

Stadt Cottbus

Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbepark Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße“ Nr. N/32/6

Aufhebung der Satzung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
(Entwurf)

Bestandteile:

Aufhebungssatzung
Begründung

Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich 61

Stand: Februar 2011

Begründung

Inhaltsübersicht

- 1.0. Vorbemerkung
- 2.0. Ziele und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 3.0. Anlass der Planaufhebung
- 4.0. Erforderlichkeit der Planaufhebung
- 5.0. Auswirkungen der Planaufhebung
 - 5.1. Auswirkungen auf die Erschließung, Umwelt und Natur und sonstige Belange
 - 5.2. Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur
 - 5.3. Auswirkungen auf die Erschließung, Umwelt und Natur und sonstige Belange
- 6.0. Rechtsgrundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach der Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- 7.0. Entschädigungsansprüche
- 8.0. Verfahren

3.0. Anlass der Planaufhebung

Der Träger des Vorhaben- und Erschließungsplanes war der Textil- und Konfektionsbetrieb Cottbus GmbH. Dieser verpflichtete sich, das Vorhaben in einem Zeitraum von 5 Jahren zu realisieren sowie die Kosten für die Planung und Realisierung zu übernehmen. Die Textil- und Konfektionsbetrieb GmbH als Vorhaben- und Erschließungsträger wurde durch Beschluss der Gesellschafterin der TKC Cottbus GmbH vom 13.10.1992, ein Jahr nach Beschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes, aufgelöst. Die TKC GmbH i. L., vertreten durch den Liquidator, hat zum damaligen Zeitpunkt in Abstimmung mit der Stadt Cottbus sich bereit erklärt, die Leistungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes noch zu realisieren waren, umzusetzen. Der Liquidator hat aber auch in den Abstimmungen mit der Stadt Cottbus mehrfach darauf verwiesen, dass ein sich in Liquidation befindliches Unternehmen, wie die TKC GmbH, nicht in der Lage ist, finanzielle Aufwendungen in solchen Dimensionen, wie sie sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben, zu erbringen.

Im Rahmen der Liquidation der Textil- und Konfektionsbetrieb GmbH wurde auf dem Standort Gerhart-Hauptmann-Straße ein funktionierendes Gewerbegebiet entwickelt. Bis auf einzelne verbleibende Restflächen wurden die Grundstücke mit den darauf befindlichen Hallen und Gebäuden für eine gewerbliche Nachnutzung veräußert. Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsanlagen wurden nicht ausgebaut, sondern im Bestand weitergenutzt.

Die Herstellung der Hauptzufahrt im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgte durch die Stadt Cottbus. Der Liquidator hat dafür einmalig eine Zahlung geleistet. Zur rechtlichen Absicherung der Leistungsübertragung wurde ein Vergleichsvertrag geschlossen. Der Liquidator und die Stadt Cottbus waren sich einig, dass es ungewiss ist, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam geworden ist und haben in diesem Vertrag die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vereinbart.

Die Annahme, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Gerhart-Hauptmann-Straße nicht wirksam zustande gekommen ist, begründet sich wie folgt:

Mit Verweis auf die Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses § 246 a Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 10 BauGB i. V. mit § 55 BauZVO konnte die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben abweichend von § 30, 31 und 33 bis 35 BauGB bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Diese Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers muss in Form eines mit der Gemeinde, hier Stadt Cottbus, abzuschließenden Durchführungsvertrages als öffentlich-rechtlicher Vertrag erfolgen.

Einen solchen Vertrag hat die Stadt Cottbus mit dem Vorhabenträger nicht abgeschlossen. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgegebene Verpflichtungserklärung, ausgestellt vom Hauptgeschäftsführer der TKC GmbH, mit Datum vom 26.09.1991 stellt keine wirksame Verpflichtung i. S. des § 55 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauZVO dar, die den gesetzlichen Erfordernissen entspricht.

Der Abschluss eines solchen Durchführungsvertrages wurde zwar, wie sich aus der Beschlussvorlage der Stadt Cottbus vom 30.10.1991 unter Ziffer 1 der Anlage A ergibt, angestrebt, zu einem Abschluss selbst ist es nicht gekommen.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Cottbus und dem Liquidator der TKC GmbH i. L. zur Übernahme der Verpflichtungen in Form eines Durchführungsvertrages konnte nicht erbracht werden. Die Bereitschaft des Liquidators das Verpflichtungsangebot, wie es sich aus der Beschlussvorlage der Stadt Cottbus vom 30.10.1991 unter Ziffer 1 der Anlage A ableitet, bestand zu keinem Zeitpunkt. Es wurde lediglich eine Übergabe und Übernahmevereinbarung mit Datum vom 09.06.1993 abgeschlossen, die die Modalitäten zur Übergabe und Übernahme der neu geschaffenen östlichen Hauptzufahrt im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße zum Gewerbegebiet regelt. Diese Vereinbarung ersetzt hier nicht den Durchführungsvertrag, da diese inhaltlich bezogen auf den Mindestregelungsgehalt eines Durchführungsvertrages den Anforderungen nicht entspricht.

Der Durchführungsvertrag selbst ist nicht Teil des Satzungsverfahrens, sondern materiell-rechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Nur ein abgeschlossener Vertrag eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, einen vom klassischen Bebauungsplanverfahren abweichenden Weg zu wählen. Die § 58 und 59 der BauZVO, die im Wesentlichen § 214 ff Baugesetzbuch entsprechen, benennen den nicht abgeschlossenen Vertrag als beachtlichen Fehler. Dies hat zur Folge, das Nichtzustandekommen eines Durchführungsvertrages macht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan unwirksam. Die Plansatzung ist nicht wirksam zustande gekommen, wenn es, wie hier zu keinem Abschluss des Vertrages gekommen ist und ein ergänzendes Verfahren, § 214 ff BauGB, auf Grund der nicht vorhandenen Bereitschaft des Liquidators mit der Stadt Cottbus einen Durchführungsvertrag abzuschließen, nicht durchgeführt werden konnte.

Entsprechend den Voraussetzungen nach § 55 Abs. 3 BauZVO musste der Vorhabenträger zur Durchführung des als Satzung zu beschließenden Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Lage sein. Das bedeutet vor allem, dass er über die notwendigen finanziellen Mittel hätte verfügen müssen, um die Maßnahme durchzuführen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich vor Satzungsbeschluss Gewissheit darüber zu verschaffen, ob der in Aussicht genommene Vorhaben- und Erschließungsträger über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt. Hierbei ist die bloße Glaubhaftmachung dieser Tatsache durch den Vorhaben- und Erschließungsträger nicht ausreichend. Eine wie vom Gesetzgeber geforderte Bonitätsprüfung ist nach Aktenlage nicht nachweislich. Die Gemeinde wäre verpflichtet gewesen, in die Finanzkraft des Vorhabenträgers Einblick zu nehmen. Ausgehend von der Tatsache, dass die wirtschaftliche Situation des Vorhabenträgers bereits 1992 zum Liquidationsbeschluss geführt hat, rechtfertigt die Annahme, dass der Vorhabenträger bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht mehr in der Lage war, das Vorhaben durchzuführen.

4.0. Erforderlichkeit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Stellt die Gemeinde fest, dass ein von ihr erlassener Bauleitplan ganz oder teilweise nichtig ist, so kann sie aus Rechtsgründen selbst nicht die Nichtigkeit erklären. Sie ist verpflichtet die schwebende Unwirksamkeit der Satzung zu beseitigen, um Rechtssicherheit zu schaffen. Die Gemeinde muss in Folge prüfen, ob der Mangel in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch behoben werden kann oder sie den Bauleitplan in einem Verfahren aufhebt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbepark Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist aufzuheben. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB findet keine Anwendung.

Der Liquidator hat bereits 1997 erklärt, dass er das Verpflichtungsangebot, dass sich aus dem Beschluss der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbepark Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße“ Nr. N/32/6 ableitet, nicht annimmt, da ein sich in Liquidation befindliches Unternehmen, wie die TKC GmbH, nicht in der Lage ist, finanzielle Aufwendungen in solchen Dimensionen, wie sie sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben, zu erbringen.

Die Stadt Cottbus hat, zur Sicherung der noch ausstehenden Leistungen im öffentlichen Bereich, mit der TKC GmbH i. L., 1997 einen Vergleichsvertrag abgeschlossen. Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbepark Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße“ Nr. N/32/6 soll gemäß § 12 Abs. 6 BauGB im einfachen Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erfolgen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können aus der Aufhebung der Satzung keine Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Schellwitzer Straße/Mozartstraße im Teilbereich des Gewerbeparks Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße bleibt davon unberührt.

5.0. Auswirkungen der Planaufhebung auf die Siedlungsstruktur

5.1. Baulich-räumliche Auswirkungen

Der Bereich des Gewerbegebiets Gerhart-Hauptmann-Straße mit dem südlich angrenzenden Sondergebietsbereich wird durch die in Hallenbauweise überdurchschnittlich ausgeprägten Baustrukturen des ehemaligen Textilkombinates geprägt. Die bauliche Entwicklung, insbesondere im Gewerbegebiet, ist im Wesentlichen abgeschlossen. Geringfügige bauliche Entwicklungen, die sich ergeben können, haben jedoch keine Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsstruktur. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht weiter verändert.

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben, gilt nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Vorschrift für den nicht beplanten Innenbereich, der § 34 BauGB. Die danach grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der Grundstücke wird, was die planungsrechtliche Zulässigkeit im jeweiligen Einzelfall betrifft, maßgeblich von der Umgebungsbebauung und der Erschließung abhängig gemacht. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

5.2. Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur

Für den Bereich des Sondergebietes bedarf es in Folge gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus (SVV-Beschluss vom 24.06.2009) der planungsrechtlichen Absicherung der zentrenverträglichen Angebotsstrukturen. Eine Erweiterung des Ergänzungsstandortes ist danach planungsrechtlich auszuschließen.

Den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung hat die Stadt Cottbus auch dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zugrunde gelegt und sich zum Gewerbestandort Gerhart-Hauptmann-Straße bekannt. Der Standortvorteil, der sich aus der Lage innerhalb des Stadtgefüges und der Verkehrsanbindung begründet bietet Nutzungspotentiale für Handwerk und ausgewählte Dienstleistungen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus (SVV-Beschluss vom 28.11.2007) for-

muliert für den Bereich als wesentliches Ziel den Bestandserhalt und die Bestandsentwicklung über den Marktprozess.

5.3. Auswirkungen auf die Erschließung, Umwelt und Natur und sonstige Belange

Ein Planerfordernis begründet sich in Bezug auf die im Bereich des Gewerbegebietes gelegene Erschließungsanlage, sofern diese in Folge als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden soll. Bei der vorhandenen Verkehrsanlage handelt es sich im rechtlichen Sinn um eine Betriebsstraße. Eigentümer ist die Stadt Cottbus. Der vorhandene Ausbaugrad, zu geringe Fahrbahnbreite, fehlende Gehwege, geringe Kurvenradien und die teilweise fehlende bzw. auf Privatgrundstücken angeordnete Beleuchtungsanlage stehen derzeit einer Widmung als öffentliche Verkehrsanlage entgegen. Die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage i. S. von § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch setzt einen Bebauungsplan voraus.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. § 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch finden insofern keine Anwendung, d. h. die Aufstellung eines Umweltberichtes bedarf es nicht. Es ist in Folge davon auszugehen, dass mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Gewerbepark Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße keine nachteiligen und somit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind. Dies kann im Hinblick auf den aufzuhebenden Plan angenommen werden, weil wesentliche Flächen des Plangebietes bereits bebaut sind. Ausgehend vom Überbaugrad auf den einzelnen Grundstücken ist eine bauliche Erweiterung in der Regel nicht mehr gegeben. Baurechte zur Errichtung neuer Gebäude begrenzen sich auf zwei Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Cottbus befinden. Durch die mögliche Bebauung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Auch kann teilweise vorhandene Vegetation betroffen sein. Beides wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei Baumfällungen sind gemäß der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Sonstige Auswirkungen auf die Belange § 1 Abs. 6 BauGB werden durch die Plan-aufhebung nicht berührt.

6. Rechtsgrundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung der Satzung erfolgt nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soweit die Gemeinde durch parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes keine anderen Festsetzungen trifft. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Entschädigungsansprüche

Aus der Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbepark Cottbus Gerhart-Hauptmann-Straße“ begründen sich keine Entschädi-

gungsansprüche nach § 39 – 44 Baugesetzbuch. Die Stadt Cottbus hat mit dem Liquidator bereits 1997 einen Vergleichsvertrag geschlossen. Gemäß § 3 Abs. 2 des Vergleiches hat der Liquidator erklärt, dass aus der Aufhebung der Satzung keine Rechte der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Cottbus geltend gemacht werden können. Gleiches ergibt sich auch aus § 12 Abs. 6 Satz 2 Baugesetzbuch. Die entschädigungsrechtlichen Vorschriften kommen aber für solche Flächen in Betracht, die außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen und in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen worden sind. Das betrifft die Flächen zwischen der Schmellwitzer Straße und dem der westlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Betriebsgrundstückes, die sich nicht im Eigentum des Textil- und Konfektionsbetriebes befanden. Sowohl § 39 BauGB (Vertrauensschutz) aber auch § 42 BauGB (Planungsschadensrecht) setzen aber voraus, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtswirksam zustande gekommen ist. Ein unwirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan kann keinen Planungsschaden nach § 42 BauGB bewirken. Da es dem Vorhaben- und Erschließungsplan an einem Durchführungsvertrag mangelt, ist dieser nicht wirksam zustande gekommen.

Aus der Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan leiten sich keine Wertminderungen für die entstandenen Grundstücke ab. Nach Aufhebung der Satzung ist bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf § 34 BauGB abzustellen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

8.0. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat auf ihrer Sitzung am 24.09.1997 (Beschluss Nr. IV-046-41/97) beschlossen den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben und gleichzeitig den Entwurf der Aufhebungssatzung gebilligt. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 10.11.1997 bis zum 16.12.1997. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Offenlage durchgeführt.

Das Verfahren soll mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 27.04.2011 nach § 1 Abs. 8 i. V. mit § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch als einfaches Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch weitergeführt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird abgesehen.

Nach § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch bedarf es keiner Umweltprüfung, nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht, nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Die Durchführung der Offenlage soll im Zeitraum Mai 2011 erfolgen.

Ziel ist es, das Aufhebungsverfahren mit Beschluss der Aufhebungssatzung nach § 10 BauGB, durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus, im 4 Quartal 2011 formell abzuschließen.