

01.04.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/068

öffentlich

Bezugsvorlage Nr:

Bauverpflichtung in neuen Baugebieten

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	27.04.2020 -							
Verwaltungsausschuss	04.05.2020 -							
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachricht-lich							

Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich			
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich			
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich			

Beschlussvorschlag

Mit allen Grundstückseigentümern bzw. Entwicklungsgesellschaften, die durch Bauleitplanung neue Baurechte für mehr als zwei Wohnbauegebäude bzw. mehr als 2.000 m² gemischtes oder gewerbliches Bauland erhalten, ist ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in welchem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren auferlegt wird.

Anlass und Ziele

Im Rahmen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll durch die Bauleitplanung bedarfsorientiert Bauland für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Damit auf diesen Flächen auch tatsächlich die geplante Nutzung umgesetzt wird, soll dies über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR		EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR		EUR
Saldo	EUR		EUR

Begründung

Das Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbge. zeigt auf, dass im Stadtgebiet zurzeit etwa 1.260 Baulücken existieren, von denen jedoch nur etwa 40 zur Verfügung stehen. Auch in neu ausgewiesenen Baugebieten, insbesondere in den dörflichen Stadtteilen, werden Baugrundstücke aus den unterschiedlichsten Gründen zurückgehalten. Das Interesse an einer Flächenbevorzugung hat in den letzten Jahren aufgrund der Zins- und Bodenwertentwicklung zugenommen. Dies entspricht keiner nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Ziel ist es, mit den ausgewiesenen Baugrundstücken auch den tatsächlichen Bedarf zu befriedigen und damit eine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden auf den notwendigen Bedarf zu minimieren.

Über die Umsetzung der Bebauungspläne, die als „Angebotsbebauungspläne“ aufgestellt werden, wurde auch in den verschiedenen Ortsräten diskutiert. So hat der Ortsrat der Ortschaft Otternhagen eine Bauverpflichtung für das neue Wohnbauegebiet westlich der „Max-Planck-Straße“ in Otternhagen gewünscht, während der Ortsrat Suttorf dies für sein neues Baugebiet an der Straße „Neue Wiese“ gerade abgelehnt hat.

Eine einheitliche Vorgehensweise im Stadtgebiet ist jedoch zum rechtssicheren Umgang des Gleichheitsgrundsatzes erforderlich. Hier wird eine angemessene, maßvolle Umsetzung vorge-

schlagen, indem nur im Falle einer Veräußerung eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren gefordert wird. Diese sollte auch für die gewerbliche Nutzung gelten. Eine Veräußerungspflicht der Eigentümer ist somit nicht Bestandteil des Beschlusses.

Die Einsetzung des Instrumentes des „Baugebotes“ für die allgemeine Umsetzung der Bauleitplanungen ist unverhältnismäßig. Nähere Ausführungen sind dem als Anlage beigefügtem Vermerk zu entnehmen.

Eine Bauverpflichtung kann bei einem normalen, angebotsbezogenen Bebauungsplan nicht als Festsetzung aufgenommen werden. Das entsprechende Instrument ist der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, der sogenannte Städtebausicherungsvertrag. Hierdurch können die zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auch hinsichtlich einer Befristung geregelt werden.

Bei Nichteinhaltung würde das Grundstück wieder an den Verkäufer zurückfallen. Die Eintragung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. ist möglich.

In den größeren Plangebieten nehmen die Entwicklungsgesellschaften bei ihren Kaufverträgen fast immer bereits eine Bauverpflichtung innerhalb einer gewissen Frist, aus eigenem wirtschaftlichem Interesse, auf. Hierdurch werden eine zügige Umsetzung und Abwicklung des Baugebietes erreicht. Auch die Stadt Neustadt a. Rbge. verpflichtet regelmäßig die Erwerber von städtischen Grundstücken zur Realisierung der gewerblichen bzw. wohnbaulichen Nutzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt möchte als lebendige Stadt für Familien und Senioren attraktive Bauplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stellen. Ebenso ist der Wirtschaftsstandort durch die Bereitstellung von gewerblichem Bauland zu stärken. Dies soll unter dem geringst möglichen Verbrauch von Grund und Boden erfolgen, um die Lebensgrundlage von zukünftigen Generationen zu schützen.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Für alle Bebauungsplanungen, deren förmliches Planverfahren noch nicht eingeleitet wurde, wird gemäß der Beschlussfassung ein Städtebausicherungsvertrag spätestens vor der Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage/n

öff - Vermerk zum Thema "Baugebot" vom 08.01.2020