Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister

| **Beschlussvorlage**<br>**- öffentlich -** | Drucksache - Nr: **0212/2018**<br>Datum: 05.10.2018<br>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung<br>Mitwirkendes Amt: |
|---|---|

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 "Neuer Loches-Platz"; Antrag auf Einbeziehung weiterer Flurstücke in den Geltungsbereich

Beratungsfolge:

| Status | Datum | Gremium | Zuständigkeit |
|---|---|---|---|
| Öffentlich | 05.11.2018 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | Vorberatung |
| Öffentlich | 10.12.2018 | Rat der Stadt | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt, den Antrag der Eigentümer der Grundstücke Eich 12/12a/14b vom 20.09.2018 abzulehnen und das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ mit demjenigen Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt vom 16.10.2017 zu Grunde lag, fortzuführen.

**Sachverhalt:**

Die Eigentümer der Grundstücke Eich 12/12a/14b (Gem. Dorfhonnschaft, Flur 32, Flurstücke 26, 29, 268, 348, 351 und 552) haben über die Rechtsanwälte Hopfgarten mit Schreiben vom 20.09.2018 (Anlage 5) beantragt, ihre vorgenannten Grundstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ einzubeziehen. Die entsprechenden Flächen sind in Anlage 1 kreuzschraffiert und in Anlage 4 grün schraffiert dargestellt.

Nachfolgend werden hinsichtlich der vorgenannten Thematik mehrere Varianten untersucht, wobei Variante 2 dem o.g. Antrag entspricht.

**<u>Variante 1:</u> Einbeziehung der Grundstücke Eich 12/12a/14b in den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan)**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Grundstücke in einen Vorhaben- und Erschließungsplan einzubeziehen. In diesem Fall müsste das Grundstück der Realisierung des Vorhabens (hier: Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Vollsortimenter und Discounter sowie notwendigen Nebenanlagen) dienen.
Die Entscheidung, welche Grundstücke der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst, liegt grundsätzlich beim Investor. Voraussetzung ist jedoch, dass der Investor über die entsprechenden Grundstücke verfügen kann.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt erklärt, dass er die Grundstücke Eich 12/12a/14b nach einem Gespräch mit einem Eigentümer nicht in seine Planungsüberlegungen einbezieht.

> *<u>Anmerkung</u>:*
> *In der StuV-Sitzung am 24.09.2018 erläuterte Herr Hilb vom Architekturbüro Graf + Graf, das im Auftrag des Investors die Hochbauplanungen für das Projekt Loches-Platz erstellt, auf Nachfrage, dass ein „einfaches Verschieben“ des geplanten Baukörpers in Richtung Eich 12/12a nicht möglich sei. Im Falle der Überplanung des Grundstücks Eich 12/12a müssten Hochbauplanung und Gutachten quasi wieder „bei Null anfangen“.*

Eine Einbeziehung der Grundstücke in den Vorhaben- und Erschließungsplan scheitert somit aus mehreren Gründen:

- die Grundstücke dienen nicht der Realisierung des eigentlichen Vorhabens,
- der Vorhabenträger verfügt nicht über die Grundstücke und
- im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan können keine Regelungen zu baulichen Tätigkeiten auf den Grundstücken Eich 12/12a/14b (Realisierungszeitraum) getroffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Einbeziehung des Grundstücks Eich 12/12a/14 in den Vorhaben- und Erschließungsplan daher derzeit auszuschließen.

**<u>Variante 2</u>: Einbeziehung der Grundstücke Eich 12/12a/14a in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

§ 12 (4) BauGB lässt die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich zu. Voraussetzung hierfür ist nach einschlägigen Kommentaren und Gerichtsurteilen, dass diese Einbeziehung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

So hat das OVG Münster in seinem Urteil vom 04.05.2012 - 2 D 11/11.NE festgestellt, dass § 12 (4) BauGB nur eine Einbeziehung solcher - außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegender - Flächen in den Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässt, deren Überplanung eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellt.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof formuliert hierzu, in qualitativer Hinsicht ergebe „sich eine Einschränkung für die Einbeziehung von Flächen außerhalb des Vorhabengebiets in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daraus, dass für diese weiteren Flächen nur solche Festsetzungen zulässig“ seien, „die für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung oder Abrundung darstellen“. Dies sei nach § 1 (3) Satz 1 BauGB* zu beurteilen. Daher könne „die Einbeziehung solcher Flächen in Betracht gezogen werden, die die Gemeinde im Fall eines regulären Bebauungsplans in den Planbereich aufnehmen würde“; der eindeutige Schwerpunkt der Festsetzungen müsste „allerdings stets bei den Maßnahmen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen“ (Hess. VGH 25.09.2014 - 4 C 1328/12.N).

