

## **Auszug aus der Niederschrift der 41. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 01.10.2009**

5	Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel - Sachstandsbericht -	V/2009/00691
---	---	--------------

Nach einer kurzen Einführung in diesen Tagesordnungspunkt durch die Verwaltung mit einer Vorstellung der anwesenden Fachplaner und Rechtsanwälte, übernimmt Herr Dr. Homann in seiner Funktion als Rechtsanwalt für Vergaberecht der Rechtsanwaltskanzlei Boesen aus Bonn das Wort.

Anhand der beigefügten ausführlichen Powerpoint-Präsentation erfolgt der Sachstandsbericht zu den Themen:

- Vergaberecht, Bericht durch Herrn Dr. Homann, Kanzlei Boesen, S. 2 - 8
- Bauleitplanung, Bericht durch Herrn Füge, Planungsbüro ISR, S. 9 - 23
- Zielabweichungsverfahren, Bericht durch die Verwaltung, S. 24 - 29  
und weitere Terminierung

Im Anschluss an die Präsentation durch die anwesenden Fachbüros und die Verwaltung wird der Tagesordnungspunkt vom Ausschussvorsitzenden Herrn Jonen zur Diskussion freigegeben.

Ausschussmitglied Herr Bausch zeigt sich auf Grundlage der zu erwartenden Zeitabläufe wenig begeistert, merkt jedoch gleichzeitig an, dass die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um einen sicheren Verfahrensablauf zu gewährleisten. Des Weiteren wurde bisher davon ausgegangen, dass für die spätere Umsetzung der Planung nur ein Investor beauftragt wird, der ein Gesamtpaket inklusive der Erschließung anbietet, da die städtischen Grundstücke entsprechend günstig an einen Investor abgegeben werden sollen. Daher wird eine Aufteilung der Lose mit Sorge angesehen.

Fragen ergeben sich darüber hinaus zum allgemeinen Verfahrensablauf:

Kann der Sportplatzneubau getrennt/parallel von den weiteren Abläufen begonnen werden? Warum erfolgt eine Aufteilung in einzelnen Losen? Kann sich eine solche Losaufteilung negativ auf einen etwaigen Investor auswirken?

Darüber hinaus mahnt Ausschussmitglied Herr Bausch an, dass die Einbindung der Herold-Passage eine hohe Priorität besitzt.

Die Verwaltung antwortet diesbezüglich, dass nach der reinen Lehre das Zielabweichungsverfahren abgewartet werden muss, bevor die weiteren Schritte getätigt werden können.

In diesem Falle wurde bisher jedoch parallel gearbeitet, das heißt, dass für die Aktivierung des Bereiches Merl-Steinbüchel die Bauleitplanung unabhängig vom Ausgang des Zielabweichungsverfahrens vorangetrieben wurde, um einen satzungsbeschlussfähigen Entwurf vorlegen zu können. Davon unabhängig werden die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet, unabhängig vom Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens.

Herr Dr. Homann erläutert in diesem Zusammenhang, dass ein einzelner Großinvestor sicherlich wünschenswert und letztendlich auch möglich sei, auf Grundlage des

Verfahrensrechts jedoch die losweise Ausschreibung durchgeführt werden muss.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt informiert sich anschließend über die Möglichkeit, ob die Ausschreibung unabhängig vom Satzungsbeschluss erfolgen kann. Weiterhin besteht Klärungsbedarf zur Zulässigkeit der beiden unterschiedlichen Formen der nationalen und europaweiten Ausschreibung und ob ein etwaiger Großinvestor, der die Gesamtmaßnahme realisieren möchte, sich auf beide Ausschreibungsformen bewerben muss. Darüber hinaus wird auch von Seiten der SPD-Fraktion die Berücksichtigung der Herold-Passage deutlich hervorgehoben.

Die Verwaltung erklärt, dass die Ausschreibung unabhängig von einem vorhandenen Satzungsbeschluss oder dem Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens erfolgen kann und wird. Die europaweite Ausschreibung wird darüber hinaus wohl ab Januar erfolgen. Die Berücksichtigung des Bereichs der Herold-Passage erfolgt über die Vorgaben in den Ausschreibungstexten. Eine Zusammenlegung der nationalen und europaweiten Ausschreibung ist vergaberechtlich nicht möglich.

Anschließend lobt Ausschussmitglied Herr Rademacher die von Herrn Dr. Homann vorgetragene Präsentation. Eine Frage tritt zum gewählten Sportplatzstandort 2 auf, der von der Verwaltung für das Vorhaben scheinbar favorisiert wird. Ist die getroffene Wahl einzig auf eine "Katasterformalie" zurückzuführen oder bestehen gegebenenfalls noch andere schwerwiegende Hintergründe, die diese Wahl beeinflusst haben? Des Weiteren besteht Klärungsbedarf zu den genannten Widerständen, die im Zusammenhang mit Standort 2 erläutert wurden. Eine Beantwortung dieser Frage ist laut Herrn Rademacher auch im späteren, nicht öffentlichen Teil der Sitzung möglich.

Die Verwaltung erklärt, dass es eine klare Beschlusslage des Rates gibt, verschiedene Standorte zu untersuchen. Im Verlauf dieser Untersuchungen haben sich die beiden genannten Standorte herauskristallisiert. Da sich Standort 1 jedoch im Bereich der im Regionalplan ausgewiesenen Schienentrasse, der sog. „Merler Bahn“, befindet, scheidet diese Variante aus Gründen der Regionalplanung aus. Somit wird Standort 2 weiterverfolgt.

Ausschussmitglied Herr Kohlhaas merkt an, dass sich für einen interessierten Investor ein breit gefächertes Spektrum an verschiedenen Arbeitsfeldern ergibt. Dies erschwert eine gleichmäßig, zufriedenstellende Ausführung in allen anfallenden Bereichen, sodass es sinnvoll erscheint, die unterschiedlichen Arbeiten in Lose aufzuteilen. Außerdem wird die Frage gestellt, welche Sicherheiten von den Investoren für einen reibungslosen Bauablauf verlangt werden. Darüber hinaus möchte Herr Kohlhaas wissen, ob es verboten ist, ohne eine Regionalratsentscheidung einen Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Verwaltung erklärt, dass man mit dieser Vorgehensweise den Regionalrat mindestens verprellen würde. Darüber hinaus kann der Satzungsbeschluss einer Bauleitplanung auf der Grundlage des BauGB nur auf der Regionalplanung aufbauen.

Als Sicherheiten verlangt die Verwaltung für alle anfallenden Maßnahmen Bankbürgschaften, die sich am baulichen Gegenwert orientieren. Diese sind je nach Baufortschritt sukzessive abbaubar.

Herr Dr. Homann stellt anschließend noch einmal klar, dass es laut dem bestehenden Verfahrensrecht zwingend notwendig ist, das Verfahren losweise durchzuführen.

Ausschussmitglied Herr Meny informiert sich darüber, was im schlechtesten Fall passieren kann, wenn sich zwei unterschiedliche Investoren für die Wohn- und Gewerbebebauung herauskristallisieren, die auf Grund ihrer überzeugenden Angebote zwingend genommen werden müssten. Gibt es Möglichkeiten, diese beiden Investoren bezüglich der abzuschließenden Städtebaulichen Verträge unter einen Hut zu bringen oder wie kann anderenfalls eine solche Situation bestmöglich gelöst werden?

Die Verwaltung erwidert, dass sich die Situation mit zwei unterschiedlichen Vertragspartnern sogar positiv auswirken kann und die Gesamtmaßnahme dadurch letztendlich nicht negativ beeinflusst wird.

Ausschussmitglied Herr Seebens stellt für die FDP-Fraktion noch einmal deutlich dar, dass man an einem sauberen Verfahren interessiert ist, das einspruchs- und gerichtsfest ist.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Ausschussvorsitzende diesen TOP abschließend zur Abstimmung.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

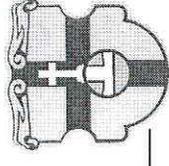
**Beschluss: Einstimmig**  
**Ja-Stimmen 14 Nein-Stimmen 0 Enthaltung 0**

Meckenheim, den 11.11.2009

Christoph Lobeck  
Schriftführer

# ANLAGE ZU TOP 5

Stadt Meckenheim  
**DER BÜRGERMEISTER**



**Top 5: Sachstandsbericht Rahmenkonzeption Merl - Steinbüchel**

Bebauungsplan Nr. 20 d – Teil 2 – 15. Änderung „Auf dem Steinbüchel“  
und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Sitzung Stadtentwicklungsausschuss  
Meckenheim, 01.10.2009



## Anwendung des Vergaberechts

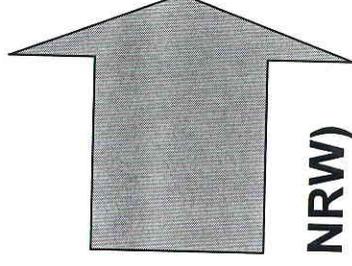
Bei der Vergabe kommunaler Bauaufträge ist zu unterscheiden zwischen:

### 1. Kartell-Vergaberecht (§§ 97 ff. GWB)

- ⇒ Auftragswert  $\geq$  5.150.000 €
- ⇒ Vergabeverfahren europaweit

### 2. Haushaltsvergaberecht (§ 25 GemHVO NRW)

- ⇒ Auftragswert  $<$  5.150.000 €
- ⇒ Vergabeverfahren national



gilt auch bei der Veräußerungen von Grundstücken mit Bauverpflichtung (sog. Ahhorn-Rspr. des OLG Düsseldorf seit Juni 2007)

