



Betreff:
Städtebauliche Verträge

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0137

Erstellungsdatum	05.08.2013
Eingang 902:	05.08.2013

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
04.09.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss vom 03.04.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung den Oberbürgermeister beauftragt dafür Sorge zu tragen, dass sie in die Zielstellung, Dokumentation und Kontrolle städtebaulicher Verträge einbezogen wird. Dazu sollen dem Beschluss zufolge Grundsätze sowie ein Vorschlag für die Festlegung des Verfahrensablaufs erarbeitet werden, die diesem Ziel dienen. Zur Vorbereitung soll ein Register der vorliegenden städtebaulichen Verträge erstellt werden. Der Entwurf und das Register sollen der Stadtverordnetenversammlung zur Septembersitzung 2013 vorgelegt werden.

Angesichts des relativ hohen Zeitumfangs für die Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Möglichkeiten der verbesserten Einbindung der Stadtverordnetenversammlung in städtebauliche Verträge aufgezeigt, die unmittelbar an die Phasen der Behandlung von Beschlussvorlagen der Verbindlichen Bauleitplanung, speziell zum Auslegungs- und zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, anknüpfen. Sie orientieren sich an einem der Investitionsvorbereitung dienenden Planverfahren, für dessen Umsetzung ein Investor als Vertragspartner zur Verfügung steht.

Fortsetzung Seite 3

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

Grundsätze für die Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen

Zentraler Grundsatz für die Entwicklung städtebaulicher Verträge zur Umsetzung von Bauleitplänen ist, dass sie eine den Bebauungsplan unterstützende Funktion einnehmen. Sofern und soweit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend bestimmt die mit den Planungszielen beabsichtigte städtebauliche Entwicklung festgelegt werden kann, sind ergänzende städtebaulich-vertragliche Regelungen entbehrlich.

Sinnvoll können Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag jedoch in den Fällen sein, in denen die Planung konkretisierende Regelungen zwar aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind, für die mit den in § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu den Inhalten eines Bebauungsplans getroffenen abschließenden Regelungen jedoch kein Ermächtigungsrahmen besteht. Dies betrifft etwa detailliertere Regelungen zur städtebaulichen Gestaltung und landschaftlichen Einbindung oder zum Immissionsschutz.

Ein weiterer Grundsatz, der bei diesen städtebaulichen Verträgen anzuwenden ist, erstreckt sich daher darauf, dass entsprechende Regelungen zur Konkretisierung der Planung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen, sobald und soweit diese im Bebauungsplan nicht getroffen werden können, dies aber für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich ist.

Einen besonderen Stellenwert genießen daneben auch diejenigen städtebaulich-vertraglichen Regelungen, die sich auf die Umsetzung der aus der jeweiligen Planung resultierenden öffentlichen Maßnahmen erstrecken. Die Stadtverordnetenversammlung hatte zuletzt im Zusammenhang mit ihrer Beschlussfassung über die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung am 30.01.2013 (DS 12/SVV/0703) u.a. entschieden, dass städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Bebauungsplänen regelmäßig auch die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen und externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kostenbeteiligung an der Herstellung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur beinhalten sollen. Auf die Angemessenheit der Kostenbeteiligung ist entsprechend hingewiesen worden. Die mit der Beschlussfassung über die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung getroffenen Entscheidungen zu Regelungsgegenständen städtebaulicher Verträge stellen daher ebenfalls wichtige Grundsätze für die Vertragsgestaltung dar.

Ergänzende Regelungen kommen nach § 12 (1) BauGB im Rahmen eines Durchführungsvertrags zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anwendung. Wichtige Regelungsgegenstände eines Durchführungsvertrags sind die Realisierungsverpflichtung des Vorhabenträgers, die Beibringung einer Finanzierungsbestätigung für das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzende Vorhaben und die Konkretisierung der Nutzungsarten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wegen des konkreten Vorhabenbezugs ist bei diesem Planungsinstrument eine auf den Einzelfall zugeschnittene Lösung in deutlich größerem Umfang als bei einem Angebotsbebauungsplan möglich.

Weitere Regelungsgegenstände für einen städtebaulichen Vertrag, der der Umsetzung eines Bebauungsplans dient, können aus den in den jeweiligen Beteiligungsverfahren zur Planung formulierten Anforderungen in Betracht kommen und sind in die jeweiligen Abwägungsentscheidungen zum konkreten Bebauungsplan einzubeziehen. Grundsätze für städtebauliche Verträge lassen sich daraus nicht ableiten.

Besonders hinzuweisen ist auf die aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten und von der Rechtsprechung und Kommentierung zum BauGB bestätigten Grundsätze zu städtebaulichen Verträgen, insbesondere das Angemessenheitsgebot bzw. das Übermaßverbot, das Kopplungsverbot sowie der Kausalitätsgrundsatz.

