



Tagesordnungspunkt:

33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für die in Anlage 1 abgegrenzten Änderungsbereiche wird eingeleitet. (Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB)

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Entwicklung der bestehenden Strukturen sowie zur Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke.

Finanzielle Auswirkungen:

Die für die Durchführung des Änderungsverfahrens sowie die Beauftragung von Fachgutachten (Umweltbericht, Artenschutz etc.) entstehenden Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Sachverhalt beschrieben, wird eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss Planen und Bauen	23.05.2023	öffentlich
Beratungsergebnis		

Vorlage Nr. 050/2023

	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	20.06.2023		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Zur Realisierung einer baulichen Nachverdichtung in Schapdetten beabsichtigt die Gemeindeverwaltung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ in zwei Geltungsbereichen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Änderungsbereich 1 umfasst die Grundstücke Gemarkung Schapdetten, Flur 3, Flurstück 161 sowie im Flur 1 die Flurstücke 1530, 1093 und 1094, die alle im Besitz der Gemeinde Nottuln sind. Änderungsbereich 2 umfasst das Grundstück Gemarkung Schapdetten, Flur 1, Flurstück 1468, welches derzeit durch den katholischen Kindergarten Sankt Bonifatius baulich genutzt wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist für den Änderungsbereich 1 sowohl die Entwicklung gemeinnütziger Einrichtungen als auch von Wohnraum vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftsraumes zur Begegnung und für Veranstaltungen im Ortsteil Schapdetten. Zudem ist die Errichtung einer mindestens viergruppigen Kindertagesstätte mit Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Diesbezüglich ist die Verwaltung bereits in Gesprächen mit der Kirche, die den Sankt Bonifatius Kindergarten am Standort in der Fuldastraße 6 aufgeben möchte und Interesse an dem Standort „Alte Schule“ signalisiert hat. Sofern der Erhalt des bestehenden Schulgebäudes wirtschaftlich ist, ist aus Sicht der Verwaltung eine Integration des Bestandsgebäudes in die Planungen wünschenswert.

Durch die Verlagerung des Sankt Bonifatius Kindergartens in den Änderungsbereich 1 ist für den Änderungsbereich 2 zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen.

Realisiert werden sollen die angestrebten Entwicklungen im Rahmen einer Konzeptvergabe - einem städtebaulichen Instrument, das zur Steuerung der Vergabe von Grundstücken eingesetzt werden kann. Grundsätzlich kann die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke auf unterschiedliche Weise erfolgen. Neben einer Direktvergabe eines Grundstückes zum Verkehrswert oder einer Vergabe durch ein Bieterverfahren, bei dem der Zuschlag auf das höchste Gebot erteilt wird, steht bei einer Konzeptvergabe die Qualität des eingereichten Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung, da nach bestimmten Kriterien die beste Lösung für einen Standort herausgefiltert wird. Dabei gibt es die Möglichkeit, einen Festpreis als Voraussetzung zu definieren, sodass die Qualitätskriterien des Konzeptes zu 100% entscheiden oder aber das Bestgebotsverfahren, bei dem sowohl das Konzept als auch der Kaufpreis bewertet werden. Dazu wird die Gewichtung vom Angebot des Kaufpreises und der Qualität des Konzeptes zu Beginn der Ausschreibung bekannt gegeben. Empfohlen wird dabei eine Gewichtung von 70% des Konzeptes und 30% des Kaufpreises. Der Höchstsatz der Gewichtung des Kaufpreises liegt bei jeweils 50%. Erarbeitet wird die Konzeptvergabe durch Architekten oder Stadtplaner, wobei es sich bei der Aufstellung der Vergabe um eine vergütungspflichtige Leistung nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) handelt.

Ablauf einer Konzeptvergabe:

Durchschnittlich dauert eine Konzeptvergabe drei bis sechs Monate. Zunächst muss der Marktwert der einzelnen Grundstücke des Gebietes per Sachverständigengutachten ermittelt

