

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

15-00435
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**Änderungsantrag zu 15-00195: Bebauungsplan
"Gieselweg/Harxbütteler Str."**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

08.07.2015

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

08.07.2015

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

14.07.2015

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

21.07.2015

Ö

Beschlussvorschlag:

Der Anregung 62.3 zum Bebauungsplan ist, wie im Folgenden ausgeführt, stattzugeben. Gefordert wird der Einsatz eines städtebaulichen Vertrages bzw. städtebaulicher Verträge zur Festlegung von Nutzungseinschränkungen in den Bebauungsplan. **Grundsätzlich sind solche Verträge, die Planungshindernisse aus dem Weg räumen können, vor dem Beschluss von Bebauungsplänen abzuschließen.**

Die Verwaltung lehnt die Anregung mit der Begründung ab: "Ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf der Mitwirkung der betroffenen Betriebe und ist daher nicht ohne weiteres realisierbar."

Nun hat die Firma Eckert & Ziegler kürzlich in einem Stadtgespräch bei der Braunschweiger Zeitung ausdrücklich die Bereitschaft erklärt und sogar den Wunsch geäußert, in Vertragsverhandlungen mit der Stadt (und dem Land) einzutreten. Der Einwand der Stadt ist daher offensichtlich falsch und abzulehnen. Die Punkte sind einzeln zu beschließen.

Der Rat möge deshalb beschließen, die Verwaltung zu bitten:

Die Verwaltung nimmt im Interesse der Stadt und ihrer Einwohner, insbesondere der Einwohner von Thune, Verhandlungen mit der Firma Eckert & Ziegler auf, mit dem städtebaulichen Ziel, für die Gewährung von Baurecht verbindliche Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet vertraglich zu vereinbaren.

Darauf aufbauend schließt die Verwaltung für die Gewährung von Baurecht folgende vertragliche Vereinbarungen ab:

1) Die zur Messung, Konditionierung und/oder Verpackung in Thune vorgesehenen radioaktiven Stoffe sind bei Anlieferung und zu Beginn des Konditionierungsprozesses schwach radioaktiv (<1011 Bq pro m³ ohne spezielle Abschirmung gemäß Definition der International Atomic Energy Agency (IAEA))

2) Die Nutzung der auf dem Planungsgebiet bestehenden und entstehenden Einrichtungen zur Lagerung und Aufarbeitung von Abfällen aus Kernkraftwerken ist ausgeschlossen.

Die Firma Eckert & Ziegler hat sich in der o. g. Veranstaltung öffentlich auch bereit erklärt und den Wunsch geäußert, mit dem Ziel einer Gesamtlösung in Verhandlungen einzutreten, die neben Stadt und E & Z auch das Land als Vertragspartner mit einbeziehen. Im Hinblick auf eine mögliche Unterstützung des Landes möge der Rat beschließen, mit der Firma die folgende vertragliche Vereinbarung abzuschließen:

3) Wenn und sobald mit Beihilfe des Landes Niedersachsen ein neuer, geeigneterer Standort für den Umgang mit radioaktiv mittel- und hochradioaktiven Stoffen gefunden und beziehbar ist und vom Land für diesen Standort die entsprechende Umgangsgenehmigung erteilt ist, wird die Firma Eckert & Ziegler den Umgang mit mittel- und hochradioaktiven Stoffen in angemessener Frist auf diesen neuen Standort verlagern.

gez.

Dr. Dr. habil. Wolfgang Büchs

BIBS-Fraktionsvorsitzender

Sachverhalt:

Anlage zu städtebaulichen Verträgen

ungsplanfestsetzungen und Regelungen in der Baugenehmigung nicht ebenso erreicht werden können. Führt man sich vor Augen, dass der Bebauungsplan und die Baugenehmigung in der Regel „Bebauungsangebote“ enthalten, die aber nicht wahrgenommen werden müssen, sind vertragliche Regelungen vorrangig dazu geeignet, **Pflichten** zu bestimmen und durchzusetzen.

Beispiele¹⁰³⁹:

- *Zurverfügungstellung und Offenhalten einer Passage durch ein Gebäude.*
- *Pflicht, bestimmte Öffnungszeiten zu gewährleisten oder nicht zu überschreiten (Gaststätte).*
- *Bereitstellen von Stellplätzen in einer Tiefgarage für einen wechselnden Personenkreis.*
- *Mindestwohnzeit bei verbilligt abgegebenen Wohngrundstücken (Einheimischenmodell).¹⁰⁴⁰*

657

Im Einzelfall ist zu klären, ob diese Pflichten durch beschränkt persönliche oder durch Grunddienstbarkeiten zu sichern sind. Die Eintragung einer Bau- last hilft in aller Regel deshalb nicht, weil diese Pflichten nicht baulastfähig sind.

Vertragliche Nutzungsregelungen, die Bebauungsplanfestsetzungen wieder- holen, können Sinn machen, wenn sie dem Ziel dienen, Ausnahmen und insbesondere Befreiungen nach § 31 auszuschließen oder zu beschränken.

658

e) Nutzungsbeschränkungen

Ein städtebaulicher Vertrag kann kein „Mehr“ an baulicher Nutzung (Art, Maß, überbaubare Grundstücksfläche usw.) zulassen, als das Planungsrecht einschließlich § 31¹⁰⁴¹ einräumt. Verträge können Bebauungspläne nicht än- dern¹⁰⁴²; vorstellbar ist jedoch die Vereinbarung von Nutzungskonkretisie- rungen, wenn diese gleichzeitig auch Nutzungseinschränkungen darstellen. Als unzulässig angesehen werden festsetzungsersetzende, zum Teil auch

659

1039 Weitere Beispiele bei *Krautzberger*, in: EZBK, § 11 Rdnr. 139 b.

1040 OLG Schleswig (26.03.2010) 17 U 67/08, NVwZ-RR 2010, 737.

1041 BVerwG (23.01.2002) 4 BN 3.02, NVwZ-RR 2002, 329; vgl. dazu auch *Birk*, in: Spannowsky/ Krämer, Verträge, S. 46.

1042 BVerwG (23.01.2002) 4 BN 3.02, NVwZ-RR 2002, 329; *Reidt*, BauR 2008, 1544; *Reidt*, Fest- schrift Krautzberger, S. 203; *Birk*, in: Festschrift Krautzberger, S. 169; *Bank*, in: KK, § 11 Rdnr. 51.

festsetzungsergänzende vertragliche Regelungen.¹⁰⁴³ Dem ist zu folgen, soweit im Vertrag andere Nutzungen oder ein „Mehr“ an baulicher Nutzung zugelassen wird, als im Bebauungsplan festgesetzt ist; dem ist nicht zu folgen, wenn der Vertrag die im Bebauungsplan festgesetzte (formell und materiell zulässige) Nutzung in einer Form konkretisiert, die von der Festsetzung gedeckt ist.

- 660 *Beispiel:*
Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus; der Vertrag schließt den Betrieb einer Gaststätte aus.

Regelmäßig ist das bei Nutzungseinschränkungen im weitesten Sinne der Fall.¹⁰⁴⁴ Der Vertrag kann geeignet sein, Probleme zu lösen, die auf der Ebene der Bauleitplanung mangels Festsetzungsmöglichkeiten nicht gelöst werden können.

Beispiel:
Zeitliche Einschränkungen für Gaststätten oder Sportanlagen, Beschränkung von innenstadtrelevanten Sortimenten im MI oder MK.

