

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 17 vom 26.4.2012

Öffentliches Recht

Verkaufsflächen können im Kerngebiet durch städtebaulichen Vertrag begrenzt werden, wenn dies 1. einem legitimen städtebaulichen Ziel dient, 2. der B-Plan nur für das Investorengrundstück gilt, 3. der Vertrag Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Abwägung zum B-Plan war und 4. die Begrenzung durch Baulast gesichert ist.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. September 2011, Az. OVG 2 A 8.11 (n.rkr.)

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel (LL.M.)
von Eggers
Malmendier, Berlin*



Der Fall

Ein Investor beabsichtigte, auf seinem Grundstück ein Einkaufszentrum zu errichten. Die Stadtverwaltung setzte daraufhin im Bebauungsplan für dieses – einzelne – Grundstück ein Kerngebiet mit einer Geschossfläche fest, die theoretisch eine Verkaufsfläche von circa 61.000 m² erlaubte. Da eine so große Fläche insbesondere zu stadunverträglichen Verkehrsströmen

geführt hätte, einigten sich Investor und Stadt bereits vor Erlass des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag, die Verkaufsflächengröße auf 36.000 m² zu begrenzen; diese Verpflichtung des Bauherrn wurde durch eine Baulast abgesichert. Ein Eigentümer benachbarter Grundstücke reichte gegen den Bebauungsplan Normenkontrollantrag ein.

Die Folgen

Das OVG bestätigte das Vorgehen als baurechtskonform. Da weder das BauGB noch die BauNVO eine Verkaufsflächensteuerung in einem Kerngebiet zulassen, sei der Vertrag das richtige Instrument. Es handele sich nicht um eine (unzulässige) planeretzende, sondern um eine planergänzende Regelung. Die Voraussetzungen hierfür seien erfüllt. Der Vertrag verfolge ein legitimes städtebauliches Ziel, weil er u.a. übermäßige Verkehrsströme zum Einkaufszentrum verhindern will. Da der Bebauungsplan nur das Investorengrundstück umfasse, sei zudem ausgeschlossen, dass der Investor das Verkaufsflächenkontingent erschöpfe und dadurch andere Eigen-

tümer ihre Grundstücke nicht kerngebietstypisch nutzen können. Die Stadt habe auch die Auswirkungen von Vertrag und Baulast ausreichend ermittelt, indem sie beide zum Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gemacht hat und der Vertrag vor der Festsetzung des Bebauungsplans geschlossen wurde. Zudem habe sie sich mit den Auswirkungen in ihrer Planungsentscheidung auch tatsächlich auseinandergesetzt. Schließlich stelle die Baulast sicher, dass Rechtsnachfolger des Investors ebenfalls an die Flächenbegrenzung gebunden sind und der Inhalt des Bebauungsplans dauerhaft gerechtfertigt ist.

Was ist zu tun?

Mit seinem Urteil bestätigt das OVG erstmals die Möglichkeit, in einem Kerngebiet die Größe der zulässigen Verkaufsfläche durch städtebaulichen Vertrag zu steuern. Entsprechende Versuche (beispielsweise beim CentO in Oberhausen) hatte die Rechtsprechung in der Vergangenheit noch für unwirksam erklärt und nur in Sondergebieten Festsetzungen zur Verkaufsflächensteuerung akzeptiert. Sondergebiete tragen allerdings dem stadplanerischen Willen, in Innenstädten einen attraktiven Nutzungsmix aus Handels-, Büro- und Wohnnutzungen zu schaffen, nicht hinreichend Rechnung. Ist also ein Kerngebiet geplant und soll ein enges Nutzungskorsett (beispielsweise mit geschossweisen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen) vermieden werden, bietet der städtebauliche Vertrag nebst Baulast nun ein rechtssicheres Instrument zur Steuerung der Verkaufsfläche. (ba)