



Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nummer 37 "Südring" – 3. Änderung

Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

Auskunft erteilt: Herr Schenkel | 02521 29-310 | schenkel@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben

23.06.2021 Beratung

Betriebsausschuss

29.06.2021 Beratung

Rat der Stadt Beckum

01.07.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, den als Anlage zur Vorlage beigefügten städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages beruht auf § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Demografischer Wandel

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können.

Mit dem Bebauungsplan Nummer 37 „Südring“ – 3. Änderung – werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Bebauung ist nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages kann eine Bebauung kurzfristig ermöglicht werden.

Erläuterungen

Das Tätigkeitsfeld der Alpha 1984 GmbH umfasst neben dem Erwerb und der Erschließung von Grundstücken auch den Bau und den Vertrieb von Immobilien. Sie beabsichtigt, ihre Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nummer 37 „Südring“ – 3. Änderung – kurzfristig einer Bebauung zuzuführen. Eine Bebauung ist derzeit ausgeschlossen, da die Erschließung nicht gesichert ist.

Die vollständige Erschließung wird durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Die genaue Lage des Vertragsgebietes ist aus der Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag ersichtlich.

Der Vertrag ist mit der Alpha 1984 GmbH als Erschließungsträgerin bereits ausgehandelt. Hiermit verpflichtet sich die Erschließungsträgerin

- zur Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- zur Herstellung der öffentlichen Straße,
- zur Herstellung des Einfahrtsbereiches am bestehenden Falkweg zur neu herzustellenden öffentlichen Straße,
- zur erstmaligen Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen als Trennsystem einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen,
- zur erstmaligen Herstellung der privaten Abwasseranlagen innerhalb der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (GFL 2),
- zur Herstellung des öffentlichen Fuß- und Radweges mit Anschluss an den Falkweg.

Sämtliche Maßnahmen erfolgen auf Kosten und Rechnung der Erschließungsträgerin.

Das für die Erschließung zu tätige Investitionsvolumen wird voraussichtlich rund 262.214 Euro betragen. Die Erschließungsträgerin wird hierüber eine Sicherheitsleistung in Form einer Bürgschaft beibringen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer effektiven Wohnraumbedarfsdeckung wurde seitens der Verwaltung eine Bauverpflichtung zur Bebauung der Grundstücke geprüft.

Grundsätzlich kann eine Bauverpflichtung zwar Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) sein. Sofern Regelungen in diese Richtung vereinbart werden sollen, unterliegen sie aber strengen Grundsätzen.

Das Koppelungsverbot (§ 56 Absatz 1 Satz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) verlangt, dass die Gegenleistung – hier die Durchführung der Erschließung – im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung – hier die Verschaffung des Rechts, die Erschließung im eigenen Interesse selbst durchzuführen – der Behörde steht. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Erschließung und der Bauverpflichtung ist nicht eindeutig herzuleiten. Der Bauverpflichtung steht somit keine eigene Gegenleistung gegenüber. Um das Koppelungsverbot nicht zu verletzen, müsste eine Bauverpflichtung somit als eigenständiger Vertragsteil erachtet werden, da sie nicht Teil des Verhältnisses von Gegenleistung und Leistung ist.

Darüber hinaus ist das Gleichbehandlungsgebot zu beachten. Hierbei geht es vor allem um die Gleichbehandlung anderer Vertragspartnerinnen und Vertragspartner, mit denen städtebauliche Verträge geschlossen werden beziehungsweise wurden. Soweit in diesem Fall nur ausnahmsweise eine Bauverpflichtung vorgesehen ist, müsste diese mit eindeutigen sachlichen Gründen hinterlegt werden, die sich von anderen mit der Stadt geschlossenen städtebaulichen Verträgen unterscheiden. Bislang sind seitens der Verwaltung keine Regelungen zu Bauverpflichtungen in städtebaulichen Verträgen aufgenommen worden. Zukünftig wird seitens der Verwaltung eine Bauverpflichtung in städtebaulichen Verträgen befürwortet.

Des Weiteren müssen die Leistungen den Umständen nach angemessen sein. Das gilt für die Bauverpflichtung auf Grundlage des § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Angemessen ist eine Gegenleistung, wenn sie dem Übermaßverbot entspricht. Die von der Vertragspartnerin beziehungsweise dem Vertragspartner zu erbringende Leistung muss objektiv in angemessenem Verhältnis zur Leistung der Behörde und zum Wert des Vorhabens stehen. Das Gebot der Angemessenheit verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung der Vertragspartnerin beziehungsweise des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet.

Zu beachten ist ebenfalls der Zeitraum, in der 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.

Abschließend könnte eine Bauverpflichtung auch nicht auf allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nummer 37 „Südring“ – 3. Änderung – erfolgen, da bezogen auf das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 37, Flurstück 187 derzeit privatrechtliche Regelungen entgegenstehen. Aus den vorgenannten Gründen sowie aus dem Tätigkeitsfeld der Alpha 1984 GmbH empfiehlt die Verwaltung daher, im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages keine Bauverpflichtung zu vereinbaren.

Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen zur entwässerungstechnischen Erschließung ergibt sich die Beratungszuständigkeit des Betriebsausschusses, im Übrigen die des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Klimaschutz, Energie und Vergaben. Für die abschließende Entscheidung über den städtebaulichen Vertrag insgesamt ist der Rat der Stadt Beckum zuständig.

Anlage(n):

Städtebaulicher Vertrag