

Anfrage Nr.: 0054/2011/FZ
Anfrage von: Stadträtin Stolz
Anfragedatum: 25.10.2011

Betreff:

Bebauungsplan
Kurfürstenanlage/Bahnhofstraße

Schriftliche Frage:

1. Besteht beim Käufer ein Schadensersatzanspruch für Änderungen des B-Planes, wenn während der Laufzeit einer Veränderungssperre der Verkauf stattfindet?
2. Strabag hatte auf Schadensersatzforderungen verzichtet, nachdem die Stadt Heidelberg eine Reihe von Zugeständnissen gemacht hat für die Bebauung der Baublöcke MK2 und MK3, und die städtebauliche Vereinbarungen sollten nach Ergebnis der Verhandlungen neu gefasst werden.

Welche dieser Vereinbarungen gelten auch nach dem Verkauf von MK3 für Kalkmann und spätere Rechtsnachfolger, welche bleiben bei Strabag (bitte detailliert auflisten)?

Wenn mit Strabag weiter verhandelt wird, gelten dann neu beschlossene Vereinbarungen auch für Kalkmann Wohnwerte oder muss mit diesen separat verhandelt werden. Falls separat verhandelt werden muss: Geschieht dies? Welche der Selbstverpflichtungen von Kalkmann Wohnwerte wurden vertraglich mit der Stadt festgehalten?
3. Was ist bei den Baufeldern MK1, MK5-MK7 aktuell geltendes Recht?
4. Liegt es in der Entscheidungshoheit des Gemeinderates, den B-Plan Kurfürstenanlage/Bahnhofstraße weitreichender zu ändern als nur die Höhenfestsetzung, auch wenn sich der Beschluss vom Dezember 2010 scheinbar nur auf die Bauhöhe bezieht? In der amtlichen Bekanntmachung der Veränderungssperre im Stadtblatt wurde nur allgemein die Änderung des B-Planes mitgeteilt ohne Beschränkung auf Bauhöhen oder sonstige Zielsetzungen. Was gilt: der Beschlusstext, der nicht amtlich bekannt gemacht wurde oder der amtlich bekannt gemachte Text im Stadtblatt?
5. Wenn der BPlan für die Baufelder MK1, MK5-MK7 weitergehend als im Beschluss vorgesehen geändert würde: Hätten die Grundstückseigentümer dann einen Schadensersatzanspruch? Wie könnte der aussehen?
6. Gibt es für die Baufelder MK1, MK5-MK7 informelle und/oder formelle Voranfragen/Anträge zur Bebauung nach den Festsetzungen des B-Planes? Haben die jetzigen Eigentümer der Baufelder MK1 und MK5-7 bereits einen Schadensersatzanspruch, auch wenn sie keine Bauanfrage an die Stadt gestellt haben?

Antwort:

- Zu 1.: Der Käufer erwirbt ein Grundstück in dem planungsrechtlichen Zustand, in dem es sich im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses befindet. Wenn zu diesem Zeitpunkt eine Veränderungssperre in Kraft ist, die eine Bebauung auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes begrenzt oder ausschließt, muss sich der Käufer diese Rechtswirkung der Veränderungssperre entgegenhalten lassen. Eine wirksame Veränderungssperre ist als Satzung geltendes, allgemein verbindliches Ortsrecht. Dem Käufer bleibt es aber unbenommen, die Wirksamkeit der Veränderungssperre anzuzweifeln.
- Zu 2.: Die Vertragsverhandlungen zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage sind noch nicht abgeschlossen. Die Frage einer Rechtsnachfolge wird bei den Verhandlungen beachtet, hierbei wird insbesondere berücksichtigt, dass neben der Fa. Strabag Ansprüche weiterer Beteiligter bestehen könnten und somit vertraglich ausgeschlossen werden müssen. Die Beratung des Vertrages wird nach jetzigem Stand im Januar 2012 im Bauausschuss beginnen.
- Zu 3.: Der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem Vorbehalt der Veränderungssperre.
- Zu 4.: Für die Verwaltung ist der Auftrag des Gemeinderates bindend, der die Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Höhenfestsetzungen zum Inhalt hat.
- Zu 5.: Jegliche Änderungen, die eine Einschränkung des bestehenden Baurechtes bedeuten, können Schadensersatzansprüche auslösen. Es gelten insoweit dieselben rechtlichen „Spielregeln“, wie bei der Begrenzung der Höhenentwicklung bei den Baufeldern MK2 und MK3. Hier sind die §§ 39 ff. BauGB maßgeblich, wobei sich insbesondere die 7-Jahresfrist des § 42 Absatz 2 BauGB entscheidend auswirkt: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert“, ist der dadurch eintretende Wertverlust *voll* zu entschädigen. *Nach* Ablauf der 7-Jahresfrist ist nach den Vorschriften des BauGB nur noch ein Eingriff in eine bereits ausgeübte, verwirklichte Nutzung zu entschädigen. Daneben können aber auch von dieser 7-Jahresfrist unabhängige Entschädigungsansprüche aus enteignendem oder enteignungsgleichem Eingriff bestehen (z.B. weil ein sogenanntes „Sonderopfer“ angenommen wird, etwa bei allein im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen oder Nutzungsbeschränkungen).
- Zu 6.: Es liegen der Verwaltung derzeit keine Bauanträge, Voranfragen oder sonstigen Anfragen zu den genannten Baufeldern vor. Ein Schadensersatzanspruch ergibt sich aus der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist unabhängig von einem Bauantrag.