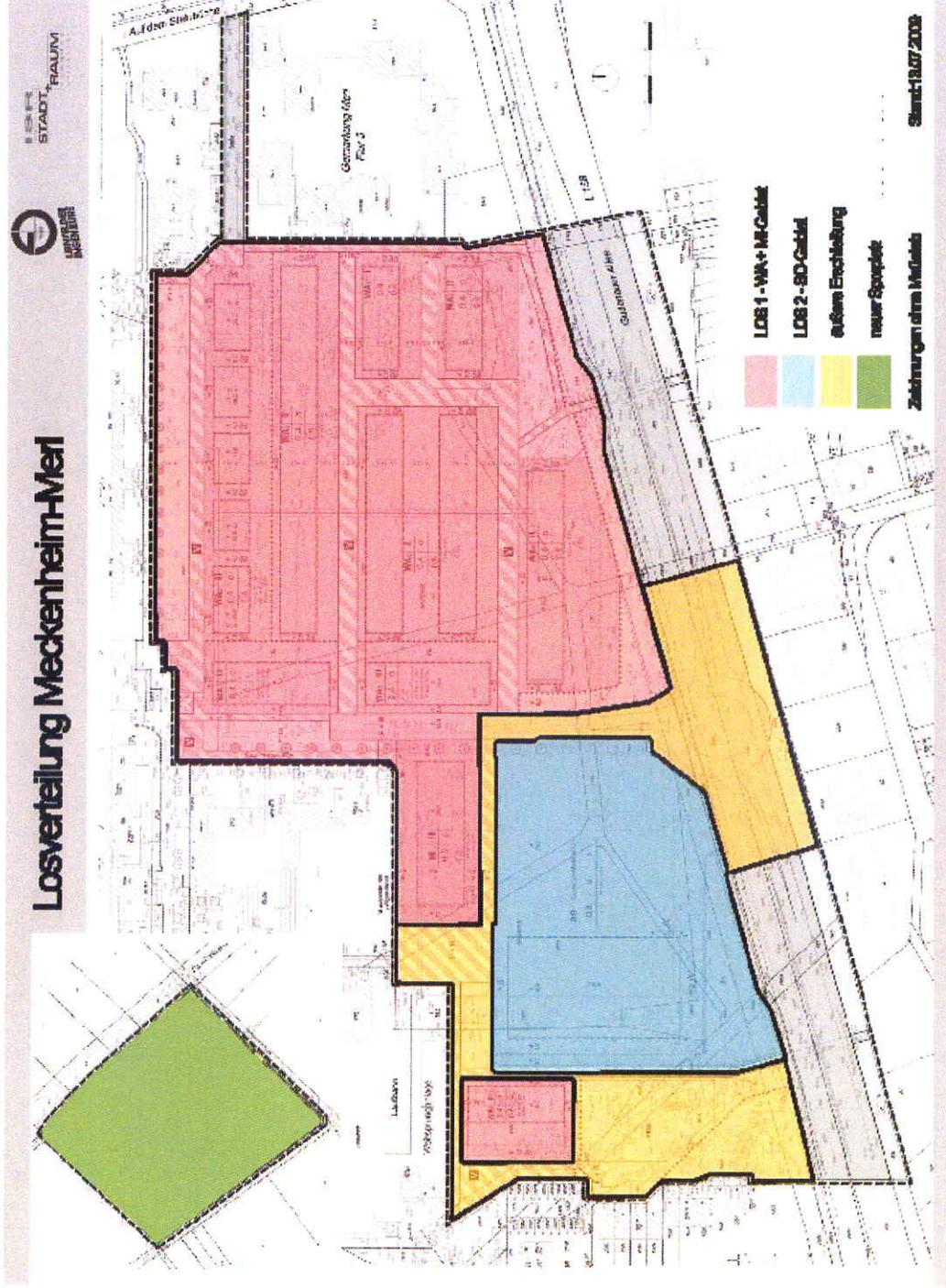


**Drei Vergabeverfahren beim Projekt**

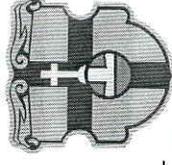
**Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel**

1. Europaweites Vergabeverfahren  
zur Veräußerung der kommunalen Grundstücke  
**Los 1:** Wohnbebauung nebst öff. Erschließung (WA und MI-Gebiet)  
**Los 2:** Nahversorger (SO-Gebiet)
2. Nationales Vergabeverfahren  
zur Beauftragung der äußeren Erschließung (insb. Kreisverkehr und Regenrückhaltebecken)
3. Nationales Vergabeverfahren  
zur Beauftragung des Sportstättenbaus

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



## Europaweites Vergabeverfahren bzgl. Grundstücksveräußerung für WA, MI und SO Gebiete

Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Bekanntmachung  
(§§ 32 u. 32a Nr. 1 VOB/A)

### ⇒ Ablauf des Verfahrens:

- Europaweite Bekanntmachung,
- Wertung der eingegangenen Teilnahmeanträge,
- Aufforderung geeigneter Bieter zur Angebotsabgabe,
- Wertung der eingegangenen Angebote,
- Verhandlungen mit den Bietern,
- Gremienentscheidung über den Zuschlag,
- Informationsschreiben an Bieter und Zuschlagserteilung.

⇒ Dauer des Verfahrens: mind. 6 Monate



**Nationales Vergabeverfahren bzgl. äußerer Erschließung  
für die Straßenverkehrsflächen sowie das Regenrückhaltebecken**

Beschränkte Ausschreibung (§ 3 Nr. 1, Abs 2 VOB/A)

Ziff. 1.2, 1.3 Gem. ministerieller RdErl. v. 3.2.2009 und Vergabeordnung der  
Stadt Meckenheim

⇒ **Voraussetzung der beschränkten Ausschreibung:**

Auftragswert < 1.000.000 € netto.

⇒ **Ablauf des Verfahrens:**

- Einholung von mind. sieben Angeboten bei ausgesuchten Unternehmen,
- Wertung der eingegangenen Angebote,
- Gremienentscheidung und Zuschlagserteilung.

⇒ **Dauer des Verfahrens: mind. 8 Wochen**



**Nationales Vergabeverfahren bzgl. Neuerrichtung Sportstätte**

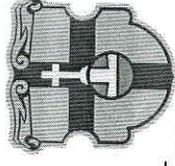
Öffentliche Ausschreibung (§ 3 Nr. 1 Abs. 1 VOB/A)

⇒ **Auftragswert > 1.000.000 € netto**

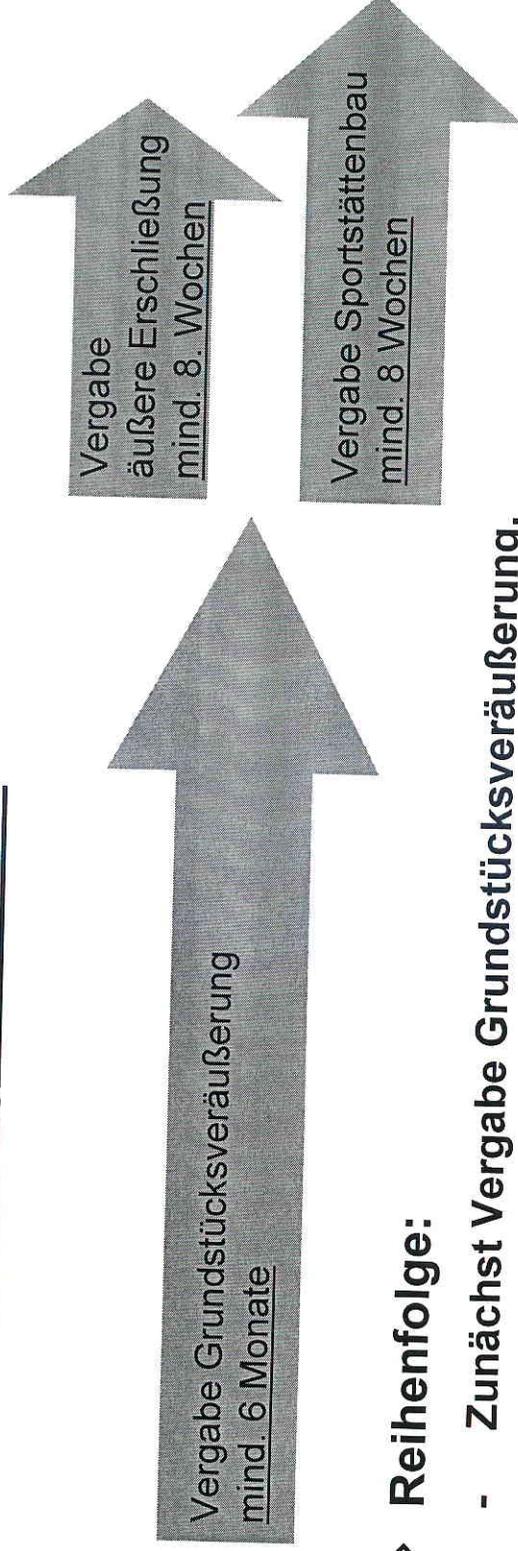
⇒ **Ablauf des Verfahrens:**

- Nationale Bekanntmachung,
- Übersendung der Verdingungsunterlagen an interessierte Unternehmen,
- Wertung der eingegangenen Angebote,
- Gremienentscheidung und Zuschlagserteilung.

⇒ **Dauer des Verfahrens : mind. 8 Wochen**



Ablauf der drei Vergabeverfahren



⇒ **Reihenfolge:**

- Zunächst Vergabe Grundstücksveräußerung,
- anschließend Vergabe äußere Erschließung u. Sportstätte.

Grund: Erst mit der Bezuschlagung der Grundstücksveräußerung ist die Finanzierung der übrigen Maßnahmen gesichert.

⇒ **Gesamtdauer:**

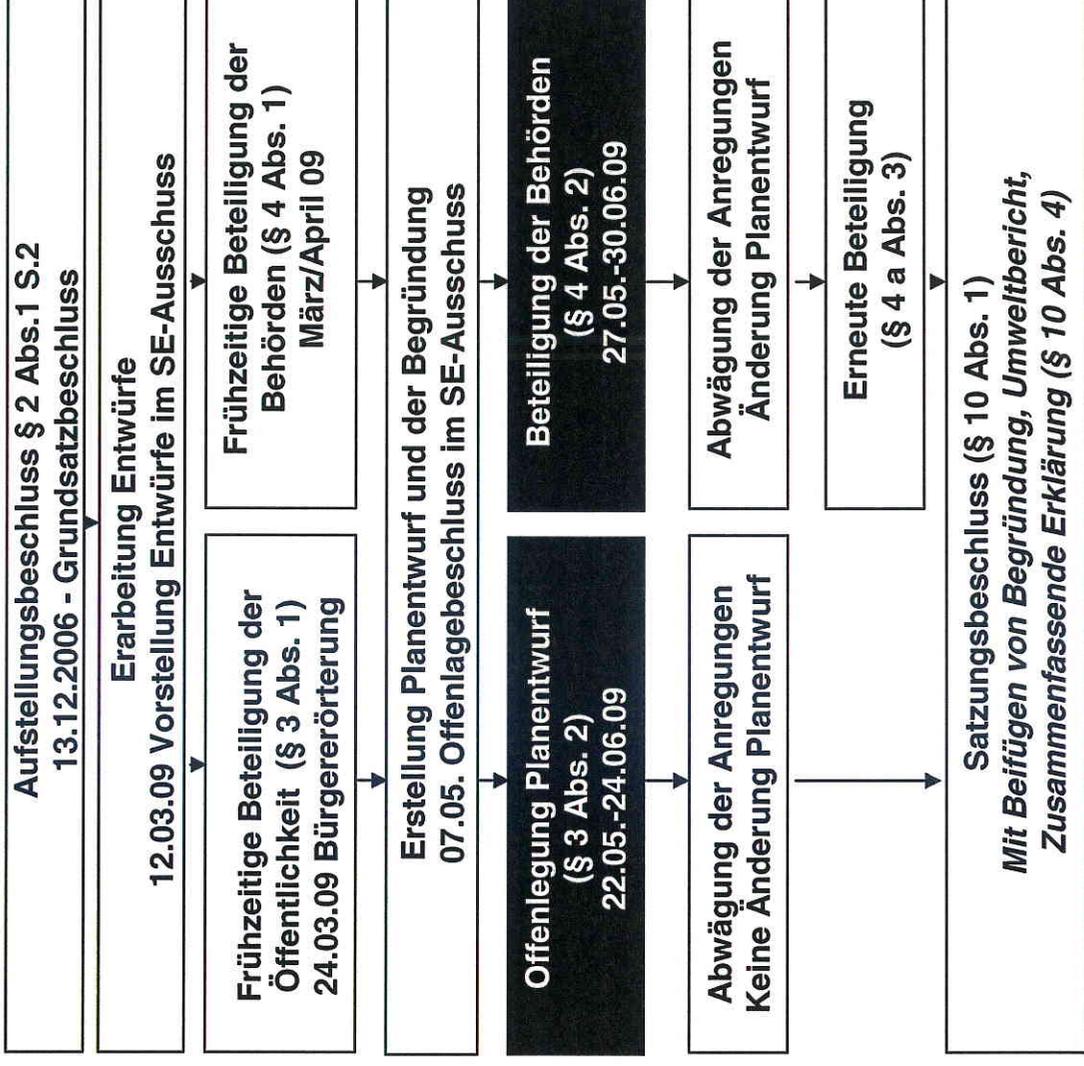
- Mindestens 8 Monate
- Realistischerweise nicht unter 9 bis 10 Monaten

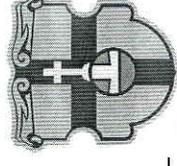
# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



## Verfahrens- stand des Bauleitplan- verfahrens

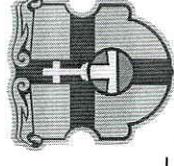
Hier:  
Bearbeitete  
Verfahrensschritte





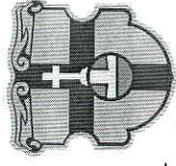
**Stellungnahmen der Öffentlichkeit - Themenbereiche**

- 1 Regenrückhaltebecken**
- 2 Spielplatz**
- 3 Verkaufsfläche Sondergebiet**
- 4 Lärmimmissionen**
- 5 Wegeverbindungen**
- 6 Bauprogramm**



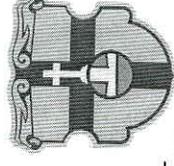
## **1. Regenrückhaltebecken RRB - Stellungnahmen**

- Gefährdungspotenzial RRB
- Belästigung RRB (Geruch, Ungeziefer,...)
- Forderung einer Überdeckung des RRB
- Forderung einer Verlagerung des RRB in den Bereich Parkplatz Sondergebiet



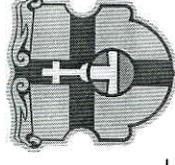
## **2. Spielplatz - Stellungnahmen**

- **Konflikt Verkleinerung Spielplatzfläche**
- **Forderung eines Spielplatzes gemäß Spielflächenkonzept der Stadt Meckenheim**
- **Verlust der Spielgeräte**
- **Zugang Spielplatz**



### **3. Verkaufsfläche Sondergebiet - Stellungnahmen**

- Die zulässige Verkaufsfläche sollte erhöht werden
- Planung wird Nahversorgungsfunktion nicht gerecht
- Mit Planung geht keine Stärkung der Heroldspassage einher
- Dienstleistung und Gastronomie ausschließlich in Heroldspassage



#### **4. Lärmmissionen - Stellungnahmen**

- **Störung der Wohngebiete östlich Paul-Dickopf-Straße durch Sportstandort 1**
- **Zunahme Lärm durch Planung südlich Gudenauer Allee**
- **Forderung Lärmschutz südlich Gudenauer Allee**



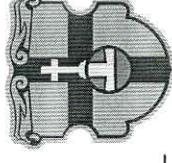
## **5. Wegeverbindungen - Stellungnahmen**

- **Ausbildung einer sicheren Wegeverbindung zum Sportplatz**
- **Wirtschaftswege Umfeld Sportplatz nicht zusätzlich belasten**
- **Wegeführung innerhalb des Plangebiets barrierefrei, barrierefreie Brückenübergänge**



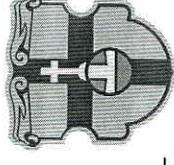
## **6. Bauprogramm - Stellungnahmen**

- Keine Bebauung „Grünes Ei“
- Konflikt ökologischer Beeinträchtigung Plangebiet
- Keine Bebauung südlich GGS-Grundstück, hier Grünfläche bzw. Schulsport
- Mischgebiet mit max. 2 Vollgeschossen



**Stellungnahmen der Behörden und Träger öff. Belange**

- Landwirtschaftlicher, landschaftlicher und ökologischer Konflikt bei Bebauung im „Grünen Ei“
- Forderung einer Eingrünung des Sportstandortes
- Hinweis auf Existenz von Bodendenkmälern am Sportstandort
- Weitere Hinweise und Informationen



**Auswirkungen öffentliche Auslegung**

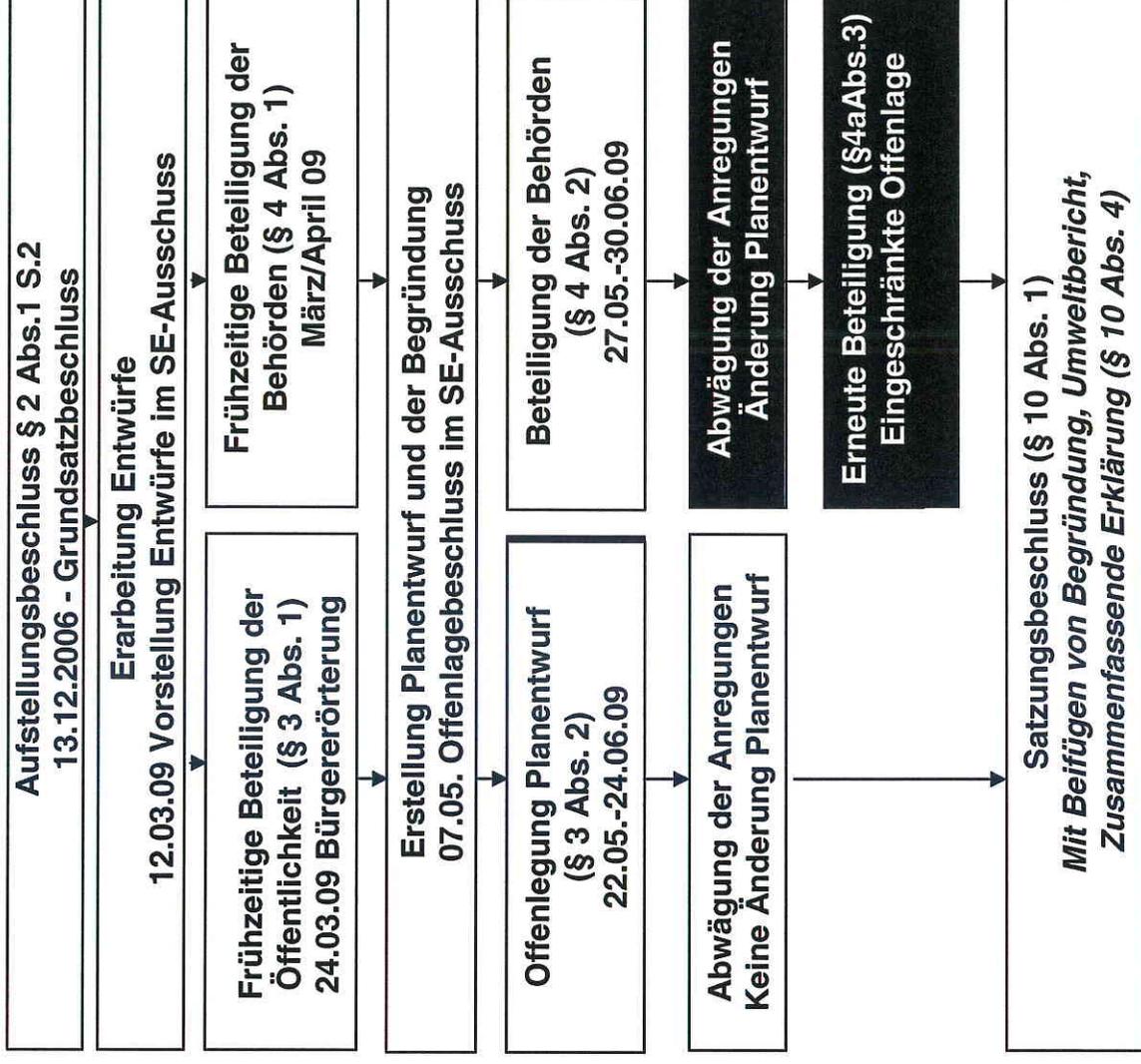
- Vertiefte Lärmschutzbetrachtung für die Bereiche südlich der Gudenauer Allee wird durchgeführt
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung über mögliche Bodendenkmäler Sportstandort
- Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes notwendig in Teilbereichen (Innere Nutzungsstruktur, Sportstandort und Detailbetrachtung RRB-textl. Festsetzung)
- Ergänzung des Umweltberichtes und der Begründung
- Durch Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung ist eine eingeschränkte, erneute Auslegung nach 4a (3) BauGB für die geänderten Bereiche notwendig

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



## Verfahrens- stand des Bauleitplan- verfahrens

Hier:  
Anstehende  
Verfahrensschritte



01.10.2009

19

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



**Planung zum  
Sportstandort 2,  
Stand öffentliche  
Auslegung:  
22.5. bis 24.06.2009**

**Bebauungsplan**

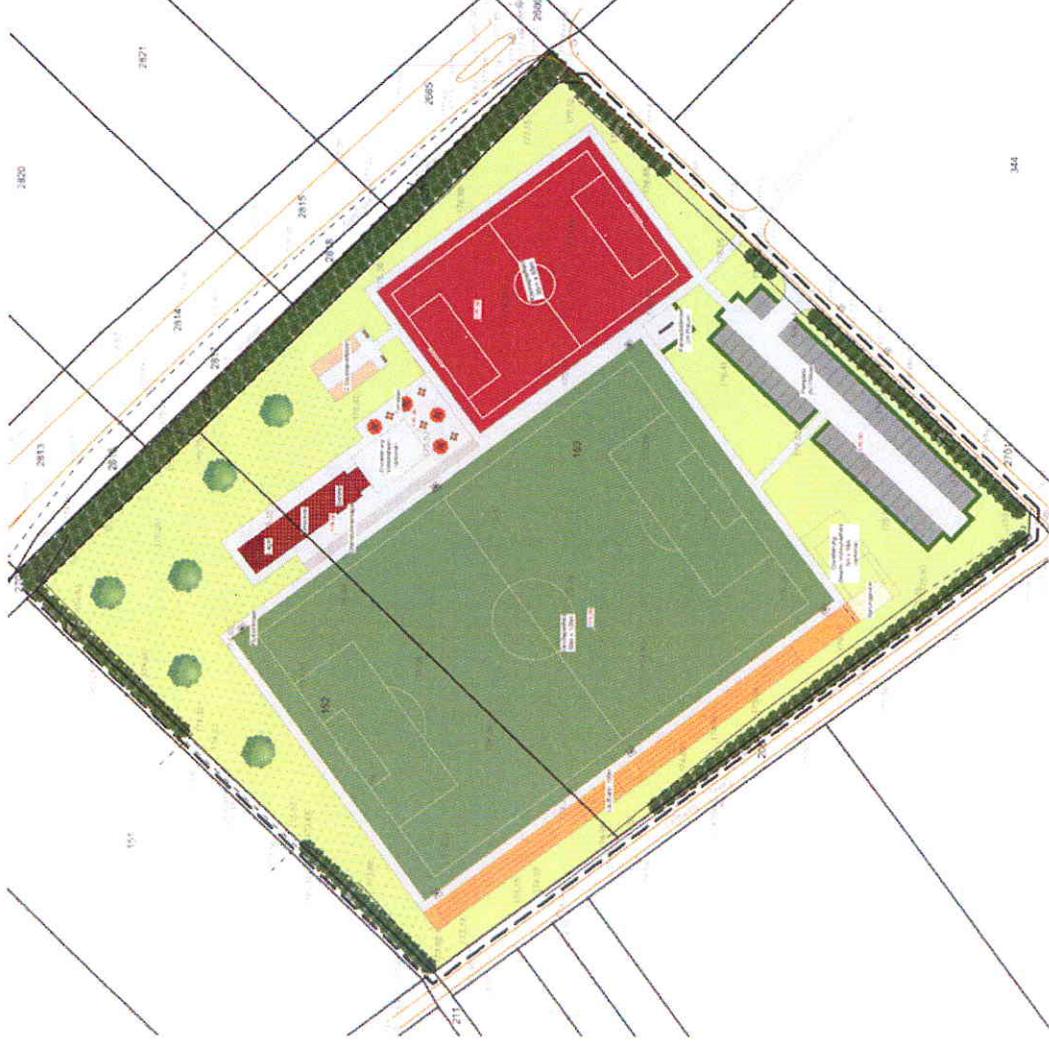


# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



Planung zum  
Sportstandort 2,  
Stand öffentliche  
Auslegung:  
22.5. bis 24.06.2009

