



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

## **Vorlage**

zu TOP  
2019/0300/1  
öffentlich

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

### **Beratungsfolge:**

Rat der Stadt Beckum  
19.12.2019 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 anteilig für die städtischen Grundstücke Auszahlungen für die öffentlichen Abwasseranlagen in Höhe von circa 90.000 Euro. Denen stehen Einzahlungen aus der Erstattung von Planungskosten und Einzahlungen aus Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von circa 83.000 Euro gegenüber. In den Folgejahren werden darüber hinaus weitere Kanalanschlussbeiträge in Höhe von 28.000 Euro fällig.

Da durch die von der Erschließungsträgerin herzustellenden Anlagen auch städtische Grundstücke erschlossen werden, beteiligt sich die Stadt an den Straßenbaukosten anteilig mit circa 175.000 Euro. Dem stehen Einzahlungen aus Erstattungen und Kostenerstattungsbeträgen in Höhe von circa 271.000 Euro gegenüber. In den Folgejahren werden darüber hinaus weitere Kostenerstattungen in Höhe von circa 271.900 Euro fällig.

### **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 2020 und Folgejahre (gerundete Beträge):

Städtischer Haushalt

	<b>2020</b>	<b>Folgejahre</b>
Einzahlungen	271.000 Euro	271.900 Euro
davon: Erstattung für den Flächenerwerb Erschließungsanlagen Investitionsmaßnahme 1001 – Grunderwerb Straßen- und Gehwegflächen Produktkonto 011301.681700 – Investitionszuwendun- gen von privaten Unternehmen	61.600 Euro	22.000 Euro
Kostenerstattungsbeträge gemäß §§ 135 a – 135 c BauGB Investitionsmaßnahme 20130004 – Beträge nach §§ 135 a bis c BauGB N 67 Fläche A Produktkonto 130101.688102 – Beträge nach §§ 135 a bis c BauGB – Ausgleichsmaßnahmen	209.400 Euro	74.900 Euro
Erstattung anteiliger Erschließungskosten		175.000 Euro
Auszahlungen	175.000 Euro	0 Euro
Auszahlungen für den städtischen Anteil an der Freile- gung der öffentlichen Erschließungsflächen und für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen Investitionsmaßnahme 20130012 – Erschließung BG N 67 Fläche A Produktkonto 120101.785200 – Auszahlungen für Tief- baumaßnahmen	175.000 Euro	
<b>Gesamt</b>	<b>96.000 Euro</b>	<b>271.900 Euro</b>

**Überschuss aus Erschließungsvertrag 2020: 96.000 Euro**

**Überschuss Vermarktung Folgejahre: 271.900 Euro**

**Überschuss insgesamt: 367.900 Euro.**

Die Beteiligung an den Straßenbaukosten soll im Falle einer Veräußerung der städtischen Grundstücke an potentielle Käuferinnen und Käufer weitergegeben und somit refinanziert werden.

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

Die erforderlichen Ansätze für das Jahr 2020 sind über die Änderungsliste für den Haushalt 2020 zu berücksichtigen. Die Ansätze für die Folgejahre sind in den jeweiligen Haushaltsplanentwürfen zu berücksichtigen.

Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

	2020	Folgejahre
Einzahlungen	83.000 Euro	28.000 Euro
davon: Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67 Fläche A Produktkonto 110301.688104 – Kanalanschlussbeiträge n. KAG	78.300 Euro	28.000 Euro
Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67 Fläche A Erstattung Planungskosten Kanalisation Produktkonto	4.700 Euro	
Auszahlungen	90.000 Euro	0 Euro
Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67 Fläche A Produktkonto 110301.785206 – Auszahlungen für Ab- wasserbeseitigungsmaßnahmen	90.000 Euro	
<b>Gesamt</b>	<b>-7.000 Euro</b>	<b>28.000 Euro</b>

**Defizit aus Erschließungsvertrag 2020: -7.000 Euro**

**Überschuss Vermarktung Folgejahre: 28.000 Euro**

**Überschuss gesamt: 21.000 Euro**

Die Beteiligung an den Kanalbaukosten soll im Fall der Veräußerung der städtischen Grundstücke über Kanalanschlussbeiträge an potentielle Käuferinnen und Käufer weitergegeben und somit anteilig refinanziert werden.

Bei der Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67, Fläche A 3. BA – unter den Produktkonten 110301.685100 – Einzahlungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen, 110301.688104 – Kanalanschlussbeiträge nach KAG – und 110301.785206 – Auszahlungen für Abwasserbeseitigungsmaßnahmen – sind im Wirtschaftsplan 2020 des Städtischen Abwasserbetriebes – vorbehaltlich der Zustimmung zum Wirtschaftsplan – entsprechende Ansätze gebildet. Die Ansätze für die Folgejahre sind in den jeweiligen Wirtschaftsplänen zu berücksichtigen.

**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 dort bislang nur in den Bauabschnitten 1 (in Umsetzung) und 2 (startet zeitnah) möglich.

Eine Bebauung auf den weiteren Flächen des letzten und 3. Bauabschnitts ist nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages kann eine Bebauung auch dieses Abschnitts kurzfristig ermöglicht werden.

### **Erläuterungen**

Über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages hat der Betriebsausschuss in der Sitzung am 27.11.2019 sowie der Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben in der Sitzung am 04.12.2019 beraten (siehe Vorlage 2019/0300).

Die Erschließungsträgerin hatte vor den Ausschusssitzungen noch Änderungen zu 2 Regelungen des städtebaulichen Vertrages beantragt, die in den Sitzungen erläutert wurden. Die Änderungen haben klarstellenden Charakter und sollen möglichen Unklarheiten bei einer Abwicklung des Vertrages vorbeugen. Das Gesamtverhandlungsergebnis wird durch die Änderungen nicht berührt.

Beide Ausschüsse haben den Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit beiden folgenden Änderungen beschlossen:

1. In § 5 Nummer 2 Buchstabe c wird hinsichtlich der abschließenden Herstellung die Schlehenstraße ergänzt. § 5 Nummer 2 Buchstabe d entfällt.
2. In § 12 Nummer 1 Buchstabe a wird eine Kostenerstattung nach mangelfreier Abnahme der jeweiligen – anstelle der gesamten – Erschließungsanlagen erfolgen.

Die Änderungen wurden in den dieser Vorlage als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag übernommen. Der Abschluss des Vertrages kann auf dieser Grundlage erfolgen.

### **Anlage(n):**

Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen