

Betreff:**Änderung des Städtebaulichen Vertrages "Trakehenstraße/Breites Bleek", ST 81, vom 26. März 2019****Stadtgebiet zwischen Trakehenstraße, Breites Bleek, Springbach, A 395 und dem Gewerbegebiet Senefelderstraße**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	Datum: 01.09.2020
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	16.09.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	22.09.2020	N

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Änderungsvertrages zum städtebaulichen Vertrag „Trakehenstraße/Breites Bleek“, ST 81, vom 26. März 2019, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS), der Erschließungsgesellschaft Trakehenstraße GmbH & Co. KG, der Doormorgen ErschließungsGmbH und der Wohnpark Stöckheimer Horst GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Eine Zuständigkeit des Rates ist nicht gegeben. Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich zunächst aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umwaltausschuss beschlusszuständig wäre. Mit Änderung der Hauptsatzung durch Ratsbeschluss vom 24.03.2020 ist die Übertragung auf den Planungs- und Umwaltausschuss entfallen. Es besteht daher eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Sachverhalt

Am 26. März 2019 wurde der städtebauliche Vertrag (Erschließungs- und Folgekostenmaßnahmen) zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und der Vorhabenträgerin abgeschlossen, der die Erschließung des Baugebietes „Trakehenstraße/Breites Bleek“, die Umsetzung der mit der Realisierung verbundenen Folgemaßnahmen und die Übernahme der Kosten für Folgemaßnahmen regelt. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Trakehenstraße/Breites Bleek“, ST 81 wurde vom Rat der Stadt am 2. April 2019 als Satzung beschlossen und am 31. Mai 2019 öffentlich bekannt gemacht.

In einem Normenkontroll-Eilverfahren hat das OVG Lüneburg im Verfahren 1 MN 116/19 mit Beschluss vom 2. Juni 2020 den Bebauungsplan wegen eines voraussichtlichen Abwaltungsmangels im Hinblick auf die im o. g. Vertrag vereinbarten kapitalisierten Grünpflegekosten außer Vollzug gesetzt. Die Vereinbarung einer Zahlung von kapitalisierten Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen, die öffentliche Straßenraumbegrünung und die Ausgleichsflächen für einen Zeitraum von 20 Jahren werde sich voraussichtlich als unwirksam erweisen, denn es fehle an der Kausalität zwischen Vorhaben und Maßnahme.

Weiterhin hat das OVG in seinem Beschluss auch die Kausalität für die Einrichtung des Ganztagsbetriebs der Grundschule Melverode in Frage gestellt. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Einrichtung des Ganztagsbetriebs erst durch das Vorhaben kausal verursacht würde. Die - selbst teilweise - Übernahme der Kosten einer vorhabenübergreifend verursachten Maßnahme kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur dann wirksam vereinbart werden, wenn ein vom Rat der Stadt getragenes Konzept sie dem Vorhaben zuordnet. Der städtebauliche Vertrag selbst kann diese Zuordnung nicht herstellen. Es wird geprüft, ob die Aufstellung eines Gesamtkonzepts, das die rechtliche Grundlage für die Kostenweitergabe bilden würde, möglich ist.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass der städtebauliche Vertrag vom 26. März 2019 in Kenntnis der Rechtslage auch ohne die vereinbarten Kostenübernahmen für die kapitalisierten Pflegekosten und den Ganztagsbetrieb der Grundschule Melverode abgeschlossen worden wäre. Im Vordergrund stehen nach wie vor der Wille der Vorhabenträgerin, das Baugebiet zu entwickeln und die Absicht der Stadt, die mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Erschließungs- und Folgekosten im Rahmen des rechtlich Zulässigen auf die Vorhabenträgerin zu übertragen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Teilnichtigkeit des Vertrages i. S. v. § 59 Abs. 3 VwVfG vorliegt.

Um Rechtssicherheit bezüglich des städtebaulichen Vertrages vom 26. März 2019 zu erlangen, ist beabsichtigt, einen Änderungsvertrag abzuschließen.

Der Bebauungsplan soll in einem ergänzenden Verfahren geheilt werden und wird dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29. September 2020 mit entsprechend geänderten Unterlagen erneut zur Beschlussfassung vorgelegt (DS 20-13925).

Vertragsinhalte

Der Änderungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Die Regelung zur Übernahme von kapitalisierten Pflegekosten in Höhe von 1.233.751,00 € entfällt ersatzlos.
2. Die Regelung zur Übernahme der anteiligen Kosten für den Ganztagsbetrieb der Grundschule Melverode in Höhe von 907.168,82 € entfällt ersatzlos.
3. Aus der vorliegenden Vertragserfüllungsbürgschaft ist ein Teilbetrag in Höhe von insgesamt 2.140.019,82 € freizugeben.
4. Die übrigen Regelungen und Kostenübernahmen des städtebaulichen Vertrages vom 26.03.2019 bleiben unverändert bestehen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die aus rechtlichen Gründen erforderliche Änderung des städtebaulichen Vertrages entstehen der Stadt Mindereinnahmen in Höhe von insgesamt 2.140.019,82 €, die aus dem städtischen Haushalt zu tragen sind.

Die Kosten der Beurkundung des Änderungsvertrages sind von der Stadt zu tragen und werden aus dem Budget der Abteilung Stadtplanung getragen.

Leuer

Anlage/n:

keine