Gestaltungsplan



# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



## Geänderte Planung zum Sportstandort 2

## Gestaltungsplan zuzüglich detaillierter Pflanzfestsetzungen



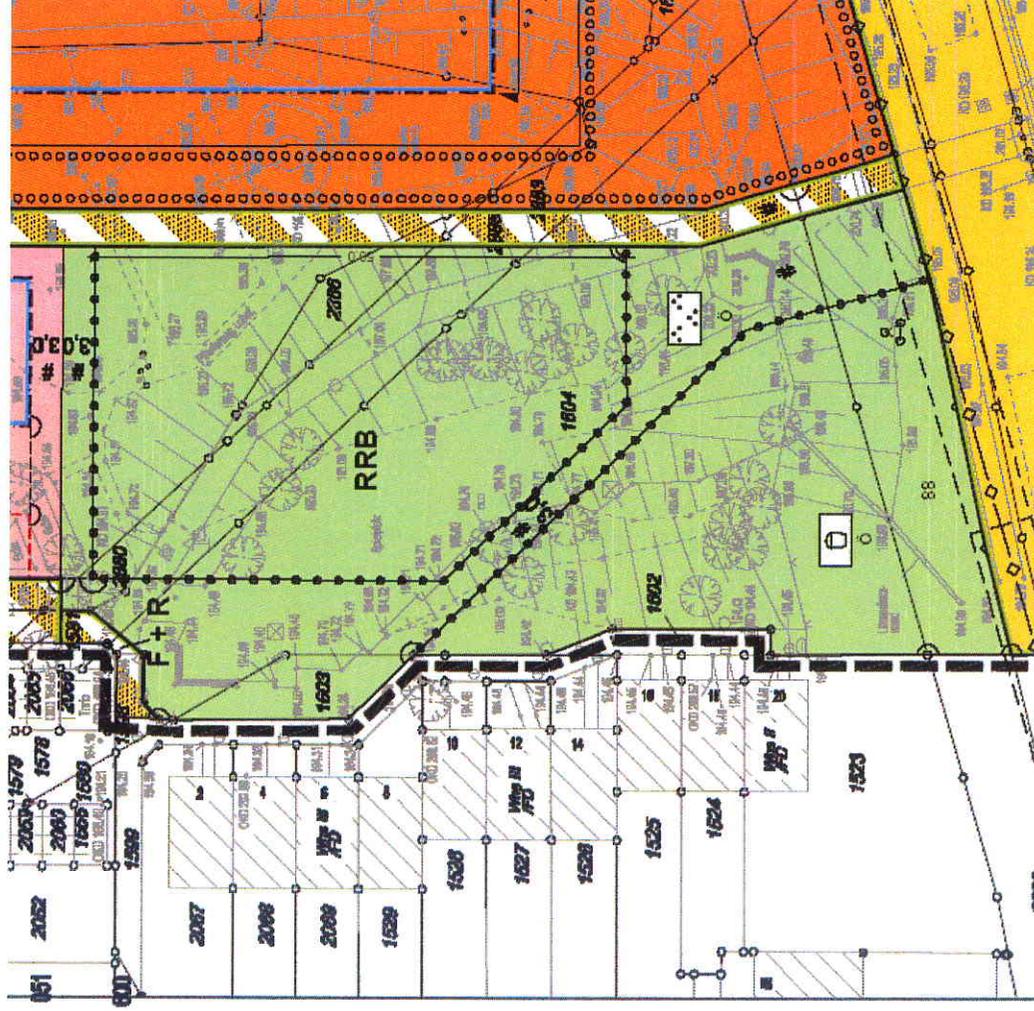
# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



**Planung zum  
Regenrückhaltebecken,  
Stand öffentliche  
Auslegung:  
22.05 bis 24.06.2009**

**Bebauungsplan**

**In Ergänzung ist hier eine  
grünordnerische Fest-  
setzung zur Eingrünung des  
RRB in Zusammen-arbeit  
zwischen Stadt und  
Erftverband vorgesehen.**



