Der Bürgermeister
Fachgruppe 61

Soltau, den 29.05.2018
Bearbeiter/in: Herr Gebelein

Vorlage Nr.: 0064/2018
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs-ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	12.06.2018		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	21.06.2018		N			
Rat	Entscheidung	28.06.2018		Ö			

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung der Kostentragung im Zusammenhang mit der 55. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn"

Anlage 1 - Entwurf städtebaulicher Vertrag zur Kostenregelung
Anlage 2 - Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 47

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Die Stadt plant in dem in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich in einem gemeinsamen Projekt mit den Projektteilnehmern ein neues sozial ausgewogenes Wohnviertel mit Mehrfamilienhäusern zu errichten. Eigentümerin dieser Flächen ist überwiegend die Stadt sowie ein Privateigentümer. Es sind ca. 210 Wohnungen geplant (Mehrparteienhäuser und sog. Stadtvillen). Vorhabenträgerin für die Realisierung dieses Vorhabens ist die neu gegründete Firma PGN Projektgesellschaft Nord GmbH. Neben den Eigentümer der Flächen sind auch die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG, die Kreissparkasse Soltau und die Vorhabenträgerin Projektteilnehmer. Es ist beabsichtigt, dass jeder Projektteilnehmer Eigentum an Flächen erwirbt und dort die entsprechende Wohnbebauung vornimmt. Nähere Informationen dazu sind der Vorlage 0048/2018 zu entnehmen.

Für das o.g. Vorhaben ist es erforderlich, dass der wirksame Flächennutzungsplan von Sondergebiet Kur- und Erholung in Wohnbaufläche und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" von Sondergebiet für Erholungszwecke in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die Projektteilnehmer schließen einen privatrechtlichen Vertrag, der die Rechte und Pflichten der einzelnen Projektteilnehmer insbesondere im Innenverhältnis regelt (Geschäftsbesorgungsvertrag). Dieser Vertrag zwischen den Projektteilnehmern ist Grundlage für den Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages. Vertragspartner der Stadt ist daher allein die PGN Projektgesellschaft Nord GmbH als Vorhabenträgerin.

Zur Sicherung der Leistungen, Kosten und Finanzierung die im Zusammenhang mit der Entwicklung eines neuen Wohnviertels an der Winsener Straße zu erbringen sind, muss daher mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Kostenübernahmeerklärung) geschlossen werden.

Es ist vorgesehen, dass die Bebauung in drei Bauabschnitten realisiert werden soll, sobald die Bauleitverfahren grds. abgeschlossen sind. Daher ist es Ziel, die erforderlichen Bauleitplanverfahren bis spätestens zum 31.12.2019 abzuschließen bzw. einen Stand nach § 33 BauGB zu erreichen.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Der Vertrag ist mit der Vorhabenträgerin abgestimmt und wird zeitnah von den Vertragsparteien unterzeichnet.

Die weiteren, im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erforderlichen städtebaulichen Verträge (Erschließungsvertrag und Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen) werden parallel zu den Bauleitplanverfahren von der Verwaltung ausgearbeitet und dem Rat der Stadt Soltau rechtzeitig vorgelegt. Dabei ist zu beachten, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1a Abs. 3 Satz 4, 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Vorhabenträgerin erst dann vereinbart werden kann, wenn die abschließenden Ergebnisse der Bilanzierung und der artenschutzrechtlichen Untersuchen vorliegen. Denn erst auf dieser Grundlage können die Maßnahmen näher beschrieben, lokalisiert und detaillierter geregelt werden. Dieser Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Die Herstellung der Erschließungsanlage soll von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten erfolgen. Die Kostenaufteilung zwischen den Projektteilnehmer ist im Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Die Herstellung der Erschließungsanlage setzt nach § 125 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Der noch abzuschließende Erschließungsvertrag kann daher erst nach Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erarbeitet werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind.

Dem Rat der Stadt Soltau wird der als Anlage beigefügte städtebauliche Vertrage zur Billigung vorgelegt.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrecht (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Die bei der Erstellung des städtebaulichen Vertrages zur Kostentragung entstandenen Aufwendungen (Personalkosten) werden nicht in Rechnung gestellt, da diese im Verhältnis zu den weiteren Aufwendungen im Bauleitverfahren gering und daher unbeachtlich sind.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt:

Aufgrund der Vorlage und des Vortrages der Verwaltung

wird der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der Leistungen, Kosten und Finanzierung (Kostenübernahmeerklärung), die im Zusammenhang mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes "Zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" entstehen, gebilligt.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert