



**Aufnahme von baulichen Verpflichtungen in zukünftige städtebauliche Verträge
– hier: Beanstandung gemäß § 54 Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 54 Absatz 2
Satz 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

Federführung: Büro des Rates und des Bürgermeisters

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Frau Brauner | 02521 29-101 | brauner@beckum.de

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Beckum

09.09.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Beschluss des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben in seiner Sitzung am 23.06.2021/11.08.2021 bezüglich baulicher Verpflichtungen in zukünftigen städtebaulichen Verträgen wird aufgehoben.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen beruht auf § 11 Baugesetzbuch.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben am 23.06.2021 wurde unter Tagesordnungspunkt 5 – öffentlicher Teil – unter anderem der Beschluss gefasst, dass zukünftige städtebauliche Verträge eine bauliche Verpflichtung enthalten (Auszug aus der Niederschrift siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Der gefasste Beschluss ist aufgrund fehlender öffentlicher Bekanntmachung und fehlender Zuständigkeit des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben rechtswidrig zustande gekommen und verstößt somit gegen geltendes Recht – er wurde aus diesem Grund am 23.07.2021 von Bürgermeister Gerdhenrich beanstandet (Beanstandung mit Begründung siehe Anlage 2 zur Vorlage).

Die Beanstandung hat gemäß § 54 Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 54 Absatz 2 Satz 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) aufschiebende Wirkung – der Beschluss darf zunächst nicht ausgeführt werden.

Die Angelegenheit ist dem Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben in seiner Sitzung am 11.08.2021 erneut zur Beratung und Entscheidung vorgelegt worden. Dieser hätte den Beschluss aus Sicht der Verwaltung aufheben müssen. Alternativ hätte der Ausschuss den am 23.06.2021 gefassten Beschluss in eine unverbindliche Bitte an die Verwaltung, in zukünftigen Erschließungsverträgen – wenn möglich – eine bauliche Verpflichtung aufzunehmen, umformulieren können. Verbleibt der Ausschuss bei seinem Beschluss vom 23.06.2021, hat der Rat der Stadt Beckum über die Angelegenheit zu beschließen (§ 54 Absatz 3 Satz 2 GO NRW).

In seiner Sitzung am 11.08.2021 hat der Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben den Beschlussvorschlag abgelehnt (Auszug aus der Niederschrift siehe Anlage 3 zur Vorlage). Eine Entscheidung des Rates ist somit erforderlich. Es wird vorgeschlagen, den Beschluss des Ausschusses aufzuheben. Alternativ kann der Rat über den Beschluss in der Sache entscheiden und ihn so oder in abgewandelter Form bestätigen. Denn der Rat ist nach Auffassung der Verwaltung insoweit zuständig. Das folgt daraus, dass er über den Abschluss von Erschließungsverträgen beschließt und daher auch grundsätzliche Vorgaben für künftige Verträge erlassen kann.

Grundsätzlich kann eine Bauverpflichtung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) sein. Die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, kann mithilfe einer Vereinbarung für eine Bauverpflichtung zu einer zügigeren Bebauung des Plangebietes und zu einer Vermeidung von Baulücken führen.

Sofern Regelungen in diese Richtung vereinbart werden sollen, unterliegen diese aber strengen Grundsätzen. So sind das Kopplungsverbot (§ 56 Absatz 1 Satz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen), das Gleichbehandlungsgebot sowie die Angemessenheit der Leistungen im jeweiligen Einzelfall zu beachten.

Zu beachten ist ebenfalls der Zeitraum, in dem eine Verpflichtung zur Bebauung umgesetzt werden soll. Der Zeitraum ist aus technischer Sicht zu beurteilen, wobei die Frage zu klären ist, ab wann eine Bebauung möglich ist. Da ein Bauantrag erst bei gesicherter Erschließung genehmigt werden kann, müsste der Zeitraum einer Bauverpflichtung an die Übernahme der Erschließungsanlagen geknüpft werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Maßgaben wird seitens der Verwaltung für zukünftige städtebauliche Verträge eine Bauverpflichtung grundsätzlich befürwortet.

Anlage(n):

- 1 Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben vom 23.06.2021
- 2 Beanstandung eines gefassten Beschlusses
- 3 Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben vom 11.08.2021