Steuerungsmöglichkeiten. Diese Rechtsauffassung wird auch durch den externen Berater der Stadt, Prof. Birk, geteilt.

7. Was muss bei der Umstellung auf einen vorhabenbezogenen B-Plan neu in Gang gesetzt werden? Welche schon bearbeiteten Gebiete sind wieder neu aufzurollen? Wird eine erneute öffentliche Beteiligung der Bürger, der Stadtteilbeiräte, der TÖBs und der Nachbargemeinden erforderlich sein? Müssen Gutachten der neuen Situation angepasst werden?

Antwort:

Unabhängig von der neu eingetretenen Rechtslage hinsichtlich der Grundstücksvergabe wäre nach Auffassung der Verwaltung bei einer Umstellung des Verfahrens eine erneute öffentliche Auslegung des Planwerkes erforderlich.

8. Falls die Umstellung des Verfahrens ein Jahr und mehr in Anspruch nimmt, stehen die Investoren noch weiter zum Standort Neumünster? Besteht die Gefahr, dass andere Städte in der Zwischenzeit für Neumünster in die Bresche springen?

Antwort:

Die Frage hinsichtlich der derzeit in Rede stehenden Investoren stellt sich aufgrund der zu treffenden Konsequenzen bei Beachtung der neuen Rechtsprechung nicht mehr. Nach Kenntnis der Verwaltung haben auch andere Städte die Anforderungen der neuen Rechtsprechung hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Grundstücksvergabe zu erfüllen. Zu diesen Fragen wird auch weitergehend in der Vorlage zur Ratsversammlung am 12.02.2008 Stellung genommen.

9. Was meint das Innenministerium damit, dass die Stadt verdeutlichen soll, welche Maßnahmen für die Innenstadt aufzugreifen und dauerhaft umzusetzen sind? Wie kann man dauerhaft etwas festschreiben?

Antwort:

Das Innenministerium nimmt in seiner Stellungnahme Bezug auf die städtebauliche Studie des Büros Claussen-Seggelke und möchte dargestellt haben, welche Handlungsansätze und Vorschläge sich die Stadt Neumünster zu eigen macht und umsetzt. Die Beantwortung dieser Frage des Innenministeriums kann erst dann erfolgen, wenn der vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.09.2007 beschlossene Prüfauftrag zum Entwicklungskonzept der städtebaulichen Studie abgearbeitet worden ist. In dem Entwicklungskonzept werden 7 Handlungsfelder mit Maßnahmenvorschlägen aufgeführt.

Im Auftrag

(Heilmann)

Anlage:

- Stellungnahme Innenministerium