

Beschlussvorlage

EG Stadt Tangerhütte
Bürgermeister

Vorlage Nr.: BV 644/2021

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen: Amt für Gemeindeentwicklung	Datum: 20.07.2021
Bearbeiter: Kathrin Klähn	Wahlperiode 2019 - 2024

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja Nein Enthaltung
Stadtrat	04.08.2021	beschlossen	13 5 1

Betreff: städtebaulicher Vertrag zum nicht vorhabensbezogenen Bebauungsplan
"Nahversorger am Neustädter Ring"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt, zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zum nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ in der Ortschaft Tangerhütte

zwischen der

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Bismarckstraße 5, 39517 Tangerhütte, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Brohm

und der

Convex RED GmbH, Krumbholzstr. 6, 06406 Bernburg, vertreten durch Herrn Mirko Fiedler

den Entwurf entsprechend Anlage 3 dem Vorhabenträger als Vertragsangebot zu unterbreiten und den Vorhabenträger zur Vorlage eines Konzepts aufzufordern, das Anlage 2 zum Vertrag werden kann.

Bemerkung: Auf Grund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes – KVG LSA war(en) kein(e) / Mitglied(er) des Stadtrates von der Abstimmung ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt		Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	Ja	Nein	
keine, Bestimmung lt. Vertrag			
	Jahr 2021		
EUR	Produkt-Konto:		
ggf. Stellungnahme Kämmerei			

Anlagen:

Anlage 1 Entwurf städtebaulicher Vertrag – einseitig unterzeichnet durch Vorhabenträger

Anlage 2 anwaltliche Stellungnahme zu dem Entwurf Anlage 1

Anlage 3 Vorschlag städtebaulicher Vertrag – rechtlich geprüft

Andreas Brohm
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

Die Convex RED GmbH als Vorhabenträger reichte zum Aufstellungsbeschluss BV 586/2021 Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“ einen Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit Datum vom 18.05.2021, 13:11 Uhr ein. Mit der Sitzung des Stadtrates der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte vom 30.06.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss mehrheitlich gefasst. Infolgedessen überarbeitete der Vorhabenträger den städtebaulichen Vertrag und ergänzte diesen entsprechend. Mit Einwurf - Einschreiben vom 12.07.2021 und Posteingang vom 14.07.2021 wurde der originale und durch den Vorhabenträger unterzeichnete städtebauliche Vertrag in einfacher Ausfertigung der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte übersandt, siehe Anlage 1 Entwurf städtebaulicher Vertrag – einseitig unterzeichnet durch Vorhabenträger.

Aufgrund der Notwendigkeit den durch den Vorhabenträger verfassten städtebaulichen Vertrag im Detail prüfen zu müssen, ist unter anwaltlicher Mithilfe der Inhalt unter Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen geprüft worden. Die anwaltliche Einschätzung sowie der durch den Anwalt erarbeitete und vorgeschlagene städtebauliche Vertrag sind als Anlage 2 (anwaltliche Stellungnahme zu dem Entwurf Anlage 1) sowie als Anlage 3 (Vorschlag städtebaulicher Vertrag – rechtlich geprüft) beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der vom Vorhabenträger vorgeschlagene Vertrag kann so nicht abgeschlossen werden. Er wäre unwirksam, insbesondere, weil der Vorhabenträger sich schon zu einer vollständigen Kostenübernahme von Maßnahmen verpflichten würde, die selbst nicht Gegenstand des Vertrages sind, nämlich die Erschließungs- und etwaige Ausgleichsmaßnahmen. Dies würde nicht nur dem Schriftformerfordernis widersprechen, sondern auch dem Erfordernis der Angemessenheit. Der Entwurf enthält weitere für die Stadt nachteilige Regelungen, so ein einseitiges Lösungsrecht des Vorhabenträgers. Zudem verstößt er gegen eindeutige gesetzliche Regelungen. Da § 1 Abs. 3 S. 2 Halbsatz 2 BauGB ausdrücklich regelt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans auch nicht durch Vertrag begründet werden kann, ist die im Entwurf des Vorhabenträgers enthaltene Regelung in § V2 Abs. 2 unzulässig, wonach die Stadt für eine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die Anpassung des Flächennutzungsplans innerhalb üblicher Fristen sorgen soll. Allein aus diesem Grund ist die Unterzeichnung des Vertrags durch den Bürgermeister nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund wurde mit anwaltlicher Unterstützung ein Entwurf eines städtebaulichen Vertrags gefertigt, der als Anlage 3 beigefügt ist. Da die Verantwortung der Stadt für den Inhalt der Bauleitplanung selbst uneingeschränkt bei ihr verbleibt, auch wenn die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf einen Vorhabenträger übertragen wird, ist es erforderlich, dass der Einfluss der Stadt auf die Planung sichergestellt wird. Daher sollte die der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in dem Vertrag möglichst präzise beschrieben werden. Dies gilt vorliegend zumal, als § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe verschiedene Anforderungen stellt, die sich je nach Größe unterscheiden. Beispielsweise sind gemäß § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, also insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (sogenannte Regelvermutung). Vor diesem Hintergrund ist für die weitere Planung und die erforderlichen Untersuchungen entscheidend, welche Geschossfläche der Nahversorger haben soll, was bislang nicht hinreichend geklärt ist und sich auch nicht aus dem Entwurf des Vorhabenträgers ergibt.

Da es an einer hinreichend konkreten Konzeption also bislang mangelt, soll der Entwurf entsprechend Anlage 3 als Vertragsangebot dem Vorhabenträger unterbreitet werden. Gleichzeitig soll er aufgefordert werden, ein Konzept vorzulegen, das dann als Anlage 2 zum Inhalt des städtebaulichen Vertrages gemacht werden kann.