** § 3 (1) Satz 1 BauGB lautet:*
*„Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“*

Im vorliegenden Fall (mögliche Einbeziehung der Grundstücke Eich 12/12a/14b in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) stellt sich zum einen die Frage nach der städtebaulichen Erforderlichkeit der Einbeziehung und zum anderen nach dem städtebaulichen Planziel für den einzubeziehenden Bereich.

Die in Rede stehenden bis zu 100 m tiefen Grundstücke grenzen im Südosten an die Gemeindestraße „Eich“ und im Nordwesten an die anbaufreie Bundesstraße B 51 „Dellmannstraße“. Sie werden nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz“, der parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufgehoben werden soll, erfasst und sind somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Stellung / Ausrichtung der baulichen Anlagen entsprechen die Grundstücke der Eigenart der südwestlich angrenzenden Parzellen Eich 14 bis 26.

Für eine Einbeziehung (lediglich) der Grundstücke Eich 12/12a/14b in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit keine städtebauliche Erforderlichkeit zu erkennen.

Allenfalls ließe sich - ein entsprechendes städtebauliches Planziel vorausgesetzt - die Einbeziehung des gesamten Areals Eich 12 bis Eich 26 (siehe Anlage 1 - gelbe Fläche) begründen. Ob hier jedoch ein Planziel entwickelt werden kann, das als sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans angesehen werden kann, ist auf Grund der vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstruktur fraglich.

Laut Gesetzestext kann der Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zudem nur um „einzelne Flächen“ außerhalb des V+E-Planes ergänzt werden; die einbezogenen Flächen dürfen gegenüber dem Vorhabengebiet somit nur von untergeordneter Bedeutung sein. Dies wäre bei dem Areal Eich 12 bis 26 jedoch erkennbar nicht der Fall, da bei Einbeziehung dieser Flächen der eindeutige Schwerpunkt der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans läge.

Eine Einbeziehung des Areals Eich 12 - 26 wäre daher rechtlich fragwürdig und könnte im Fall einer Normenkontrolle zur Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher weder die Einbeziehung der Grundstücke Eich 12/12a/14b noch die Einbeziehung des Areals Eich 12 - 26 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu empfehlen.

**Variante 3:** **Aufstellung eines selbstständigen (herkömmlichen) Bebauungsplanes für den Bereich Eich 12 - 26**

Sollte ein städtebauliches Planziel für den Bereich Eich 12 bis 26 entwickelt werden, so könnte für dieses Areal ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ein solches Vorgehen hätte den Vorteil, dass zwei benachbarte Bebauungspläne inhaltlich und zeitlich separat voneinander entwickelt würden und sich - im Falle des Auftretens von Problemen - nicht gegenseitig im Verfahrensfortschritt hemmen würden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes grundsätzlich ein gangbarer Weg, sofern sich ein städtebauliches Planziel für diesen Bereich entwickeln lässt und aufgezeigt werden kann, dass sich dieses Planziel nicht über die Anwendung des § 34 BauGB („Einfügung“) umsetzen lässt.

Unter der Voraussetzung, dass derzeit weder ein Planziel für das Areal Eich 12 bis 26 noch eine städtebauliche Notwendigkeit, ein solches zu entwickeln, erkennbar ist, kann seitens der Verwaltung die Einleitung eines separaten Bebauungsplanverfahrens für das Areal Eich 12 bis 26 nicht empfohlen werden.

**Variante 4:** **Herausnahme bereits einbezogener Flurstücke aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die Rechtsanwälte Hopfgarten führen in ihrem Schreiben vom 20.09.2018 aus, dass, sofern die Grundstücke ihres Mandanten (Eich 12/12a/14b) nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden, die einbezogenen Flurstücke 34, 35, 36 und 264 (in Anlage 1 rosafarben markiert) aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden müssten, da ansonsten hinsichtlich der Wahl des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Abwägungsfehler bestehe.

Diese Ansicht wird seitens der Stadt nicht geteilt. Wie in Variante 2 beschrieben ist für die Einbeziehung der Grundstücke Eich 12/12a/14b in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine städtebauliche Notwendigkeit zu erkennen. Bei den Flurstücken 34, 35, 36 und 264 ist dies wie auch bei den einbezogenen Flurstücksteilflächen 261 und 550 jedoch der Fall (siehe hierzu Variante 5).

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Anregung der Rechtsanwälte Hopfgarten, die bereits in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flurstücke wieder aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, nicht nachzukommen.

**Variante 5:** **Beibehaltung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2017**

Die Einbeziehung der Flurstücke 34, 35, 36 und 264 gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ ist städtebaulich begründet. Gleiches gilt für Teilflächen der Flurstücke 261 und 550.

a) Flurstücke 34, 35 und 36 (Eich 4b-d)

Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wermelskirchen; auf zwei dieser Flurstücke (34 und 36) liegen jedoch Erbbaurechte. Die Stadt kann daher zurzeit nicht frei über diese Flurstücke verfügen.

Städtebauliches Ziel war es jedoch stets, die Flurstücke 34 bis 36 in das Projekt Loches-Platz einzubeziehen. Insofern wurden die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs Loches-Platz über die Eigentumssituation der genannten Flurstücke informiert und ihnen mitgeteilt,

dass diese zur Zeit des Investorenwettbewerbs noch nicht zur Überplanung zur Verfügung stehen, die Stadt sich aber bemühe, die vorhandenen Erbbaurechte zu erwerben. Es wurde den Investoren anheimgestellt, die betreffenden Flächen optional zu überplanen.

Das städtebauliche Planziel für den Bereich Eich 4b-d lässt sich auch im ersten Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage 2) an der durch Baulinien durchgehend festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebiets MK 2 ablesen.

Durch die festgesetzte Baugrenze im Bereich der Grundstücke Eich 4b-d und die festgesetzte maximale Geschossigkeit kann ein unangemessenes räumliches Bedrängen der Baudenkmäler Eich 6/8 (Bürgerhäuser) und Eich 12 ausgeschlossen werden.

b) Flurstück 264

Das Flurstück 264 ist Teil der Platzanlage um das Denkmal Bürgerhäuser Eich 6/8. Diese Platzanlage soll im Rahmen des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts „Innenstadt Wermelskirchen“, das zurzeit von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Büro Architektur Stadtplanung Stadtentwicklung (ASS) aus Düsseldorf entwickelt wird, in zeitlichem und räumlichen Zusammenhang mit der Bebauung des Loches-Platzes umgestaltet werden. Dabei soll unter anderem in Abstimmung mit dem Investor die durch den geplanten Neubau auf dem Loches-Platz entfallende Fläche für den Wochenmarkt auf der Platzanlage um die Bürgerhäuser ausgestaltet werden.

Die Einbeziehung des Flurstücks ist somit städtebaulich begründet und ermöglicht zudem eine sachnotwendige Ergänzung zur Entwicklung des Loches-Platzes.

c) Teilflächen der Flurstücke 261 und 550

Diejenigen Teilflächen der Flurstücke 261 und 550, die nach aktuellem Stand nicht an den Investor veräußert werden sollen, wurden zusammen mit den o.g. Flurstücken 34, 35, 36 und 264 nach § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Für diese Flurstücksteilflächen wurde seitens des Antragstellers die Herausnahme aus dem Geltungsbereich zwar nicht gefordert (grün markierte Fläche in Anlage 1); sie sollen an dieser Stelle trotzdem betrachtet werden.

Die Teilfläche des Flurstücks 550 ist wie Flurstück 264 Teil der Platzanlage um die Bürgerhäuser Eich 6/8; insofern gelten für dieses auch die gleichen Aussagen (siehe b).

Die Teilfläche des Flurstücks 261 umfasst das denkmalgeschützte Gebäude Bürgerhäuser Eich 6/8 und ist - wie auch die umgebende Platzanlage - Teil des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts Innenstadt Wermelskirchen. Gebäude und Platzanlage sollen nach der geplanten Umgestaltung eine Einheit darstellen und die „gute Stube“ Wermelskirchens mit Trauzimmer, Museum, Kultur und Infopunkt / Tourismus bilden.

Die Einbeziehung der Teilflächen der Flurstücke 261 und 550 ist somit nachvollziehbar städtebaulich begründet.

**Fazit:**

Eine Einbeziehung der Flurstücke des Antragstellers in den Vorhaben- und Erschließungsplan (Variante 1) ist derzeit nicht möglich. Für eine Einbeziehung der Antragsflächen oder des Areals Eich 12-26 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Variante 2) fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit. Die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans für das Areal Eich 12-26 ist grundsätzlich denkbar; hierfür müsste jedoch noch ein städtebauliches Planziel erarbeitet werden. Die Herausnahme der Flurstücke 34, 35, 36 und 264 (und ggfs. der Teilflächen der Flurstücke 261 und 550) aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Variante 4) ist nicht

empfehlenswert, da für die Einbeziehung dieser Flächen nachvollziehbare städtebauliche Gründe vorliegen (siehe Ausführungen zu Variante 5).

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ mit demjenigen Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt vom 16.10.2017 zu Grunde lag, fortzuführen.

**Anlage/n:**

Anlage 1 Übersichtsplatz Bereich Loches-Platz / Eich
Anlage 2 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ (Planzeichnung)
Anlage 3 geplante Aufhebung Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ (Planzeichnung)
Anlage 4 Ausschnitt Liegenschaftskarte
Anlage 5 Antrag auf Einbeziehung weiterer Flurstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

<table>
<tr><td colspan="3">Finanzielle Auswirkungen:</td><td></td><td>Ja</td><td>x</td><td colspan="2">Nein</td></tr>
<tr><td colspan="4">Finanzielle Absicherung der Ausgaben bei:</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten einschl. MWSt.)<br>EUR</td><td colspan="3">Zur Verfügung stehende Mittel: Ansatz, Ausgaberest<br>EUR</td><td colspan="3">Verpflichtungsermächtigung<br>EUR</td></tr>
<tr><td colspan="2">Jährliche zusätzliche Folgekosten:</td><td colspan="3">EUR</td><td></td><td colspan="2">Keine</td></tr>
<tr><td colspan="8">Der Betrag steht haushaltsmäßig in voller Höhe zur Verfügung: (bei Nein: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)<br>Ja Nein</td></tr>
<tr><td colspan="8">Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept: (bei Ja: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)<br>Ja Nein</td></tr>
<tr><td colspan="8">Wenn Ja, welche:</td></tr>
</table>

Anlage 1

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "NEUER LOCHES-PLATZ"

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

bereits einbezogene Grundstücke gem. § 12 (4) BauGB

Grundstücke Eich 12 / 12a / 14b

Grundstücke Eich 12 bis Eich 26

Flurstücke 34, 35, 36 und 264

Flurstücke 261 und 550 (Teilfläche)

