

Städtebaulicher Vertrag mit "Hof und Gut Jesteburg"

Antrag

Antragstellerin: Birgit Heilmann



Beratung:

Verwaltungsausschuss Jesteburg (Entscheidung - nichtöffentlich)

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dass der bisherige Städtebauliche Vertrag vom 4.2.2020 ergänzt wird oder ein weiterer geschlossen wird, in dem festgelegt wird, dass es zu den Pflichten des Vorhabenträgers gehört, ein Hotel und einen Hofladen zu realisieren. (Eventuell sollte noch eine zeitliche Befristung eingefügt werden.)

Erläuterung:

Die Gemeinde Jesteburg hat ein Bauleitplanverfahren in Itzenbüttel begonnen, um die historische Hofstelle von Hof und Gut unter anderem um ein Hotel und einen Hofladen zu erweitern. Die Eigentümer erhalten zu diesem Zweck einen erheblichen Teil neuen Baulandes. Die Mehrheit der Ratsmitglieder hält dies für gerechtfertigt, da Jesteburg dringend ein großes Hotel benötigt und ein größerer Hofladen das fußläufige Einkaufen in Itzenbüttel ermögliche.

Deshalb sollte die Gemeinde nach unserer Meinung auch absichern, dass die Ziele der Bauleitplanung tatsächlich umgesetzt werden müssen.

Wir hatten beantragt, diese Zielsetzung bauleitplanerisch dadurch abzusichern, dass sowohl im F-Plan als auch im B-Plan die Festsetzung eines Sondergebietes getroffen wird. Dies wurde mehrheitlich abgelehnt mit der Begründung, die Absicherung der Zielerreichung erfolge in einem Städtebaulichen Vertrag. Dieser Städtebauliche Vertrag ist schon abgeschlossen worden.

Nun ist dort aber in der Zielsetzung nur von einer „Absichtserklärung“ die Rede und unter den „Verpflichtungen“ des Vorhabenträgers stehen lediglich Pflichten, die zur Herstellung des B-Planes erforderlich sind. Aus dem Wortlaut des Vertrages ergibt sich keine Pflicht des Vorhabenträgers, ein Hotel zu bauen.

Außerdem steht dort in § 5 „Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen“, die – wie gesagt – nur in der Erstellung des B-Planes bestehen.

Die Verwaltung bestätigte in ihrer Antwort vom 18.5.20 auf unsere schriftlichen Anfragen zu diesem Thema, dass es sich bei dem B-Plan nur um eine Angebotsplanung (Dorfischgebiet) handle, im aktuellen Städtebaulichen Vertrag nur die Kosten der Bauleitplanung abgesichert seien und das Vertragsverhältnis ohnehin mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen, also B-Plan auf Seiten der Gemeinde – Kostenübernahme auf Seiten des Eigentümers, ende. Nicht enthalten ist die Erfüllung des Zieles der Bauleitplanung. Falls entgegen des erklärten - aber nicht rechtlich abgesicherten - Zieles der aktuelle oder ein neuer Eigentümer ein im Rahmen des B-Planes zulässiges Bauvorhaben verwirklichen möchte, dann bliebe dem Gemeinderat laut Verwaltung nur die Möglichkeit, eine B-

Planänderung einzuleiten mit sofortiger Veränderungssperre. Welche rechtlichen Konsequenzen (Entschädigungsforderungen) eine solche Verhinderung von Baurechten mit sich brächte, ist noch gar nicht geklärt.
Reale Beispiele für Städtebauliche Verträge mit Bauverpflichtungen können wir bei Bedarf schicken.

Birgit Heilmann
Vorsitz Gemeinde Jesteburg
Bündnis 90 DIE GRÜNEN Jesteburg
18.07.2020