TOP:

Meckenheim
Lebendig. Modern. Sympathisch.

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2023/1006

Datum: 06.03.2023

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	23.03.2023	öffentlich	Vorberatung
Rat	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Altstadt Meckenheim - Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes; hier: Bebauungsplan Nr. 120B "Hauptstraße West: 2 - Marktplatz" - Einleitungsantrag

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der HealthCare Real Estate (HCRE) vom 03.03.2023 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Marktplatz wird zur Kenntnis genommen und die Zustimmung erteilt.

Begründung

Die Planungen zur Entwicklung der städtischen Flächen am Marktplatz der Meckenheimer Altstadt sind mittlerweile weit fortgeschritten. Als Abschluss des zweistufigen, strukturierten Bieterverfahrens wurden der städtebauliche Entwurf und das Nutzungskonzept der HCRE im September 2020 vom Rat der Stadt Meckenheim als Wettbewerbssiegerin gekürt. Die optimierten Entwürfe wurden im März 2022 in einer Bürgerinformationsveranstaltung präsentiert und diskutiert.
Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 22.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ (V/2022/0641) beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vorgegeben, war ebenso eine weitere Bürgerinfo nach Klärung vertiefter Fragestellungen zur Reduzierung von Gebäudehöhen, der Frage des zusätzlichen Stellplatzbedarfs sowie von Nachhaltigkeitsbelangen hinsichtlich energetischer und baulicher Konzeption. Die Klärungen der Fragen konnten in der zweiten Jahreshälfte 2022 mit den Gremien erfolgen, so dass im Anschluss am 26.01.2023 die angestrebte weitere Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden konnte.

Die Verwaltung hat mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz" (V/2022/0641) dargelegt, dass dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, da mit dem Gewinnerentwurf des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens bereits ein konkreter städtebaulicher und architektonischer Entwurf vorliegt.

Die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vor allem gegenüber einem sonstigen Angebotsbebauungsplanes, liegt darin, dass er sich nicht nur auf die Feststellung eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben beschränkt, sondern zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält, da er auf zügige Umsetzung angelegt ist. Im Kern handelt es sich um eine Kombination von Elementen der Bauleitplanung mit denjenigen des städtebaulichen Vertrages und verzahnt somit gemeindliche mit privater Kooperation im Bereich des Städtebaurechtes, da neben dem Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch ein Durchführungsvertrag Bestandteil der Umsetzung des §12BbauGB wird.

Als Abschluss der Abstimmungsbemühungen zwischen den Beteiligten (Investor und Stadt) und Abschluss des Vorverfahrens sieht das BauGB auch die Entscheidung der Stadt über den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahren (Einleitungsantrag) durch den Investor (Vorhabenträger) vor.
In der Regel erfolgt dieser vor dem formellen Aufstellungsbeschluss. Das Vorgehen beruht auf dem der Regelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde liegenden Gedanken der kooperativen Planung: So wenig die Gemeinde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren ohne vorausgehende Kooperation mit einem Projektträger oder -trägerin „von Amts wegen" einleiten und diesem gleichsam aufzwingen kann, so wenig kann ein Projektträger oder -trägerin ohne vorausgehenden Grundkonsens mit der Gemeinde einen statthaften Einleitungsantrag im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB stellen. In der Regelung über den Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 ist **kein zwingendes Verfahrenserfordernis** zu sehen. Darüber hinaus ergibt sich die Bereitschaft der Vorhabenträgerin in diesem Falle bereits konkludent aus Zusammenwirken mit der Gemeinde im vorangegangenen Wettbewerbsverfahren und dem seitdem erfolgten gemeinsamen Abstimmungsprozess. Der Beschluss zum Einleitungsantrag stellt somit vielmehr lediglich eine verfahrensrechtliche Klarstellung bzw. Sicherung dar.
Der Antrag der HCRE ist im Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Verwaltung sieht vor, die nächsten, im Bauleitplanverfahren anstehenden Schritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB sowie gemäß §4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger und Trägerinnen öffentlicher Belange im April zu starten.

Meckenheim, den 06.03.2023

Florian Wichert	Waltraud Leersch
Sachbearbeiter	Fachbereichsleiterin