N

0 5 10 20 30 40 50 Meter

Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2017

# Anlage 2

VORENTWURF

| MK 2 | |
|---|---|
| 1,0 | III |
| (3,0) | g |
| GHmax. 326.00 m ü NHN | |

| MK 1 | |
|---|---|
| 0,8 | II |
| (1,6) | o |
| GHmax. 322.0 m ü NHN | |

An der Feuerwache

Brückenweg

Eich

Telegrafenstraße

Sparkasse

B 51

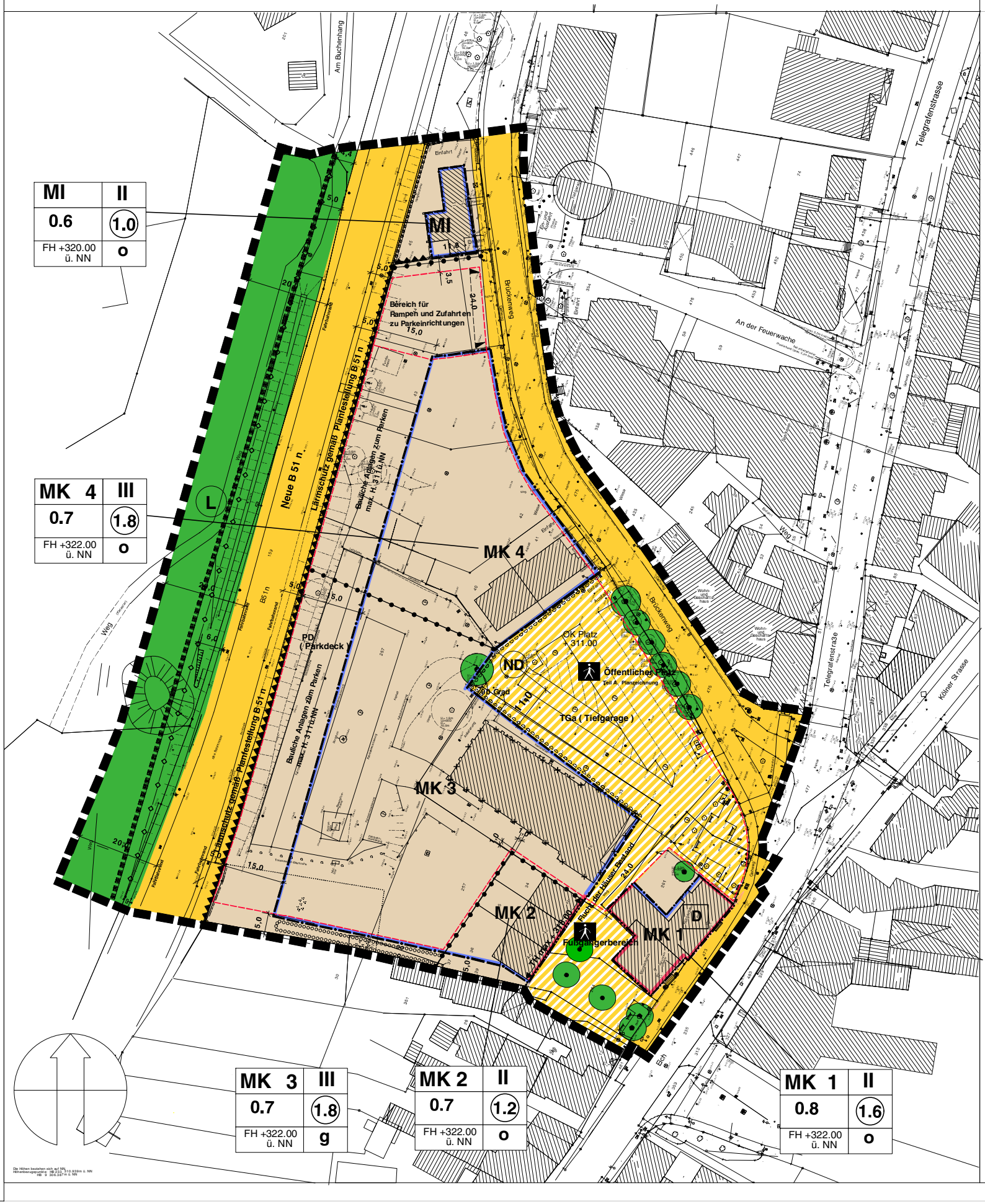
St

GFL

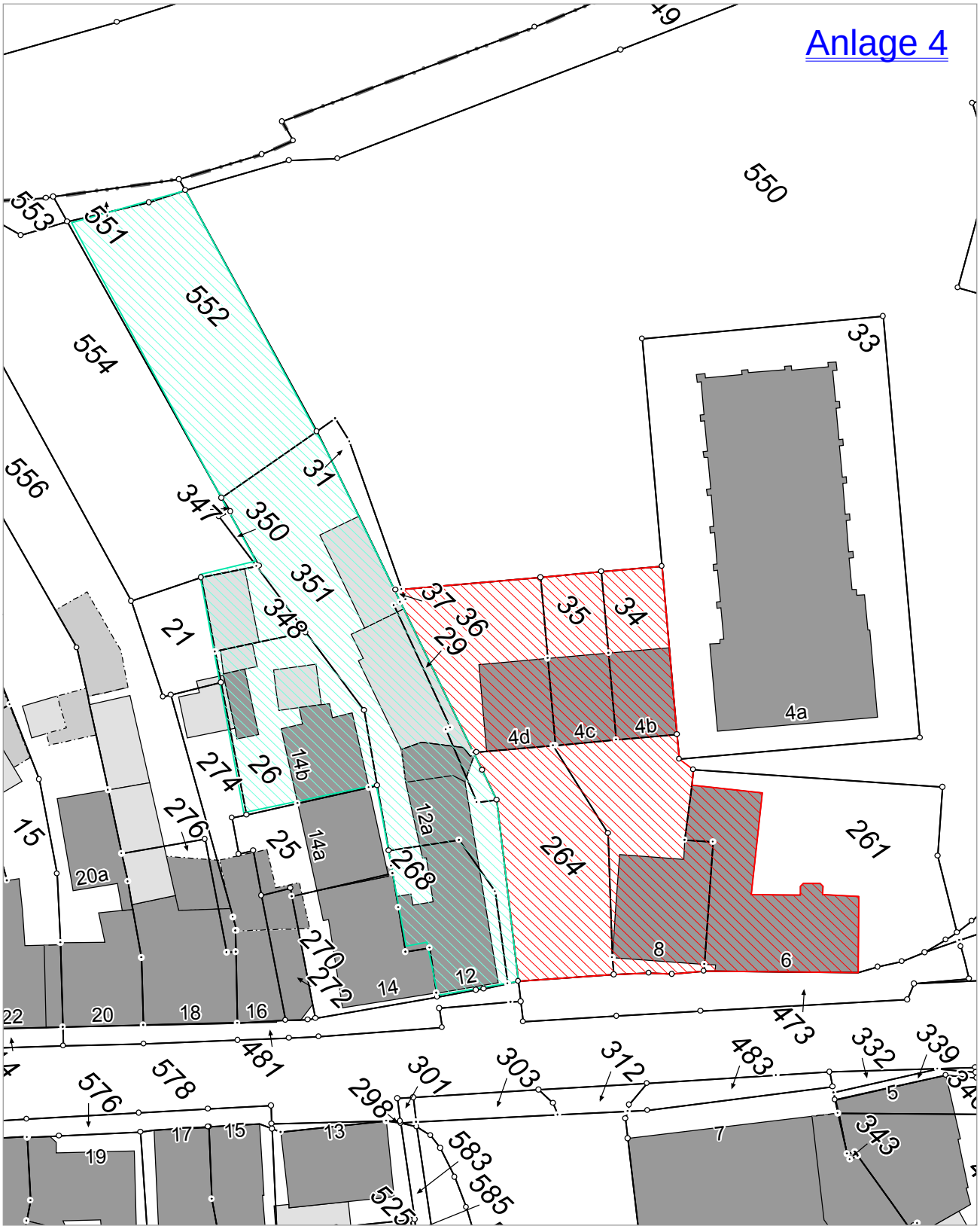
Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadtdreieck"

# Stadt Wermelskirchen
# Bebauungsplan Nr. 70 Loches -Platz

Anlage 3



Anlage 4




beantragte Einbeziehung in den vorhabenbez. B'Plan

bereits einbezogene Grundstücke / Grundstücksteile

N

0 5 10 20 30 40 50 Meter

Liegenschaftskarte (ALKIS) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises, 2018

Anlage 5

EINGEGANGEN
20. Sep. 2018
Erled. .....