- 660a Im städtebaulichen Vertrag können auch Regelungen vorgesehen werden, die die **Emissionen** der baulichen Nutzung nach Art und Umfang definieren und einschränken. Dies gilt gleichermaßen für Lärm, Luftverunreinigungen, Lichtauswirkungen, den Ausschluss oder die Beschränkung der Verwendung gefährlicher Stoffe nach der Störfallverordnung (12. BImSchV).¹⁰⁴⁵
- 661 Letztlich liegt dem ein Ansatz zugrunde, der – ohne Vertrag – auf § 15 BauN-VO zurückgreift.¹⁰⁴⁶ Es bestehen auch keine Bedenken dagegen, in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass die vom Bebauungsplan „angebotene“ Nutzung nur eingeschränkt ausgeübt wird.¹⁰⁴⁷ Was der Bauherr

1043 OVG Schleswig (12.03.2009) 1 KN 12/08, NuR 2009, 498; OVG Berlin (18.12.2007) 2 A 3.07, BauR 2008, 1092; zur Unzulässigkeit eines (insgesamt) bebauungsplanersetzenden städtebaulichen Vertrags: NdsOVG (03.03.2012) 12 LB 244/10, mit zahlreichen Rechtsprechungs- und Literaturhinweisen.

1044 OVG Lüneburg (03.05.2006) 12 C 170/04, BauR 2006, 1703; OBG Bln-Bbg (22.09.2011) OVG 2 A 8.11, BauR 2012, 1620.

1045 Zur Bedeutung und Behandlung solcher städtebaulicher Verträge im Bebauungsplanverfahren, vgl. Rdnr. 491 ff.

1046 Vgl. Birk, Bauplanungsrecht, Rdnr. 693 ff. mit zahlreichen Nachweisen; Burmeister, Rdnr. 99.

1047 Bank, in: KK, § 11 Rdnr. 56.

im Rahmen eines Angebots-Bebauungsplans selbst entscheiden kann, dazu darf er sich auch im Vertrag verpflichten. Unberührt davon bleiben die Notwendigkeit der hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung und die Angemessenheit entsprechender vertraglicher Regelungen.

f) Belegungsrechte

Die Gemeinde kann vereinbaren, dass ihr in einem zu errichtenden Gebäude bestimmte Flächen zur eigenen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Diese Regelung mündet in einen schlichten Mietvertrag.

662

Vorstellbar ist auch, dass die Gemeinde damit bestimmte wohnungsbezogene städtebauliche Ziele verfolgt.

Hat die Gemeinde ein Interesse daran, über eine bestimmte Zahl und Art von Mietwohnungen zur Unterbringung von „Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) verfügen zu können, bietet sich die Vereinbarung eines Belegungsrechts an. Die Art, Größe und Zahl der Wohnungen sind im Vertrag zu vereinbaren. Die Gemeinde vereinbart in einem solchen Fall mit dem Vertragspartner, dass dieser Wohnungen vor einer eigenen Vermietung der Gemeinde zur Benennung von Mietern anbietet. Der Mietvertrag kommt dann zwischen dem Vertragspartner der Gemeinde (als Haus- und Grundstückseigentümer) und dem Mieter zustande.

Im Zusammenhang mit der Vereinbarung eines solchen Belegungsrechts sind folgende Vertragsregelungen vorstellbar und sinnvoll:

- Der gemeindliche Vertragspartner kann mehrere (z. B. zwei) Benennungen ablehnen, wenn er dafür triftige Gründe nennt. Die nächste (hier: dritte) Benennung hat er zu akzeptieren.
- Die Gemeinde muss innerhalb einer bestimmten Frist einen Mieter benennen, danach kann die Wohnung vom Eigentümer frei vermietet werden.
- Die Gemeinde stellt die Mietkaution, soweit der Mieter dies nicht kann.
- Die Gemeinde haftet für den Mietausfall.
- Das Benennungsrecht (oder: Belegungsrecht) sollte zeitlich begrenzt werden, um dem Eigentümer die freie Vermietbarkeit zu gewährleisten (z. B. zehn Jahre).

Die Übernahme einer Mietkaution durch die Gemeinde und die Haftung für Mietausfälle sind (m.E.) Ausfluss der **Angemessenheitsregelung** des § 11 Abs. 2.