

# Protokollauszug

aus der  
53. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 27.06.2017

---

öffentlich

**Top 4.3    Bebauungsplan Nr. 140 "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße"**  
**Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag sowie**  
**Änderung des Flächennutzungsplans 'Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße'**  
**(05/14)**

**17/SVV/0469**  
**geändert beschlossen**

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) erinnert an die Einbringung der Vorlage in der vergangenen Sitzung und teilt mit, dass der Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung der Vorlage in der vorigen Woche bereits mit 4/1/1 zugestimmt habe.

Herr Heuer bringt für die SPD-Fraktion folgenden Änderungsantrag ein:

„Anlage 5 – Städtebaulicher Vertrag ist wie folgt zu ändern:

1. In § 8 Abs. 1 a ist der Gemarkungsname für die Ausgleichsmaßnahme zu korrigieren

2. § 13 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus den § 5, 11, 12 folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:

- im Falle der erforderlichen Kompensations- und der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 bis zu **250.000,- €**;

- im Falle der Baukörpergestaltung gemäß § 11 bis zu **1.000.000,- €**;

- im Falle der Außenanlagengestaltung gemäß § 12 bis zu **250.000,- €**;

3. § 13 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

(2) Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Baugenehmigung bzw. gegen vereinbarte Gestaltungsvorgaben innerhalb der vorstehend genannten Beträge vom Bereich Verbindliche Bauleitplanung (462) verbindlich festgesetzt. **Der Höhe nach entspricht sie mindestens dem im Einzelfall durch den Verstoß vom Vorhabenträger erzielbaren Vorteil.** Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Baugenehmigung bzw. gegen vereinbarte Gestaltungsvorgaben verstoßen wird und zwar innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

4. § 17 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

(1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fällig gewordenen Verpflichtungen aus diesem Ver-

trag sind, soweit sie einer beantragten oder erteilten Baugenehmigung zuzurechnen sind, weiterhin zu erfüllen.

5. § 19 Abs. Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

(2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.“

Frau Holtkamp bestätigt, dass der Gemarkungsname für die externe Waldumbaumaßnahme richtig Kriebelitz ist und die Änderung in § 8 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages vorgenommen wird.

Herr Jäkel stimmt mit den Inhalten des Änderungsantrages der SPD-Fraktion überein, bittet jedoch das Maß der Erhöhung der Vertragsstrafen im gesetzlich gebotenen Rahmen zu belassen.

Frau Hüneke äußert hinsichtlich der Waldumbaumaßnahme, dass sie sich bei einem vor-Ort-Termin vergewissern konnte, dass im östlichen Bereich ein öffentlich zugängliches Waldstück bleibt und sie aus diesem Grunde die Vorlage der Verwaltung und den Änderungsantrag der SPD-Fraktion unterstütze.

Herr Eichert nimmt Bezug auf die Höhe der Vertragsstrafen und fragt, was damit bezweckt wird. Vertragsstrafen dürfen nicht dazu führen, dass man sich freikaufen könne. Hinsichtlich der Punkte 4 und 5 des Änderungsantrages äußert er Bedenken und regt an, auf diese zu verzichten.

Herr Rubelt äußert, dass es sich bei dem Vertrag um ein Gesamtwerk handeln würde und alle Regelungstatbestände in Betracht zu ziehen seien. Investitionen sind erforderlich, um nach dem Baulandmodell in Vorleistung zu gehen. Vertragsstrafen müssen angemessen sein. Er verweist hier auf den § 3 des Städtebaulichen Vertrages, in welchem die Vorhabenträgerin verpflichtet ist, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen und umweltbezogenen Maßnahmen zu unterrichten.

Frau Holtkamp erläutert auf Nachfrage, dass der naturschutz- und forstrechtliche Ausgleich ausgesprochen hoch von der Forstbehörde definiert worden ist (quantitativer Ausgleich – Waldersatz und qualitativer Ausgleich – im Wald in Michendorf). Die Höhe der Vertragsstrafen unterliegen keinem Automatismus. Vielmehr ist hierfür ein mehrstufiger Entscheidungsprozess erforderlich, wie u.a. die Prüfung, wie groß der Vorteil der durch Zuwiderhandlung erreicht worden ist, ist. Ebenso darf mit der Vertragsstrafe keine Knebelung des Vertragspartners erfolgen und auch kein wirtschaftlicher Nachteil, der zur Nichterfüllung führt. Zudem muss die Höhe der Vertragsstrafe gerichtsfest sein. Je höher diese ausfällt, ist das Ermessen zu begründen. Die im Antrag der SPD-Fraktion vorgesehenen Änderungen sind bei Bestätigung durch den Ausschuss mit dem Vertragspartner abzustimmen und dann erneut vorzulegen.

Herr Heuer macht aufmerksam, dass im Änderungsantrag die Höhe der Vertragsstrafen „bis zu“ angegeben worden ist. Die Ausschöpfung müsse nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgen. Der Antragsteller äußert die Bereitschaft, bei der Höhe der Vertragsstrafen jeweils eine Null wegzunehmen, so dass sich Summen von bis zu 25.000 bzw. 100.000 € ergeben. Herr Heuer bittet um Information hinsichtlich der Ausstiegsklausel zur Baulandrichtlinie

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) berichtet, dass der im § 17 enthaltene Vertragsbestandteil ausdrücklich auf Wunsch der Vorhabenträgerin aufgenommen worden ist, der die Verwaltung aber nicht schlechter stelle. Die Empfehlung der Juristen lautet, den Punkten 4 und 5 des Änderungsantrages nicht zuzustimmen. Zur Frage der Erhöhung der Vertragsstrafen auf das 10fache gebe es keine Bedenken.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Änderungsantrag der SPD zur Abstimmung.  
Abstimmungsergebnis zu den Punkten 1-3: 5/1/1  
Abstimmungsergebnis zu den Punkten 4 und 5: 2/3/2- damit abgelehnt

Der Ausschussvorsitzende stellt folgende ergänzte Fassung der Vorlage 17/SVV/0469 zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (gemäß Anlagen 3 und 4).
2. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 5).
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" (05/14) ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen (Anlage 6).

#### **einschließlich folgender Änderungen in Anlage 5 – Städtebaulicher Vertrag**

- In § 8 Abs. 1 a ist der Gemarkungsname für die Ausgleichsmaßnahme zu korrigieren
- § 13 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:
  - (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus den § 5, 11, 12 folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
    - im Falle der erforderlichen Kompensations- und der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 bis zu **25.000,- €**;
    - im Falle der Baukörpergestaltung gemäß § 11 bis zu **100.000,- €**;
    - im Falle der Außenanlagengestaltung gemäß § 12 bis zu **25.000,- €**;
  - (2) Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Baugenehmigung bzw. gegen vereinbarte Gestaltungsvorgaben innerhalb der vorstehend genannten Beträge vom Bereich Verbindliche Bauleitplanung (462) verbindlich festgesetzt. **Der Höhe nach entspricht sie mindestens dem im Einzelfall durch den Verstoß vom Vorhabenträger erzielbaren Vorteil.** Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Baugenehmigung bzw. gegen vereinbarte Gestaltungsvorgaben verstoßen wird und zwar innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.
- § 13 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>7</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>