Vorlage Nr. 050/2023

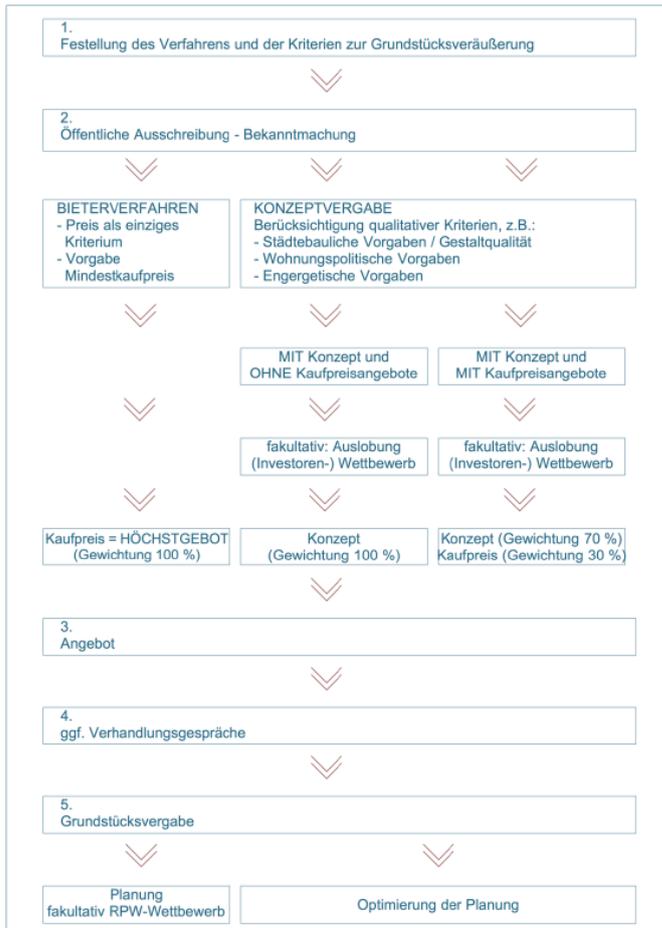
werden. Daraufhin findet eine öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung statt, die den Start des Verfahrens definiert. Die Bekanntmachung beinhaltet auch die Projektbeschreibung einschließlich im Vorfeld definierter Bewertungskriterien und Zulassungskriterien. Die Kriterien können sich beispielsweise auf die Themenbereiche Wohnungspolitik, Städtebau / Quartier, Funktion / Architektur, Energie / Ökologie / Verkehr beziehen. Die eingereichten Konzepte, die weder Form- noch Fristfehler beinhalten, werden mit Hilfe der Bewertungsmatrix durch die zuständigen Gremien geprüft. Dies kann die Verwaltung oder ein Betreuungsbüro und zusätzlich ein eigens eingerichtetes Gremium sein. Die Zusammensetzung des Gremiums wird in der Bekanntmachung genannt und sollte bestehen aus den entsprechenden Fachämtern, der Politik sowie Fachleuten, die zu den jeweiligen Schwerpunkten beraten. Eine unterstützende Möglichkeit ist die Durchführung einer Auftaktveranstaltung sowie einem Fragenkolloquium, bei denen Fragen zur Projektbeschreibung sowie den Bewertungskriterien gestellt werden können und dessen Antworten anschließend Teil der Ausschreibungsunterlagen werden.

Nach Abgabe der Konzepte finden Auswahlgespräche statt, bei denen die einzelnen Bieter ihre Konzepte vorstellen können. Danach wird anhand der Bewertungsmatrix über jedes Konzept entschieden. Möglich ist eine Aufforderung durch den Beirat zur Nachbesserung einiger Aspekte der Konzepte innerhalb einer bestimmten Frist. Im Anschluss daran wird eine Entscheidung gefällt, die ausführlich dokumentiert wird und an jeden Bieter nach Verfahrensabschluss weitergegeben wird. Damit bleibt das Verfahren nachvollziehbar und transparent für alle Teilnehmer. In einem nächsten Schritt wird dem erfolgreichen Bieter oder der Bietergemeinschaft das Grundstück oder die Grundstücke anhand gegeben. Die Anhandgabe ist ein Prozess, indem der Bieter einen definierten Zeitraum zur detaillierten Ausarbeitung der Finanzierung und der Qualitäten des Konzeptes zugesprochen bekommt. Hierfür ist maximal ein Zeitraum von zwei Jahren vorgesehen, innerhalb dessen bestimmte „Meilensteine“ zur Angebotsrealisierung vereinbart und umgesetzt werden müssen. Werden diese Meilensteine nicht erfüllt oder weichen vom Konzept ab, so kann die Zustimmung des Verkäufers zurückgezogen werden. Gleichzeitig werden die formalen Voraussetzungen des Grundstückserwerbes erfüllt sowie der Kaufvertrag und die Eintragung im Grundbuch vorbereitet. Zentrale Aspekte sind hierbei Nutzungskonzepte, Bauverpflichtungen bis zu einem gesetzten Zeitpunkt, sowie eine definierte Quote des geförderten Wohnungsbaus. Nachdem die Anhandgabe abgelaufen ist, erfolgt der Verkauf oder die Verpachtung.

Die erläuterten Informationen dienen zunächst der generellen Beschreibung des Instrumentes Konzeptvergabe und sind der Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und des Hessischen Städtetages entnommen worden. Diese ist unter dem folgenden Link abrufbar und kann auch für weitergehende Informationen hinzugezogen werden:

[AKH LF Konzeptvergabe 20170816 RZ.indd \(akbw.de\)](#)

Vorlage Nr. 050/2023



Quelle: eigene Darstellung nach AKH u. Hessischer Städtetag 2017: 19

Planungsrechtliche Situation:

Die betreffenden Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“. Für die Teilbereiche Flur 3, Flurstück 161 und Flur 1, Flurstück 1530 des Änderungsbereiches 1 setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Flurstücke 1093 und 1094 sind als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Der Änderungsbereich 2 ist im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Jugendheim festgesetzt. Um die oben erläuterten Planungsabsichten realisieren zu können, ist die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und einer Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Beabsichtigt ist die Festsetzung beider Änderungsbereiche (siehe Anlage 1) als allgemeine Wohngebiete. Bezüglich der Genehmigungsfähigkeit eines Pfarr- bzw. Gemeindehauses im beabsichtigten allgemeinen Wohngebiet wird die Verwaltung Abstimmungsgespräche mit dem Kreis Coesfeld führen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist der Änderungsbereich 1 in einem Teilbereich als Wohnbaufläche und in einem anderen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Den Änderungsbereich 2 stellt der Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Vorlage Nr. 050/2023

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“

Verfasst:
gez. Steinhoff, Lea

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch