

Vorlage Nr.: 0012/2019
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	21.03.2019		N			
Rat	Entscheidung	04.04.2019		Ö			

Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von Soltau Nr. 47, 1. Änderung "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" zwischen der Stadt Soltau und der PGN Projektgesellschaft Nord GmbH

- Anlage 1 Entwurf Erschließungsvertrag vom 06.03.2019
Anlage 2 Vereinbarung zwischen Stadt Soltau und Landkreis Heidekreis

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Entsprechend der zurzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ der Stadt Soltau soll eine Erschließung zur Schaffung von Baugrundstücken gem. Anlage 2 und 3 des Erschließungsvertrages erfolgen. Nach § 123 Abs. 1 BauGB obliegt der Stadt die Erschließungslast. Eine Übertragung ist nach der o. g. Vorschrift durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag möglich.

Die PGN Projektgesellschaft Nord GmbH (Erschließungsträgerin) soll im Auftrag der Stadt die Erschließung durchführen. Das Erschließungsgebiet ist der Anlage 1 zu entnehmen. Aus diesem Grund ist der Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und der Erschließungsträgerin erforderlich. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Erschließungsvertrag inkl. dessen Anlagen (Entwurf) ist als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Die Erschließungsträgerin stellt nach §§ 2, 3 und 8 des Erschließungsvertrages die entsprechenden Erschließungsanlagen auf eigene Kosten bzw. auf Kosten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung her. Die Projektgemeinschaft des geplanten Wohnquartiers hat zum Ziel, die Auswirkungen für die Nachbarschaft südlich und nördlich des Plangebietes soweit wie möglich zu minimieren. Daher sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen an den nördlichen und südlichen Plangrenzen spätestens im Herbst 2019 hergerichtet sein. Dies gilt auch für den Sichtschutzzaun zum Grundstück des Reit- und Fahrvereins. Die Kosten hierfür trägt die Projektgemeinschaft. Die Regelungen sind im Erschließungsvertrag entsprechend berücksichtigt. Eine der Stadt Soltau zugeordnete Maßnahme ist die Herstellung eines Geh- und Radweges von der südlichen Grenze des Quartiers bis zum Kantweg (bisher Sandweg auf ca. 65 m). Dieser soll im Rahmen der Erschließung von der Erschließungsträgerin auf Kosten der Stadt hergestellt werden. Damit werden die Anlieger des Kantweges mit keinen Kosten hierfür belastet.

Eine Fertigstellung soll in 3 Abschnitten erfolgen. Die Fertigstellung der Erschließungsanlage muss spätestens bis 3 Jahre nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ erfolgt sein. Ausschreibung, Bauüberwachung, Dokumentation und Abrechnung führt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt auf eigene Rechnung durch. Dabei verpflichtet sie sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), in der jeweils gültigen Fassung, ausführen zu lassen.

Die Erschließungsträgerin stellt in Abstimmung sowie im Auftrag und auf Rechnung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Soltau für die Stadt Soltau die Grundstücksanschlüsse an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage her und verlegt innerhalb des Gebietes die notwendigen Schmutzwasserkanäle. Die Schmutzwasserbeiträge, welche durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu begleichen sind (die Erschließungsträgerin wird nicht veranlagt), werden im Anschluss für die einzelnen Grundstücke nach Fertigstellung und Anschluss an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage festgesetzt.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist, wird allein für die öffentliche Verkehrsanlage Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung durchgeführt, die durch die Erschließungsträgerin unter Beachtung der Vorgaben der Stadt hergestellt werden.

Die Gewährleistung richtet sich wie üblich nach der VOB, in der jeweils gültigen Fassung. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre, beginnend mit der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, festgesetzt.

Nach erfolgter Abnahme übernimmt die Stadt bzw. der Eigenbetrieb Stadtentwässerung die Erschließungsanlagen gemäß § 7 Abs. 4 des Erschließungsvertrages in ihre/seine Baulast.

Für die Anbindung an die Winsener Straße muss eine Vereinbarung mit dem Landkreis Heidekreis getroffen werden, da es sich hier um eine Kreisstraße handelt.

Gegenwärtig wird die Erschließungsplanung zwischen der Erschließungsträgerin, der Stadt und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung final abgestimmt. Dabei kann es noch zu kleineren Änderungen kommen, die im Ausbauplan noch zu beachten sind (Anlage zum Erschließungsvertrag). Die Regelungen des Erschließungsvertrages bleiben hiervon unberührt. Änderungen in der Ausbauplanung (durch die Stadt zu genehmigende Ausbaupläne) bedürfen keines erneuten Beschlusses.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt 2019 und für die künftigen Jahre sind bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht gegeben. Mit der Übernahme der Erschließungsanlagen bilanziert die Stadt sowohl die Straße inkl. aller Teileinrichtungen als auch die Finanzierung durch die Erschließungsträgerin. Die Auswirkungen in den Jahresergebnissen sind dadurch kostenneutral.

3. Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt:

1. Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ zwischen der Stadt Soltau und der PGN Projektgesellschaft Nord GmbH (Erschließungsträgerin) wird in der als Anlage 1 beigefügten Fassung genehmigt.
2. Sollten sich nach dem Beschluss notwendige Änderungen im Erschließungsvertrag ergeben – soweit die Grundzüge des Vertrages nicht berührt werden –, so können diese ohne weitere Beschlussfassung im Einvernehmen zwischen den Vertragspartnern geregelt werden.
3. Dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Landkreis Heidekreis über die Anbindung an die Winsener Str. in üblicher Form (Anlage 2) wird zugestimmt.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Fachgruppenleiters FG 23

Hornbostel

6. Unterschrift der Fachgruppenleiterin FG 32

i.V. Dunker

7. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

8. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert