

## Baurecht auf Bahnflächen - Bedingte Nutzungen und Freistellung

### VORBEMERKUNGEN

Entbehrliche - aber meist noch planfestgestellte - Bahnflächen sind häufig wesentlicher Bestandteil einer umfassenden Städtebaulichen Neuordnung - nicht nur rund um den Standort "Bahnhof". Oft kann erst durch die Einbeziehung von entbehrlichen Bahnflächen in größere Planungskonzepte beispielsweise die Verkehrsführung optimiert werden, ausreichend Stellfläche geschaffen oder auch dringend benötigte bebaubare Gewerbe- oder Wohnbaufläche bereitgestellt werden. Im Hinblick auf eine zielgerichtete und strukturierte Stadtentwicklung ist die aktive Einbindung dieser Flächen deshalb vielfach unbedingt erforderlich.

Der Bund hat im Juni 2004 mit dem EAG Bau und der Änderung des § 9 (2) BauGB den Städten und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Möglichkeit eröffnet, bauliche und sonstige Nutzungen vom Eintritt einer Bedingung abhängig zu machen. In den Gesetzesmaterialien einschließlich des Berichtes der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches zum § 9 (2) BauGB wird allerdings kein Bezug auf planfestgestellte Bahnflächen genommen. Um nun die Anwendungsmöglichkeiten auf Bahnflächen zu klären, hat das Forum Bahnflächen NRW bei Herrn Prof. Stürer, Universität Münster, ein Gutachten mit dem Ziel beauftragt, das Ob und, wenn ja, das Wie einer solchen Anwendung zu klären.

Das Gutachten stellt klar, dass nun auch noch planfestgestellte Flächen ganz oder teilweise unter Anwendung von § 9 (2) BauGB überplant werden können. Der Bebauungsplan tritt sofort nach Satzungsbeschluss mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; alle Festsetzungen, die nicht von einer Bedingung abhängen, sind entsprechend sofort zulässig. Festgesetzte Nutzungen jedoch, die mit einer Bedingung verknüpft sind, werden zu einem späteren Zeitpunkt zulässig. Erst mit dem Bedingungseintritt - der Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken - ist die in einem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung möglich.

Unter Anwendung des § 9 (2) BauGB können die Städte und Gemeinden nun aber - mit der Einschränkung des Bedingungseintritts - frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Dieser Punkt ist von zentraler Bedeutung für die Mehrzahl der Projekte, da ein Investor nur auf Basis dieser Planungssicherheit dazu bereit sein wird, die Kosten für die zur Freistellung erforderlichen Anpassungsmaßnahmen zu tragen. Die Bahn finanziert diese Maßnahmen im Regelfall nicht, so dass in diesen Fällen keine Flächenentwicklung stattfinden würde. Damit drohen städtebauliche Fehlentwicklungen, die ursächlich darauf zurückzuführen sind, dass ohne rechtskräftigen Bebauungsplan die Planungs- und Rechtssicherheit fehlt. (vgl. dazu auch Kap. II 1.7 Maßnahmen zur Herbeiführung der Freistellung und Kap. III 5 Vorliegen besonderer Gründe)

Gleichzeitig kann durch die Anwendung des § 9 (2) BauGB eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung erzielt werden. Diese Arbeitshilfe zeigt nun sehr praxisbezogen beispielhafte Anwendungsmöglichkeiten des § 9 (2) BauGB auf Bahnflächen auf. Regelmäßig auftretende Fallkonstellationen werden beschrieben und die Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und detailliert erläutert - einschließlich zeichnerischer Darstellungen im Bebauungsplan, textlicher Festsetzungen und Erläuterungen zum Verfahrensablauf.

Im Anschluss an die Arbeitshilfe ist zur Vertiefung und Kommentierung der rechtlichen Grundlagen zur Anwendbarkeit des § 9 (2) BauGB auf Bahnflächen das Rechtsgutachten zur Überführung von Bahnflächen in die gemeindliche Bauleitplanung von Prof. Dr. Bernhard Stürer ausgeführt.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll den Städten und Gemeinden insbesondere als Hilfestellung und Anleitung für die tägliche Planungspraxis dienen. Sie ist ein weiterer anwendungsorientierter Baustein in der Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen " Bahnflächen und Bahnhöfe zur Stadt machen", die Städte und Gemeinden dabei unterstützt, die Einbeziehung entbehrlicher Bahnflächen in die Stadtentwicklungsplanung zu forcieren.

## **INHALT, 40 Seiten**

### Vorbemerkungen

#### I. Grundsätze

1. Allgemeine Bedeutung
2. Grundsätzliche Hinweise
  - 2.1 Realitätsnähe der Umsetzung
  - 2.2 Zeitliche Befristung
  - 2.3 Eigenständige Funktionsfähigkeit von Abschnitten
  - 2.4 Klarheit des Baurechts
  - 2.5 Räumlicher Umfang der aufschiebenden Bedingung
  - 2.6 Planzeichen
  - 2.7 Begründung
3. Konsensverfahren: Verzahnung der Arbeitsabläufe
4. Bahnflächen in der gemeindlichen Bauleitplanung - Zusammenfassung des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Bernhard Stüer (Münster/Osnabrück)

#### II. Anwendungsmöglichkeiten des § 9 (2) BauGB in der Planungspraxis

1. Grundlegende Fallskizze
  - 1.1 Städtebauliche Ausgangslage
  - 1.2 Städtebauliches Entwicklungsziel
  - 1.3 Planungsrechtliche Besonderheiten
  - 1.4 Darstellungen
  - 1.5 Maßnahmen zur Herbeiführung der Freistellung
2. Teilbereich des Bebauungsplans ist planfestgestellt, Flächenbereiche sind bauplanungsrechtlich nicht voneinander abhängig
3. Teilbereich des Bebauungsplans ist planfestgestellt, Eisenbahninfrastruktur in bzw. auf Vorhabenfläche muss teilweise erhalten bleiben
4. Teilbereich des Bebauungsplans ist planfestgestellt, Flächenbereiche sind bauplanungsrechtlich voneinander abhängig
5. Gesamtbereich des Bebauungsplans ist nicht planfestgestellt, Vorhabenfläche grenzt an stillgelegte, noch nicht freigestellte Bahntrasse
6. Gesamtbereich des Bebauungsplans ist nicht planfestgestellt, Vorhabenfläche grenzt an

aktive Bahntrasse, die stillgelegt und freigestellt werden soll

7. Teilbereich des Bebauungsplans ist planfestgestellt, Bedingungseintritt erfolgt nicht oder nicht fristgerecht (= keine Freistellung)

III. Rechtsgutachten zur Überführung von Bahnflächen in die gemeindliche Bauleitplanung - Freistellung und Baurecht auf Zeit - Prof. Dr. Bernhard Stür (Münster/Osnabrück)

1. Ausgangssituation
2. Widmung der Bahnanlagen
3. Freistellung der Betriebsanlagen
4. Baurecht auf Zeit und bedingtes Baurecht - Grundlagen
5. Vorliegen besonderer Gründe
6. Kooperation
7. Zeitliche Befristung
8. Materielle Anforderungen
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
10. Rechtsschutz

IV. Quellen und Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen
2. Literaturhinweise
  - Autoren