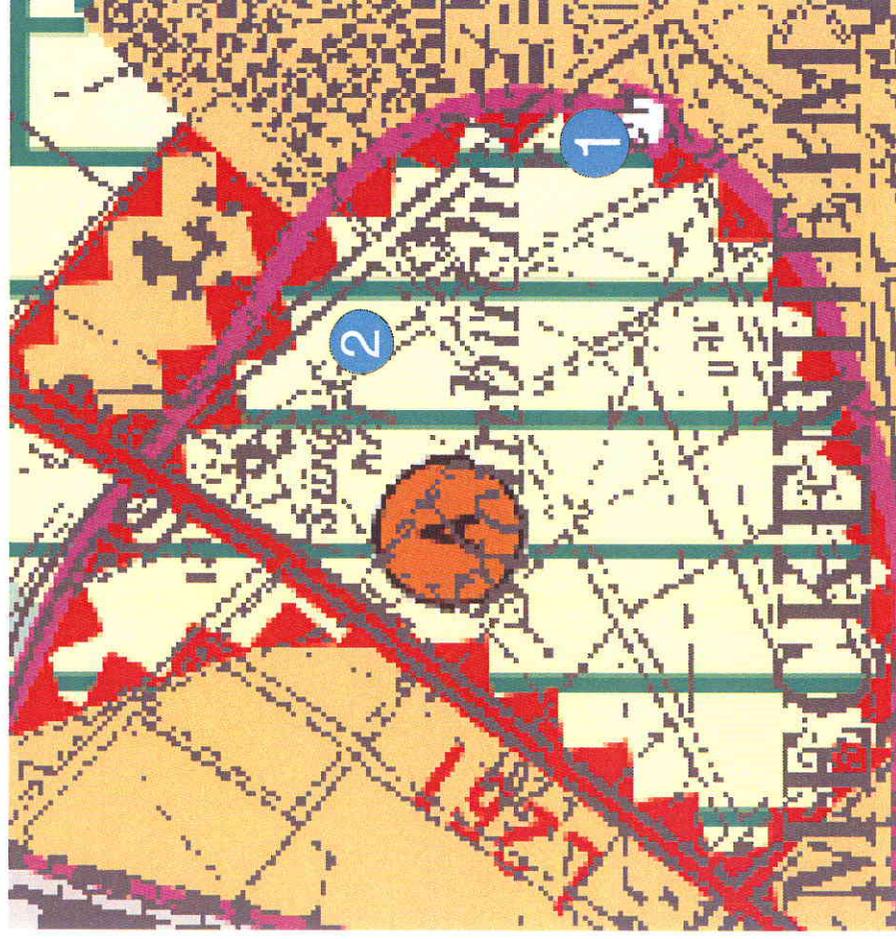


## Landesplanerische Anpassung Bauleitplan

Die Sportstandorte erfordern eine landesplanerische Anpassung, da der Regionalplan (Ebene Regierungsbezirk) hier nicht unmittelbar eine Entwicklung zulässt.

1. Standort Alternative 1
2. Standort Alternative 2

**A** Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung





Landesplanerische Anpassung Bauleitplan

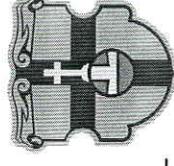
§ 1, Abs. 4 BauGB:

**Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen**

- Aufgrund der Darstellungen im Regionalplan lässt sich Standort 1 wegen der Schienenwege nicht weiter verfolgen
- Für Standort 2 Zielabweichungsverfahren gemäß Landesplanungsgesetz notwendig, dieses wird von der Bezirksregierung befürwortet
- Zielabweichungsverfahren wird durch die Bezirksregierung durchgeführt
- Beteiligung der Landwirtschaftskammer, der Naturschutzverbände und des Rhein-Sieg-Kreises

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER

---



## Zeitplanung:

### Bauleitplanungen

- derzeit**      **Auswertung Stellungnahmen aus öffentliche Auslegung  
Erarbeitung Abwägungen  
Ergänzung und Anpassung Bauleitplanentwurf  
Beschluss über erneute, eingeschränkte Auslegung und  
Abwägungsbeschluss über Einwendungen SE-A 10.12.09**
- I. Quartal 2010**      **Erneute, eingeschränkte Auslegung des Planentwurfes**
- I./II.Quartal 2010**      **Wertung der Stellungnahmen der erneuten  
Auslegung Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**
- II. Quartal 2010**      **Satzungsbeschluss (FNP, Bebauungsplan) in direktem  
Zusammenhang mit vorlaufendem Beschluss des  
Regionalrates zum Zielabweichungsverfahren**

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER

---



## Zeitplanung:

### Zielabweichungsverfahren

**Beginn II. Halbjahr 2009:** Durchführung Zielabweichungsverfahren  
gem. §24 LPIG NRW durch die Bezirksreg.  
Köln als Regionalplanungsbehörde bis  
voraussichtlich 2.Quartal 2010 (Beschluss des  
Regionalrates zum Zielabweichungsverfahren)

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER

---



## Zeitplanung:

### Europaweite und nationale Ausschreibungen

- |                        |  |
|------------------------|--|
| seit II. Halbjahr 2009 | Vorbereitung europaweite und nationale Ausschreibungen der Flächen   |
| 2010                   | Durchführung europaweite und im Anschluss nationale Ausschreibung, Findung des Investors / der Investoren  |
|                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundstücksverkauf</li><li>- städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB</li><li>- Erschließungsvertrag gem. § 124 BauBG</li></ul> |

# Stadt Meckenheim DER BÜRGERMEISTER



Rahmenplanung Merl-Steinbüchel																		
ZEITPLANUNG	JULI	AUGUST	SEPT	OKT	NOVEM	DEZEM	JANUAR	FEBRU	MARZ	APRIL	MAI	JUN	JULI	AUGUST	SEPT	OKT		
	III. Quartal 2009			VI. Quartal 2009			I. Quartal 2010			II. Quartal 2010			III. Quartal 2010			VI. Quar		
<b>BAULEITPLANUNGEN</b>																		
<b>OFFENLAGE</b>																		
Auswertung Stellungnahmen aus öffentlicher Auslegung, Erarbeitung Abwägungen, Ergänzung und Anpassung Bauleitplanung																		
Beschluss über erneute eingeschränkte Auslegung und Abwägungsbeschluss über Einwendungen																		
Erneute, eingeschränkte Auslegung des Plänenraumes																		
Weitung der Stellungnahmen der erneuten Auslegung, Vorbereitung Satzungsbeschluss Satzungsbeschluss (FNP, B-Plan) in direktem Zusammenhang mit vorläufigem Beschluss des Regionalrates zum Zielabweichungsverfahren																		
<b>ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN</b>																		
Durchführung Zielabweichungsverfahren durch Bez.-Reg. Köln																		
Beschluss Regionalrat																		
<b>AUSSCHREIBUNGEN</b>																		
Vorbereitung Europäische und Nationale Ausschreibungen																		
Durchführung europaweite Ausschreibung																		
Durchführung nationale Ausschreibung																		
Findung des Investors / der Investoren																		