Die dargestellten Grundsätze für die Erarbeitung städtebaulicher Verträge sind bereits gängige Praxis in der Verwaltung; sie haben durch die Stadtverordnetenversammlung in der Vergangenheit regelmäßig Bestätigung gefunden.

Im Verfahrensablauf sollen jedoch im Interesse einer verbesserten Einbindung der Stadtverordnetenversammlung noch weitere Optimierungen vorgenommen werden.

Verfahrensablauf zur besseren Einbindung der Stadtverordnetenversammlung in die Entwicklung der Ziele städtebaulicher Verträge

Die Einbeziehung der Stadtverordnetenversammlung in städtebauliche Verträge im Bereich Verbindliche Bauleitplanung soll daher künftig nach einem standardisierten Verfahrensablauf erfolgen, der unmittelbar an die Phasen der Einbringung der Beschlussvorlagen zum Auslegungs- und zum Satzungsbeschluss gekoppelt ist. Er enthält folgende Elemente:

Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss eines Bebauungsplans

- knappe Darstellung der aus Sicht der Verwaltung wesentlichen Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags in der Kurzeinführung der Beschlussvorlage
- Beschreibung der nach dem Stand der Planung absehbaren Regelungsgegenstände des vorgesehenen städtebaulichen Vertrags in der Begründung zum Bebauungsplan (in thematischer Zuordnung zum jeweiligen Regelungsgegenstand der Begründung)
- mit der Vorstellung der Beschlussvorlage im Fachausschuss informiert die Verwaltung auch, in welcher Phase des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich die Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen.

Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans

- knappe Darstellung der wesentlichen Inhalte des vorliegenden städtebaulichen Vertrags in der Kurzeinführung der Beschlussvorlage
- Benennung im Abwägungsvorschlag, sofern aus der Abwägung eines zur Planung vorgetragenen Belangs die Einbeziehung in den städtebaulichen Vertrag erfolgen soll
- Einholung der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zum städtebaulichen Vertrag als Bestandteil der Beschlussvorlage
- Beschreibung der Regelungsgegenstände des städtebaulichen Vertrags in der Begründung zum Bebauungsplan (in thematischer Zuordnung zum jeweiligen Regelungsgegenstand der Begründung)
- bei Beschlussvorlagen, die aufgrund ihres großen Umfangs den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung nur elektronisch zur Verfügung gestellt werden, wird parallel zur Ausreichung der Vorlage den Fraktionen eine Papierfassung des Beschlussvorschlags, der Kurzeinführung, des Bebauungsplans sowie der Textfassung des städtebaulichen Vertrags zur Verfügung gestellt, um eine zügige Befassung mit den Vertragsinhalten zur Beratung im Fachausschuss zu ermöglichen.
- mit der Vorstellung der Beschlussvorlage im Fachausschuss informiert die Verwaltung auch über die voraussichtlichen Abläufe in der Umsetzung des städtebaulichen Vertrags.

Sofern die Erteilung vorzeitiger Baugenehmigungen im Falle einer möglichen Planreife nach § 33 BauGB angestrebt wird, soll der städtebauliche Vertrag bereits Gegenstand der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss werden, Änderungen des Vertrags sollen jedoch nach Durchführung der weiteren Beteiligungsschritte noch möglich sein. Sollte zum Satzungsbeschluss aus Sicht der Verwaltung keine Änderung des Vertrags erforderlich sein, wird dies in der Kurzeinführung dargestellt.

Umsetzung und Umsetzungskontrolle städtebaulicher Verträge

Die Umsetzung städtebaulicher Verträge wird nach gängiger Verwaltungspraxis in direkter Verantwortung der jeweiligen Fachbereiche durchgeführt. Die unmittelbare Feinsteuerung der im jeweiligen Fachbereich zu vertretenden Anforderungen kann auf diese Weise zielgerichtet und effizient sicher gestellt werden.

Dokumentation abgeschlossener städtebaulicher Verträge

Ein Register, das der Stadtverordnetenversammlung einen umfassenden Überblick über die zur Umsetzung von Bebauungsplänen abgeschlossenen städtebaulichen Verträge bietet, liegt zurzeit noch nicht vor. Die dieser Mitteilungsvorlage beigefügte Anlage (6 Seiten) enthält jedoch eine Übersicht über die seit 1990 rechtsgültigen städtebaulichen Verträge zur Umsetzung von Bebauungsplänen in Verantwortung des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung.

Alle städtebaulichen Verträge mit Sachverhalten, die für die bauleitplanerische Abwägung von Bedeutung sind, bedürfen einer Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung und sind deshalb Gegenstand von Beschlussvorlagen. Für eine systematische Übersicht der Stadtverordnetenversammlung über städtebauliche Verträge eignet sich deshalb bereits aktuell die Volltextrecherche im AllrisNet. Nach jüngster Auskunft des Büros der Stadtverordnetenversammlung ist außerdem der Aufbau eines sog. Schlagwortregisters im Ratsinformationssystem vorgesehen.

Anlage

Übersicht Rechtsgültige städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Bebauungsplänen