

Stadt Reutlingen  
z.Hd. Frau Erste Bürgermeisterin  
Dipl.-Ing. Ulrike Hotz  
Marktplatz 22  
72764 Reutlingen

**ulrike.hotz@reutlingen.de**

Cc: hannah.tiesler@reutlingen.de  
margareta.barton@reutlingen.de  
philipp.riethmueller@reutlingen.de

Kontaktdaten:  
(0711) 601 701-10  
dolde@doldemayen.de

Unser Zeichen:  
18/00393 Do/du

Datum:  
19. Juli 2018

**Büro Stuttgart**  
GENO Haus  
Heilbronner Straße 41  
D-70191 Stuttgart  
Fon (0711) 601 701-0  
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde  
Dr. Rainard Menke  
Dr. Andrea Vetter  
Dr. Winfried Porsch  
Dr. Tina Bergmann  
Dr. Bernd Schieferdecker  
Dr. Moritz Lange  
Dr. Matthias Hangst

**Büro Bonn**  
Rheinauen Carré  
Mildred-Scheel-Straße 1  
D-53175 Bonn  
Fon (0228) 323 002-0  
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen  
Dr. Frank Hölscher  
Dr. Markus Deutsch  
Dr. Barbara Stamm  
Dr. Christian Stelter  
Dr. Clemens Hagebölling

## **Planung eines Hotels im Bürgerpark der Stadt Reutlingen Stellungnahme von Frau Rechtsanwältin Rupp vom 19.07.2018**

Sehr geehrte Frau Hotz,

zu dieser Stellungnahme ist aus rechtlicher Sicht zu bemerken:

1. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können nach Maßgabe von § 31 Abs. 1, 2 BauGB Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan kann jederzeit geändert werden. Dabei sind die verfahrensrechtlichen Vorschriften

sowie die materiell-rechtlichen Bindungen der Bauleitplanung (z.B. Abwägungsgebot, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) zu beachten. Unter Beachtung dieser Vorgaben kann die Stadt Reutlingen den am 01.12.2009 beschlossenen Bebauungsplan „Bruderhausgelände“ ändern. Sie ist dabei nicht an die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans gebunden.

2. Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Antrag und die Entscheidung über diesen Antrag sind kein zwingendes Verfahrenserfordernis. Die Bedeutung der Regelung liegt in einer Schutzfunktion zu Gunsten des Vorhabenträgers. Die Regelung gibt ihm die Möglichkeit, seine Interessen im Hinblick auf die Vorleistungen durch ein „Recht auf Verbescheidung“ zu wahren. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB verdeutlicht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan einem Vorhabenträger nicht „aufgezwungen“ werden kann (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Stand 01.02.2018, § 12 Rn 102).

Entgegen der Auffassung von Frau Rechtsanwältin Rupp ist die Antragstellung durch den Vorhabenträger und die Entscheidung der Stadt Reutlingen über diesen Antrag nicht Voraussetzung für die Einleitung und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wenn kein Antrag gestellt wurde, liegt darin kein Verfahrensfehler. Wenn ein Antrag nicht gestellt wurde und keine Entscheidung der

Stadt Reutlingen über diesen Antrag erging, ist dies unschädlich. Die Frage nach dem Rechtscharakter der in § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgesehenen Entscheidung stellt sich nicht. Sie spielt deshalb im vorliegenden Fall keine Rolle. Dasselbe gilt für die von Rechtsanwältin Rupp aufgeworfene Frage, welchen Ermessensbindungen die Gemeinde bei einer Entscheidung nach § 12 Abs. 2 BauGB unterliegt. Die Ausführungen gehen an der Sach- und Rechtslage vorbei.

3. Die Abstimmung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabenträgers mit der Stadt hat stattgefunden. Sie ist Grundlage des Beschlussvorschlags der Verwaltung und des weiteren Verfahrens.
4. Die Behauptung, nach dem bisherigen Ablauf könne nur von einer Gefälligkeitsentscheidung der Stadt gegenüber den Architekten im Zusammenhang mit dem Investor ausgegangen werden, ist offensichtlich falsch. Eine Begründung für diese Behauptung findet sich im Schreiben von Frau Rupp nicht. Die Tatsache, dass kein förmlicher Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt wurde, ist für die Rechtmäßigkeit des bisherigen und des künftigen Verfahrens ohne Bedeutung. Die inhaltliche Abstimmung zum städtebaulichen Konzept hat stattgefunden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Reutlingen unter Beachtung der Vorgaben des BauGB die weiteren Entscheidungen zu treffen.
5. Gleichermäßen haltlos ist die Behauptung, es sei von einem „groben Verstoß gegen die Wettbewerbsbedingungen“ auszugehen. Die Stadt Reutlingen hat durch ein europaweites Bietverfahren in Anlehnung an das Vergaberecht einen Investorenwettbewerb – keinen Architektenwettbewerb – durchgeführt.
6. Ein Beschluss nach § 12 Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich. Er wurde auch nicht gefasst. Rechtsmittel gibt es insoweit nicht. Die Behauptung, es könne Anfechtungsklage erhoben werden, ist falsch.

Selbstverständlich kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplan nach Maßgabe von § 47 VwGO gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren eingeleitet werden.

Für ergänzende Fragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Dolde