



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum
Auskunft erteilt: Herr Heuckmann
Telefon: 02521 29-370

Vorlage

zu TOP

2019/0040

öffentlich

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nummer N 67 A

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben

27.03.2019 Beratung

Betriebsausschuss

28.03.2019 Beratung

Rat der Stadt Beckum

10.04.2019 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.

Dem Städtischen Abwasserbetrieb Beckum entstehen Auszahlungen für die öffentlichen Abwasseranlagen in Höhe von circa 205.000 Euro. Denen stehen Einzahlungen aus Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von circa 64.000 Euro gegenüber. Die Differenz von Auszahlungen und Einzahlungen wird über die Gebührenkalkulation des Städtischen Abwasserbetriebes Beckum refinanziert.

Da durch die von der Erschließungsträgerin herzustellenden Anlagen auch städtische Grundstücke erschlossen werden, beteiligt sich die Stadt an den Straßenbaukosten anteilig mit circa 43.000 Euro. Dem stehen Einzahlungen aus Erstattungen in Höhe von circa 235.000 Euro gegenüber.

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 2019 und Folgejahre (gerundete Beträge):

Städtischer Haushalt

	2019	Folgejahre
Einzahlungen	235.000 Euro	
davon: Erstattung für den Flächenerwerb Erschließungsanlagen Investitionsmaßnahme 1001 – Grunderwerb Straßen- und Gehwegflächen Produktkonto 011301.681700 – Investitionszuwendungen von privaten Unternehmen	56.700 Euro	
Kostenerstattungsbeträge gemäß §§ 135 a – 135 c BauGB Investitionsmaßnahme 20130004 – Beträge nach §§ 135 a-c BauGB N 67 Fläche A Produktkonto 130101.688102 – Beträge nach §§ 135 a-c BauGB – Ausgleichsmaßnahmen	178.300 Euro	
Auszahlungen für den städtischen Anteil an der Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen und für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen Investitionsmaßnahme 20130012 – Erschließung BG N 67 Fläche A Produktkonto 120101.785200 — Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	15.000 Euro	28.000 Euro
Gesamt	220.000 Euro	28.000 Euro

Überschuss aus Erschließungsvertrag: 192.000 Euro

Die Genehmigung der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 15.000 Euro im Jahr 2019 erfolgt durch den Stadtkämmerer im Rahmen seiner Zuständigkeit. Die Deckung kann aus der Mehreinnahme aus der Erstattung für den Flächenerwerb Erschließungsanlagen gewährleistet werden.

Entsprechend des Projektfortschrittes sind 28.000 Euro in Folgejahren in den Haushalt der Stadt Beckum einzustellen.

Die Beteiligung an den Straßenbaukosten soll im Falle einer Veräußerung des städtischen Grundstücks an eine potentielle Käuferin beziehungsweise an einen potentiellen Käufer weitergegeben und somit refinanziert werden.

Zusätzlich sind in Folgejahren Mittel für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in den Haushalt der Stadt Beckum einzustellen.

Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

	2019	Folgejahre
Einzahlungen Investitionsmaßnahme 25040003 – Kanali- sation BG N 67 Fläche A Produktkonto 110301.688104 – Kanal- anschlussbeiträge n. KAG	64.000 Euro	
Auszahlungen Investitionsmaßnahme 25040003 – Kanali- sation BG N 67 Fläche A Produktkonto 110301.785206 – Auszah- lungen für Abwasserbeseitigungsmaß- nahmen	205.000 Euro	
Gesamt	141.000 Euro	

Defizit aus Erschließungsvertrag: 141.000 Euro

Für die Genehmigung der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 205.000 Euro im Jahr 2019 ist der Betriebsausschuss zuständig (siehe Vorlage 2019/0037 – Zustimmung zu einer erheblichen außerplanmäßigen Auszahlung im Jahr 2019 für die abwassertechnische Erschließung im Baugebiet N 67 Fläche A – 2. Bauabschnitt).

Insgesamt

	2019	Folgejahre
Einzahlungen	299.000 Euro	
Auszahlungen	220.000 Euro	28.000 Euro

Überschuss aus Erschließungsvertrag: 51.000 Euro

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt auf Grundlage von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Demografischer Wandel

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. In diesem Zusammenhang wird auf die Wohnbedarfsanalyse der Stadt Beckum hingewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nummer N 67 A 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 Nummer N 67 „Vellerner Straße“ ist am 30.09.2000 in Kraft getreten. Ziel und Zweck dieser Planung laut Begründung zum Bebauungsplan ist es, 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 im Privateigentum der Teilfläche A stehenden Wohnbauflächen wurden seit dem Jahr 2017 bereits zum Großteil bebaut. Zur Erschließung dieser Flächen hatte seinerzeit die Stadt mit der Eigentümerin beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH (Firma beta) einen städtebaulichen Vertrag geschlossen (siehe Vorlage 2017/0117 – Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nummer N 67 "Vellerner Straße").

Die Firma beta wird Eigentümerin weiterer Teile der südlich gelegenen städtischen Flächen. Die Bebauung dieser Flächen ist derzeit noch nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Die Firma beta hat angeboten, die Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen bei teilweiser Kostentragung zu übernehmen. Um eine kurzfristige Bebauung zu ermöglichen, soll nunmehr 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 als Erschließungsträgerin erfolgen. 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 und
- zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen.

Sämtliche Maßnahmen erfolgen auf Rechnung der Erschließungsträgerin. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen werden ihr vom Städtischen Abwasserbetrieb Beckum erstattet. Die Mittel hierfür sollen außerplanmäßig bereitgestellt werden (siehe Vorlage 2019/0037 – Zustimmung zu einer erheblichen außerplanmäßigen Auszahlung im Jahr 2019 für die abwassertechnische Erschließung im Baugebiet N 67 Fläche A – 2. Bauabschnitt).

Das für die Erschließung zu tätige Investitionsvolumen wird voraussichtlich rund 600.000 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 (sogenannte Fremdanlieger) erschlossen. Die Stadt beteiligt sich daher mit rund 9,78 Prozent an den Erschließungskosten für den Straßenbau. Dieser Kostenschlüssel wurde entsprechend der anteiligen Grundstücksfläche ermittelt (§ 13 Nummer 1 a des Vertrages).

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 den Grunderwerb für die Erschließungsflächen.

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