

29.06.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/146

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/094 und 2020/260

**Finanzierung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 128 K "Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Verwaltungsausschuss	05.07.2021 -							
Rat	08.07.2021 -							

### Beschlussvorschlag

1. Dem Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker“ wird in der Fassung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/146 zugestimmt.
2. Den Eckdaten des Erschließungsvertrages wird zugestimmt.
3. Die Stadt Neustadt a. Rbge. übernimmt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach der städtischen Erschließungsbeitragssatzung, max. jedoch 260.000 EUR.

### Anlass und Ziele

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2022 ff.		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	260.000 EUR	ca. 11.500 EUR
<b>Saldo</b>	<b>260.000 EUR</b>	<b>ca. 11.500 EUR</b>

## Begründung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 128 K „Gewerbegebiet Ost - Die langen Äcker“ wird im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 2021/094 beraten. Da zum Zeitpunkt der Freigabe die Finanzierung und Umsetzung noch nicht abschließend abgestimmt war, sind die Rahmenbedingungen auf der Grundlage dieser Vorlage vor der Fassung des förmlichen Satzungsbeschlusses zu beschließen.

Auf der Grundlage der Beschlussvorlage 2020/260 werden die städtischen Flurstücke, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 K befinden, den Wirtschaftsbetrieben Neustadt a. Rbge. GmbH (WBN) übertragen. Die WBN werden für die Stadt Neustadt a. Rbge. die Erschließung und Vermarktung in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung durchführen.

Zur finanziellen Abwicklung sind zwischen den WBN und der Stadt folgende städtebauliche Verträge abzuschließen:

- ✓ Planungskostenübernahmevertrag
- ✓ Kompensationsvertrag
- ✓ Erschließungsvertrag

### Planungskostenübernahmevertrag

In diesem Städtebauvorbereitungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist geregelt, dass alle der Stadt während der Aufstellung des Bebauungsplanes entstandenen Kosten (notwendige Gutachten, Vermessung, Rechtsberatung bis zur üblichen Höhe, etc.) von den WBN erstattet werden.

### Kompensationsvertrag

Hierbei handelt es sich um einen Städtebausicherungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, durch welchen die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleistet wird.

Der Vertrag regelt nur die externen Maßnahmen. Die Finanzierung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird in dem Erschließungsvertrag bestimmt.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge. auf städtischen Flächen. Gemäß dem Vertrag übernimmt die WBN die vollständigen Kosten (Wertverlust der Grundstücke, Herstellung der Maßnahmen und 30-jährige Pflege). Bei der Stadt verbleiben die Personalkosten.

Es wird unter Anwendung der Barwertmethode eine Abzinsung von 2 % angesetzt, die die geschätzte zukünftige Inflation von 2 % aufhebt.

Der Vertrag ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

### Erschließungsvertrag

Der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und WBN beinhaltet folgende **Eckdaten**:

- Die WBN erstellen die öffentliche Verkehrsfläche inkl. der erforderlichen Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbeschilderung und des Straßenbegleitgrüns.
- Die WBN erstellen die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Verkehr.
- Die WBN erstellen die Entwässerungsanlage (Schmutz- und Niederschlagswasserkanal) für das Plangebiet. Sollten die tatsächlichen Kosten unter den Beiträgen nach der Abwasserabgabensatzung liegen, so wird die Differenz dem ABN erstattet.
- Die WBN stellen die öffentlichen Grünflächen her und übernehmen eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
- Die Stadt Neustadt a. Rbge. übernimmt im Rahmen des Ziels der Biodiversitätsförderung und als Vermeidungsmaßnahme die langfristige Pflege der öffentlichen Grünflächen Öb-d.
- Die Stadt Neustadt a. Rbge. übernimmt auf Kosten der WBN im Anschluss an die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege die langfristige Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (öffentliche Grünflächen Öa).

- Die WBN bieten als Maßnahme zum Klimaschutz Bauherrenseminare bzw. Bauherrengespräche auf eigene Kosten an. Die Grundstücke werden nur an Gewerbetreibende verkauft, die an einem entsprechendem Bauherrenseminar teilgenommen haben.

Um das Gebot der Angemessenheit beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu gewährleisten, wird die Stadt Neustadt a. Rbge. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach der städtischen Erschließungsbeitragssatzung übernehmen. Bei den "Beitragsfähigen Erschließungsanlagen" handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Straßenentwässerung und Beleuchtung sowie um die öffentlichen Grünflächen Öb-d. Die WBN haben der Stadt gegenüber bestätigt, dass durch diese Beteiligung die Entwicklung des Plangebietes für sie wirtschaftlich darstellbar ist.

Diese Eigenbeteiligung der Stadt sollte dem Grundsatz des kommunalen Haushaltsrechtes zum sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit Haushaltsmitteln entsprechen. Nach Betrachtung des Immobilienmarktes für Gewerbegrundstücke liegt der vollerschlossene Verkaufspreis von 85 EUR/m<sup>2</sup> im oberen Bereich der benachbarten Kommunen, die noch eine bessere überregionale Verkehrsanbindung mit einem direkten Autobahnschluss vorweisen können. Um die strategischen Ziele der Stadt zu erreichen, muss die Ausweisung von neuem gewerblichen Bauland erfolgen. Als Alternative hätte die Stadt Neustadt a. Rbge. das Plangebiet selbst entwickeln, erschließen, vermarkten und über Beiträge abrechnen können. Bei dieser Variante wäre bei gleichen Qualitätsansprüchen ebenfalls ein Anteil bei der Stadt verblieben.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Durch diese Bauleitplanung werden gewerbliche Bauflächen insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe geschaffen. Dies dient der Schaffung weiterer Arbeitsplätze und der erhöhten Einnahme von Gewerbesteuern.

Es wird angestrebt, die Grundstücke nach einem noch abzustimmenden Kriterienkatalog zu vergeben, um die Flächen mit qualitativ hochwertigen und nachhaltigen gewerblichen Nutzungen zu belegen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Bei der Stadt Neustadt a. Rbge. verbleibt einmalig ein Kostenbeitrag in Höhe von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, maximal jedoch 260.000 EUR. Alternativ müsste das vollerschlossene gewerbliche Bauland für mindestens 88,50 EUR/m<sup>2</sup> vermarktet werden.

Weiterhin werden für die Pflege der öffentlichen Grünflächen jährlich etwa Kosten von 11.500 EUR bei der Stadt entstehen. Dies ist ein Beitrag zur Steigerung der Biodiversität und zur Verbesserung des Kleinklimas sowie eine Maßnahme zur Hitzeresilienz im Arbeitsumfeld.

### **So geht es weiter**

Nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtswirksam. Daraufhin wird die archäologische Untersuchung von den Wirtschaftsbetrieben Neustadt veranlasst und durchgeführt werden. Nach der Projektfeststellung können dann die Erschließung des Plangebietes und die Vermarktung an interessierte Gewerbetreibende erfolgen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlage/n**

öff Anlage - Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 128 K