

<b>Anfrage</b>	Datum	Nummer
Öffentlich	11.03.2015	3457/15
Absender		
Fraktion BIBS Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig		
Adressat		
Oberbürgermeister Markurth Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig		
Gremium	Sitzungstermin	
Rat	24.03.2015	
Betreff / Beschlussvorschlag		
Städtebaulicher Vertrag Holzmoor Nord		

Sehr geehrter Herr Markurth,

eine späte Amtshandlung Ihres Vorgängers, Oberbürgermeister Dr. Gert Hoffmann, war der Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags** über die Entwicklung und Bebauung eines neuen Baugebiets "Holzmoor Nord" (GL 51) mit der zur Borek-Gruppe gehörigen ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG. Dazu stellen sich der BIBS-Fraktion einige Fragen:

**1.) Ist der Vertrag rechtswirksam?**

Ernsthafte Zweifel der BIBS-Fraktion an der Rechtsgültigkeit des Vertrages begründen sich wie folgt: Der Vertrag wurde vom Oberbürgermeister bzw. von einer von ihm bevollmächtigten Beamtin geschlossen. Nun ist davon auszugehen, dass städtebauliche Verträge „regelmäßig nicht zu den laufenden Angelegenheiten gehören, die der erste Bürgermeister in eigener Zuständigkeit erledigt“ (Rixner / Biedermann / Steger, *BauGB / BauNVO*, 2. Aufl. 2014; § 11, Rn 72). In den Gemeindeordnungen der meisten Bundesländer entscheidet über städtebauliche Verträge der Rat. Da Verträge in Niedersachsen ausdrücklich weder im Zuständigkeitsbereich des Rates noch in dem des Hauptverwaltungsbeamten liegen, fallen sie in die Auffangkompetenz des Verwaltungsausschusses. Siehe etwa Wilkens: "Daneben fällt auch die Beschlussfassung über den Abschluss von Verträgen in den Bereich der Lückenzuständigkeit" (*Verwaltungsausschuss und Kreisausschuss in Niedersachsen*, S. 197). Ihm folgend Ipsen: „Zu den Anwendungsfällen der der Auffangkompetenz gehören [ ... ] **der Abschluss von Verträgen** [Hervorhebung Ipsen]“ (*Niedersächsisches Kommunalrecht*, 4. Auflage, Rn 426). Siehe auch Thiele: "Der städtebauliche Vertrag ist nicht Bauleitplanung. Über ihn entscheidet der Verwaltungsausschuss (§ 76 Abs. 2)." (*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz*, S. 159). Der Vertrag ist nicht rechtswirksam abgeschlossen, da dies in der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses liegt.

## 2.) Sind die Leistungen der Vorhabenträgerin angemessen?

Ernsthafte Zweifel an der Angemessenheit der Leistungen des städtischen Vertragspartners begründen sich wie folgt: Als ein "objektiver Indikator für die Angemessenheit einer Kostenregelung" städtebaulicher Verträge gelten die "durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen bedingten Erhöhungen des Bodenwerts" (Krautzberger in: Ernst, Zinkahn et. al., *Baugesetzbuch*, § 11, Rn 167a).

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag handelt es sich um 72.882 qm Grabe- und Gartenland, das planungsrechtlich in Bauland umgewandelt werden soll. Laut städtischer Katasterauskunft resultiert daraus eine Bodenwertsteigerung von ca. 10,00 Euro auf ca. 210,00 Euro pro qm. Insgesamt ergäbe sich für den Vertragspartner der Stadt also ein Planungsgewinn von ca. 14,5 Millionen Euro.

Selbst wenn man aber davon ausgeht, dass die vorgesehenen Regelungen der Kosten- und Leistungsübertragung, mit – hochgegriffen - 4,5 Mio Euro zu Buche schlagen würden, blieben allein 10 Millionen Euro als Planungsgewinn durch die Bodenwertsteigerung. Angesichts dieses Indikators scheint es fragwürdig und unangemessen, dass der Vorhabenträger nicht auch zu weiteren Leistungen und Auflagen verpflichtet wurde, die dem Vorhaben ursächlich zuzurechnen sind. Der hohe Planungsgewinn sollte ihn dazu verpflichten, auch infrastrukturelle Planungskosten angemessen mit zu tragen und die Stadtentwicklung im Rahmen konkreter städtischer Zielsetzungen zu verwirklichen bzw. zu befördern.

### Beispielsweise:

a) eine angemessene Aufwandsentschädigung für bisherige Pächter und Mieter, die durch das Vorhaben "vertrieben" werden sollen und / oder die Möglichkeit für sie, dort unter den derzeitigen wirtschaftlichen Bedingungen weiter wohnen zu können.

b) Einrichtung bzw. Kostenübernahme auch der Infrastruktur des neuen Baugebiets, von Anlagen für die Allgemeinheit: Spielplatz, Kita u. / o. ähnliches. Besonders muss befremden, dass die Stadt selbst gemäß Vertrag zugunsten eines höheren Planungsgewinns des Vorhabenträgers die Anlage solcher Einrichtungen statt der Vorhabenträgerin - "wenn möglich" - übernehmen und damit zudem noch auf mögliche Aufwertung städtischer Flächen verzichten soll.

c) Verpflichtung zur Erstellung von aus Sicht einer integrativen Stadtentwicklung wünschenswertem bzw. auch erforderlichem Wohnraum, wie z. B. preiswerte / soziale / altersgerechte Wohnungen und / oder auch Raum für besondere Wohnformen, usw.

Vergl. hierzu beispielsweise: OVG Lüneburg, Urteil vom 19.05.2011, 1 LC 86/09 zur "Herstellung von Schul- und Kindergartengebäuden - Voraussetzungen eines Folgekostenvertrages"

## 3) Ist der Vertrag zudem rechtswidrig, weil die Vorhabenträgerin mit Vertragsbestimmungen in die Planungshoheit der Gemeinde eingreift?

a) Nach § 2 Abs. 2, Buchst. a des städtebaulichen Vertrages hat die Vorhabenträgerin unter anderem die folgenden Leistungen im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu erbringen: "die Auswertung und Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen zu den in der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB" sowie "die Anfertigung der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB."

b) Nach § 2 Abs. 2 Buchst. b des städtebaulichen Vertrages hat die Vorhabenträgerin zudem auch die folgenden Leistungen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes zu erbringen: "die Auswertung und Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen, die während der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden," sowie "die Anfertigung der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB".

Die Interessen einer Vorhabenträgerin müssen in den Abwägungsvorgängen der Planungen sicher angemessen berücksichtigt werden und die Vorhabenträgerin kann ja auch eigene Anregungen und Bedenken vorbringen, die entsprechend ihrer zentralen Rolle auch regelmäßig hoch zu gewichten sind. Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen können die Rechte auf Gehör grundsätzlich nicht erweitern.

Mit Formulierungen des Vertrages zieht die Vorhabenträgerin die Planungshoheit der Gemeinde aber gewissermaßen an sich und greift nach Meinung der BIBS-Fraktion auf rechtswidrige Weise entscheidend in die Planungshoheit der Gemeinden ein.

Die aufgeführten Vertragsausführungen begründen zusätzliche Zweifel der BIBS-Fraktion an der Rechtmäßigkeit des o. g. städtebaulichen Vertrages.

Gez. Henning Jenzen  
(BIBS-Ratsherr)