

Anfrage des Stadtverordneten Frank Mittag an den Oberbürgermeister der Stadt Cottbus zur Beantwortung in der Stadtverordnetenversammlung

Einkaufszentrum Stadtpromenade 2. Bauabschnitt – „Schandfleck“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

I.

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nummer M/4/100 findet sich keine Aussage darüber, warum der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Einkaufszentrum aus dem Jahr 2010 wurde im September 2014 aufgehoben wurde.

In der Antwort der Stadtverwaltung vom 6. Dezember 2015 zu einer Anfrage aus den Fraktionen erklärte die Stadtverwaltung:

*„Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum Stadtpromenade Cottbus, zweiter Bauabschnitt Blechen-Karree“ aus dem Jahr 2010 erfolgt auf Grundlage des § 12 (6) BauGB ..., weil der Vorhaben- und Erschließungsplan **nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt wurde.**“*

In der Begründung zum Bebauungsplan M/4/100 unter Z. 1.1 findet sich folgende Formulierung:

*„Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechencarré“ (VEP) wurden im Jahr 2010 die für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr zeitgemäßen planungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans City-Galerie in zukunftsfähige Festsetzungen transformiert. Damit wurde das Ziel der weiteren Attraktivitätssteigerung des Handelsstandortes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 20.000 m² (inklusive bestehendem Blechencarré) konsequent verfolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 schließlich aufgehoben, weil das geplante Vorhaben **nicht** in der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt werden konnte.“*

Mit Datum vom 24. November 2010 wurde zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH ein **Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen** im Sinne des Baugesetzbuches geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eigentümer in § 10, die Ordnungsmaßnahme (Abriss der dort befindlichen Bausubstanz und Flächenbefestigungen) **unverzüglich** auszuführen und **bis 30.04.2011 zu beenden**, insbesondere umgehend nach Beendigung der Ordnungsmaßnahme jedoch **spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ... mit der Neubebauung** der Abrissfläche entsprechend Bebauungsplan **zu beginnen**. Sollte durch den Eigentümer **nicht mit der Errichtung der Neubebauung in der vereinbarten Zeit begonnen werden**, ist die **Baugrube nach Sicherung der verbleibenden stadttechnischen Leitungen fachgerecht zu verfüllen** und die entsprechende Fläche ... **provisorisch zu befestigen und zu begrünen**. Kommt der Eigentümer den vorstehenden Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann die Stadt, nachdem sie den Eigentümer ergebnislos unter Fristsetzung zur Einhaltung seiner Verpflichtung schriftlich aufgefordert hat, den Vertrag **kündigen** und den dem Eigentümer für die Durchführung der Ordnungsmaßnahme erstatteten Betrag ... zurückfordern.

Zur Sicherung der vereinbarten Leistung hatte die EKZ Stadtpromenade GmbH der Stadt eine selbstschuldnerische unbefristete Bankbürgschaft eines anerkannten Kreditinstituts i.H.v. 250.000 EUR zu übergeben.

Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH hat diesen Vertrag nicht (fristgemäß) erfüllt.

Fragen:

I.1.

Hat die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH der Stadt Cottbus die oben genannte Bürgschaft über 250.000 EUR als Sicherheit für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen (Abriss der vorhandenen Bausubstanz und zumindest provisorische Sicherung und Begrünung der Fläche) übergeben? Wenn ja, befindet sich diese Bürgschaft noch im Besitz der Stadt Cottbus und ist diese verwertet worden? Wenn nein, warum nicht?

I.2.

Warum wurde der Vorhabenträger nicht gezwungen, den ordnungsrechtlichen Vertrag zu erfüllen und die Fläche nicht wenigstens provisorisch zu befestigen und zu begrünen?

II.

Die Vertragsverletzung aus dem vorgenannten Vertrag und die Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 hätten Anlass für erhebliche Zweifel nach § 12 Abs. 1 BauGB sein müssen, ob der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist innerhalb einer bestimmten Frist und bei Tragung der Planung- und Erschließungskosten das Vorhaben durchzuführen. Die Prüfung, ob der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, obliegt der Gemeinde. Das betrifft auch den Umstand, ob der Vorhabenträger über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, das Vorhaben durchzuführen.

Der Vorhabenträger war bereit, mit einem neuen B-Plan einen neuen ordnungsrechtlichen Vertrag abzuschließen (Schreiben vom 16.12.2015)

Nach § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Abs. 1 durchgeführt wird, den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Das wäre Veranlassung gewesen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und die zu übergebende Bürgschaft dazu zu verwenden, die Pflichtverletzungen des Vorhabenträgers im Wege der Ersatzvornahme (zumindest provisorische Sicherung Befestigung und Begrünung) der Fläche durchzuführen. Damit wäre der „Schandfleck“ beseitigt gewesen.

Fragen:

II.1.

Hat die Stadt geprüft, ob der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfüllen? Wenn ja, welche Erkenntnisquellen hat sie genutzt und mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

II.2.

Welche Gründe, Hintergründe oder Motive gab es, nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus Gründen der Vertragsverletzung des Vorhabenträgers, was gleichsam zur Unwirksamkeit des ordnungsrechtlichen Vertrages geführt hatte, einen neuerlichen Bebauungsplan zu verabschieden, ohne den alten unwirksam gewordenen ordnungsrechtlichen Vertrag fortzuschreiben oder neu abzuschließen und den neuen Gegebenheiten anzupassen?

II.3.

Warum wurde entgegen der Empfehlung des Rechtsamtes vom 2. Dezember 2015 dieser neue ordnungsrechtliche Vertrag nicht zusammen mit den neuen städtebaulichen Verträgen und der Verabschiedung des Bebauungsplans M/4/100 abgeschlossen?

II.4.

Welche Gründe, Hintergründe oder Motive gab es, dass sich die Stadt mit der ersatzlosen Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2010, der damit verbundenen Unwirksamkeit des ordnungsrechtlichen Vertrages vom 24. November 2010 und mit der Verabschiedung eines neuen Bebauungsplans gegenüber dem Vorhabenträger, der sich bereits als nicht in der Lage oder bereit im Sinne § 12 Abs. 1 BauGB erwiesen hatte, das Vorhaben durchzuführen, in eine schlechtere juristische Position zu begeben und den Vorhabenträger für seine Vertragsverletzung letztlich noch zu „belohnen“?

III.

Mit dem städtebaulichen Vertrag vom 19. September 2016, als Ergänzung zum Bebauungsplan M/4/100, beabsichtigte die EKZ Stadtpromenade GmbH das Bauvorhaben nach dem Bauantrag vom 18. Dezember 2015 **bis zum 31. Dezember 2019, spätestens jedoch 24 Monate** nach Rechtskraft der Baugenehmigung fertig zu stellen (§ 4 Abs. 2 des Vertrages). Nach § 10 des Vertrages hat die Stadt Cottbus das Recht, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Absichts-Frist aus § 4 Abs. 2 nicht eingehalten wird. Gleichzeitig hat die Stadt das Recht, den Bebauungsplan aufzuheben. Das würde zur Unwirksamkeit der Baugenehmigung führen. Für diesen Fall verzichtet die EKZ Stadtpromenade GmbH auf Entschädigungszahlungen nach §§ 39 bis 44 BauGB. Nach § 9 des Vertrages hat die EKZ Stadtpromenade GmbH die Pflicht, der Stadt als Sicherheit für eine Vertragsstrafe in Höhe von 250.000 € für den Fall, dass die EKZ die vertraglichen Vereinbarungen nicht erfüllt, eine Bürgschaft in Höhe von 250.000 € vor Ausreichung der Baugenehmigung zu übergeben.

Fragen:

III.1.

Hat die EKZ GmbH vor Ausreichung der Baugenehmigung die vorgenannte Bürgschaft übergeben? Wenn ja, ist diese Bürgschaft verwertet worden, bzw. ist beabsichtigt, diese zu verwerten?

III.2.

Sollte die Bürgschaft nicht übergeben worden sein, warum ist die Baugenehmigung ausgereicht worden? Wer hat diese Entscheidung getroffen?

III.3.

Ist beabsichtigt, den B- Plan M/4/100 nach Ablauf der vereinbarten Fertigstellungsfrist aufzuheben und den städtebaulichen Vertrag vom 19. September 2016 zu kündigen? Wenn nein, warum nicht?

III.4.

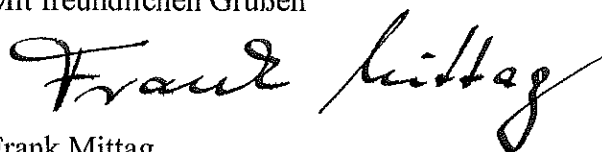
Sind der ordnungsrechtliche Vertrag vom 24. November 2010 und die städtebaulichen Verträge vom 19. September 2016/20. September 2016 (in der Begründung zum B-Plan wird das Datum 20.9.16 genannt, während der Vertrag das Datum 19.9.16 trägt – vielleicht ein unbeachtlicher Schreibfehler, es sei denn, es gäbe 2 Verträge) durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt worden? Gibt es 2 Verträge?

Sind die Verträge im Ganzen oder hinsichtlich einzelner Teile abgeändert worden und wenn ja, wann und mit welchem Inhalt?

III.5.

Gibt es Vorverhandlungen, verbindliche Absprachen oder konkrete Absichtserklärungen mit Interessenten, die Fläche des EKZ zu erwerben und zu bebauen? Wie weit sind diese Verhandlungen gediehen?

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading 'Frank Mittag'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Frank Mittag