HOPFGARTEN
RECHTSANWÄLTE

Hopfgarten Rechtsanwälte · Jürgensplatz 58 · 40219 Düsseldorf

**Durch Boten** -> RA May persönlich bei Fr. Thomas

Stadtverwaltung Wermelskirchen
**Der Bürgermeister**
Telegrafenstraße 29-33
42929 Wermelskirchen


**Ort:** Düsseldorf
**Datum:** 20.09.2018
**Unser Zeichen:** 70167/18Ö 42 XLII/Gr
**Dezernat:** Sascha May
**Sekretariat:** Frau Graff
**Durchwahl:** 0211/310797-159
**E-Mail:** may@hopfgarten.de



**Wuppertal**
Dr. Günter Hopfgarten
Klaus Schrameyer
Heiner Reinold [10, 9]
Dr. Jörn Rosenkaymer [4]
Klaus Sopp [13, 4]
Iris Wrobel [1, 6]
Andrea Post [2]
Alexander Philipp [10, 12]
Stephan Deiters [8]
Thomas Brinkmann [2, 11]
Silke Allerdissen [2]
Mark Wilmking, LL.M. [5]
Dr. Karsten Schaudinn [3]
Sebastian Mesek [7]
Sonja Ruland, LL.M.
Maximilian Cleffmann [4]
Esther Herrnstadt
Edith Hiegemann
Beatrice Kemper, LL.M.

**Düsseldorf**
Martin Heß [7]
Sascha May

1 Mediator / Mediatorin

Fachanwalt / Fachanwältin für

2 Arbeitsrecht
3 Bank- und Kapitalmarktrecht
4 Bau- und Architektenrecht
5 Erbrecht
6 Familienrecht
7 Handels- und Gesellschaftsrecht
8 Insolvenzrecht
9 Medizinrecht
10 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
11 Sozialrecht
12 Verkehrsrecht
13 Versicherungsrecht

www.hopfgarten.de

USt-IdNr.: DE121107341


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Loches-Platz"**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bleek,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von

[redacted]

vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt bei.

**1.**

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 32, Flurstücke 552, 351, 29, 268, 348 und 26. Sämtliche der zuvor benannten Grundstücke grenzen an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz"

als auch an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz" an. Im Auftrag und mit Vollmacht unseres Mandanten beantragen wir,

> **die Grundstücke Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 32, Flurstücke 552, 351, 29, 268, 348 und 26 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz" einzubeziehen.**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz" umfasst diejenigen städtischen Grundstücke und Grundstücksteile, die an den Investor zur Realisierung des Projektes veräußert werden sollen. Bereits jetzt erfasst der zuvor genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits angrenzende Flurstücke, welche aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen sind. Ziel ist es durch die Einbeziehung dieser Grundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Dieses Ziel kann allerdings nicht lediglich durch die Einbeziehung der Grundstücke auf den Flurstücken 34, 35, 36 und 264 erfolgen. Vielmehr ist für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Einbeziehung der auch an diese Grundstücke unmittelbar angrenzenden Grundstücke unseres Mandanten erforderlich. Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen einer Einbeziehung von Grundstücken gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind entweder die Grundstücke unserer Mandantschaft ebenfalls zu berücksichtigen oder die von Ihnen bislang einbezogenen Grundstücke müssten aus dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan herausgenommen werden. Der aktuell bestehende Abwägungsfehler kann nur durch die zusätzliche Einbeziehung der Grundstücke unserer Mandantschaft in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geheilt werden.

**2.**

Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag auf Einbeziehung der zu Beginn genannten Grundstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „neuer Loches-Platz" schnellstmöglich dem Rat zur Entscheidung vorzulegen und uns entsprechend über die Entscheidung bzw. den Verfahrensverlauf zu informieren.

Ebenfalls möchte ich Sie bitten, den Eingang unseres Antrages zu bestätigen. Zur Wahrung der Interessen unserer Mandantschaft beantragen wir darüber hinaus

HOPFGARTEN
RECHTSANWÄLTE

**Akteneinsicht**

in den vorliegenden Verwaltungsvorgang und insbesondere die mit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 „neuer Loches-Platz" und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz" zusammenhängenden Unterlagen. Wir möchten Sie bitten, diese Unterlagen zum Zwecke der Akteneinsicht in unsere Büroräume zu übermitteln (gern auch per E-Mail). Sollte dies nicht möglich sein, so möchten wir Sie bitten uns mitzuteilen, wann eine Einsichtnahme in die Unterlagen bei Ihnen erfolgen kann.

Für Nachfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlicher Begrüßung

(Sascha May)
Rechtsanwalt