



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum
Auskunft erteilt: Frau Janz
Telefon: 02521 29-310

Vorlage

2017/0117
öffentlich

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben
28.06.2017 Beratung

Betriebsausschuss
29.06.2017 Beratung

Rat der Stadt Beckum
13.07.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des als Anlage zur Vorlage beigefügten Vertragsentwurfes den städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Da durch die von der Erschließungsträgerin herzustellenden Anlagen auch städtische Grundstücke erschlossen werden, beteiligt sich die Stadt an den Baukosten anteilig in Höhe von circa 95.000 Euro.

Finanzierung

Aus dem Abschluss des Vertrages entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und auf den Wirtschaftsplan des Städtischen Abwasserbetriebes Beckum für die Jahre 2017 und Folgejahre:

Städtischer Haushalt

	2017	Folgejahre
Einzahlungen	491.046,45 Euro	
Auszahlungen		70.000 Euro
Gesamt	491.046,45 Euro	70.000 Euro

Überschuss aus Erschließungsvertrag: 421.046,45 Euro

Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

	2017	Folgejahre
Einzahlungen	38.947,49 Euro	
Auszahlungen		25.000 Euro
Gesamt	38.947,49 Euro	25.000 Euro

Überschuss aus Erschließungsvertrag: 13.947,49 Euro

Insgesamt

	2017	Folgejahre
Einzahlungen	529.993,94 Euro	
Auszahlungen		95.000 Euro

Überschuss aus Erschließungsvertrag: 434.993,94 Euro

Sofern die Erschließungsträgerin unbestrittene fällige Forderungen aus eigenen oder abgetretenen Rechten geltend machen kann, können sich die Einzahlungen im städtischen Haushalt reduzieren beziehungsweise die Auszahlungen erhöhen.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages beruht auf § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statistischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

In den Jahren 2014 und 2015 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2015 laut IT.NRW: 36.560). Setzt sich diese positive Entwicklung auch im Jahre 2017 fort, kann eine Trendumkehr angenommen werden.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ wurden bereits Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Bebauung ist bislang nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages kann eine Bebauung kurzfristig ermöglicht werden.

Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ ist am 30. September 2000 in Kraft getreten. Ziel und Zweck dieser Planung ist laut Begründung zum Bebauungsplan, im Ortsteil Neubeckum ein Wohngebiet zu entwickeln, welches die Nachfrage nach Wohnraum auf verschiedene Weise zufriedenstellt. Die Teilfläche B des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut. Die Bebauung der Wohnbauflächen in der Teilfläche A ist derzeit noch nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Hierfür soll nunmehr für einen Teil-

bereich der Teilfläche A der als Anlage zur Vorlage beigefügte Vertrag geschlossen werden. Gegenstand des Vertrages ist im Wesentlichen die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün und der Entwässerungseinrichtungen. Die teilweise noch nicht realisierten öffentlichen Grünflächen sind nicht Gegenstand des Vertrages. Diese wurden bereits zu einem Großteil für das gesamte Bebauungsplangebiet von der Stadt hergestellt. Die noch nicht realisierten Grünflächen werden künftig ebenfalls von der Stadt hergestellt.

Die Herstellung der Erschließungsstraßen sowie der Entwässerungseinrichtungen soll durch die Firma beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH, Hafenweg 4, 59192 Bergkamen als Erschließungsträgerin erfolgen. Um dies zu ermöglichen, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich. Die genaue Lage des Vertragsgebietes ist aus der Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag ersichtlich.

Der Vertrag ist mit der Erschließungsträgerin bereits ausgehandelt. Hiermit verpflichtet sich die Erschließungsträgerin

- zur Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- zur Planung und Herstellung der öffentlichen Straßen,
- zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
- zur Herstellung des Verbindungsweges zwischen der Turmstraße und dem Haselnussweg.

Sämtliche Maßnahmen erfolgen auf Kosten und Rechnung der Erschließungsträgerin.

Das für die Erschließung zu tätige Investitionsvolumen wird voraussichtlich rund eine Million Euro betragen. Die Prüfungen hierüber laufen noch. Sobald diese abgeschlossen sind, wird die Bürgschaftshöhe entsprechend festgeschrieben.

Durch die von der Erschließungsträgerin durchzuführenden Maßnahmen werden auch städtische Grundstücke (so genannte Fremdanlieger) erschlossen. Die Stadt beteiligt sich daher mit 14,07 Prozent an den Erschließungskosten für den Straßenbau. Dieser Kostenschlüssel wurde entsprechend der nach der baulichen Nutzung gewichteten Grundstücksfläche ermittelt (Anlage 5 zum Vertrag).

Des Weiteren ist eine Kostenbeteiligung für die Kanalbaukosten in der Schlehenstraße vorgesehen. Aufgrund der südlich vom Vertragsgebiet gelegenen Flächen ist nach der Entwässerungsplanung eine höhere Dimensionierung dieses Kanalteilstückes im Vergleich zu den weiteren Kanalleitungen erforderlich. Der entsprechende Kostenschlüssel ist in § 11 Nr. 1 des Vertrages geregelt.

Die für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen durch die Stadt kalkulierten Kosten werden von der Erschließungsträgerin mit dem städtebaulichen Vertrag abgelöst.

Weiterhin erstattet die Erschließungsträgerin anteilig die Kosten für die bereits von der Stadt durchgeführten Erschließungsmaßnahmen für die Teilfläche A.

Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen zur entwässerungstechnischen Erschließung ergibt sich die Beratungszuständigkeit des Betriebsausschusses, im Übrigen die des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben. Für die abschließende Entscheidung über den städtebaulichen Vertrag insgesamt ist der Rat zuständig.

Anlage(n):

Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen