



Informations-Vorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12544**
Datum: 06.03.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 58110220/6100.1200
Verfasser: GB II Stadtentwicklung
und Umwelt

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|---------------|-----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 08.04.2014 | öffentlich Kenntnisnahme |
| Stadtrat | 30.04.2014 | öffentlich Kenntnisnahme |

Betreff: **Information zur Vorgehensweise der Einbindung und Information beim Zustandekommen städtebaulicher Verträge im Rahmen der Bauleitplanung**

Die Vorgehensweise zur Einbindung und Information beim Zustandekommen städtebaulicher Verträge im Rahmen der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Informationsvorlage

Im Zuge der Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag des Stadtrates Olaf Sieber zur Umgestaltung des Straßenraums auf Grund des Bebauungsplans 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus“ Vorlagen-Nummer V/2013/12337 vom 16.01.2014 zum Bebauungsplan 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus, hat diese die Erarbeitung eines Vorschlages zur Präzisierung der Hauptsatzung angekündigt, um bestehende Unklarheiten bei der Beteiligung des Stadtrates beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit Dritten zukünftig zu beseitigen.

Nach eingehender rechtlicher Prüfung ist eine Präzisierung der Hauptsatzung für Verträge, wie sie regelmäßig im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bebauungsplänen abgeschlossen werden, gegenwärtig nicht erforderlich. Das bisherige Vorgehen steht insoweit im Einklang mit dem geltenden Recht.

Über die Inhalte der sich aus der Umsetzung von Bebauungsplänen ergebenden städtebaulichen und Erschließungsverträgen i.S. des § 11 (Erschließungsverträge bis 2013 in § 124, ab 2014 in § 11) BauGB einerseits und der Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen i.S. des § 12 BauGB andererseits, hat der Stadtrat auch in der Vergangenheit bereits an geeigneter Stelle (z.B. zusammenfassende Sachdarstellung resp. Begründung zum Bebauungsplan) zum Satzungsbeschluss Kenntnis erlangt. Soweit ein solcher Vertrag abgeschlossen wird, ist dieser auf die Inhalte und den Regelungsbereich des dazugehörigen Bebauungsplans beschränkt.

Der Regelungsbereich kann vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweichen, wenn dem Planverfahren externe Ausgleichs- oder Erschließungsmaßnahmen zuzurechnen sind.

1. Soweit es diejenigen Verträge anbetrifft, die sich aus der Umsetzung der Inhalte eines städtischen (Angebots-)bepauungsplans (**städtebaulicher und Erschließungsvertrag i.S. des § 11 BauGB**) ergeben, sind diese zwar auf die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beschränkt. Deren Entwicklung ist aber nicht zwingend an die Satzungsbeschlüsse der dazugehörigen Bebauungspläne gebunden, sondern kann zeitlich erheblich vom Zustandekommen des dazugehörigen Bebauungsplans abweichen. Soweit bereits während des Bauleitplanverfahrens Verhandlungen über das Zustandekommen eines solchen städtebaulichen- und Erschließungsvertrags i.S. des § 11 BauGB stattfinden, ist es daher nur möglich, im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens wie bisher an geeigneter Stelle hierüber zu berichten und zu informieren (z.B. im Zuge der zusammenfassenden Sachdarstellung oder an geeigneter Stelle innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan). Insoweit nimmt der Stadtrat deren Zustandekommen durch den Satzungsbeschluss zur Kenntnis. Da sich die Inhalte des städtebaulichen und Erschließungsvertrags i.S. des § 11 BauGB auf Inhalt und Umfang des dazugehörigen Bebauungsplans beschränken, ist deren späteres Zustandekommen von dem dazugehörigen zustimmenden Satzungsbeschluss im Regelfall mitumfasst.

2. Hinsichtlich der **Durchführungsverträge** zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) regelt schon § 12 BauGB zwingend die inhaltliche und zeitlich parallele Verknüpfung des Bauleitplanverfahrens mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages.

Zur nochmaligen und ausdrücklichen Verdeutlichung der bisher nur inzidenten Zustimmungs- und Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es daher möglich, dass der Durchführungsvertrag nunmehr zukünftig der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unmittelbar als Anlage angefügt und vom Stadtrat in einem ausdrücklichen Beschluss zustimmend zur Kenntnis genommen wird. Dies ist erstmalig im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ (VorlNr. V/2013/11882) erfolgt.

3. Der **städtebauliche Vertrag zur Umgestaltung des Straßenraums auf Grund des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“** bezieht sich dagegen teilweise gerade nicht auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans. Es handelt sich insoweit um einen atypischen Vertrag (Vertrag eigener Art), der sich einer allgemeingültigen Betrachtung und damit auch einer gleichwie ausgestalteten Präzisierung in der Hauptsatzung der Stadt Halle (Saale) entzieht. Ausgehend von einem Verkehrsgutachten, dass die Überlastung des Bestandsknotens Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße bei Zulassung des großflächigen Einzelhandels durch den Bebauungsplan Nr. 75.1 feststellt, war der Investor vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag zum Ausbau des Knotens und die vollständige Kostenübernahme zu verpflichten. Der Stadtrat wurde über den Ausbau des Knotens und vertragliche Regelungen im Rahmen des Verfahrens umfassend informiert (Begründung Satzungsbeschluss 4.3 Verkehrserschließung; 5.3 Verkehrskonzept; 9 Planverwirklichung).