



Sitzungsvorlage

Nr. 0347/2018

Bebauungsplan "Grausenbutz" in Büchenau Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	27.11.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:
Städtebaulicher Vertrag

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Grausenbutz“ in Büchenau zu.
2. Bezugnehmend auf den als Anlage beigefügten aktuellen Vertragsentwurf beauftragt und ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, eventuell alle für die Endfassung des Vertrags erforderlichen Details noch aufzunehmen bzw. abzuändern.
3. Die Kosten für den Abschluss des Vertrags übernimmt der Investor.

I. Sachverhalt und Begründung

Allgemein:

In seiner Sitzung vom 25.09.2018 hat der Gemeinderat neben der Offenlage des Bebauungsplans „Grausenbutz“ auch den Verhandlungen mit der Fa. Krause Bauträger-Holding GmbH aus Bayreuth zur Anfertigung eines Städtebaulichen Vertragsentwurfs zugestimmt. Auf die diesbezügliche aktuelle Vorlage Nr. 0250/2018 wird verwiesen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Ansiedlung eines Nahversorgers für Büchenau, die Bereithaltung einer Gemeinbedarfsfläche für städtische Nutzungen sowie die Entwicklung eines Wohngebietes als „Abrundung“ der vorhandenen Bebauung.

Gleichzeitig zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags beabsichtigt die Verwaltung den Erwerb von Grundstückskaufoptionen in diesem Gebiet. Auf die diesbezügliche aktuelle Vorlage Nr. 0312/2018 wird verwiesen.

Vertrag:

Der beigefügte Städtebauliche Vertrag ist der aktuelle Entwurfsstand. Die endgültige Zustimmung des Investors zu diesem Entwurf hat zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vorgelegen. Sollten bis zur Gemeinderatssitzung bzw. bis zur geplanten Beurkundung keine wesentlichen Änderungswünsche auftreten bzw. gefordert werden, wird die Verwaltung den Vertrag bis zur Endversion anpassen und abschließen; anderenfalls erfolgt eine erneute Beschlussvorlage.

Auf folgende Punkte sei separat hingewiesen:

- Der Investor verpflichtet sich, die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen samt den erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung auf eigene Kosten herzustellen. Ob und in welchem Umfang zwingend eine zumindest teilweise Beteiligung der Stadt an den Erschließungskosten erforderlich ist, muss noch im Zuge der Erschließungsdetailplanung geklärt werden.
- Die neu zu errichtende Zufahrtsstraße, abzweigend von der vorhandenen Straße „Im Grün“, soll sowohl die Neubebauung „Im Grün“ (durch die Reihenhaus AG) als auch die geplante Wohnbebauung „Grausenbutz“ erschließen. Derjenige Teil der künftigen Straße, der sich im Gebiet „Grün“ befindet wird hinsichtlich der Kosten im Verhältnis 40 : 60 = Im Grün : Grausenbutz aufgeteilt. Was den künftigen schmalen Weg entlang des Erdwalls betrifft, gilt diese Vorgehensweise entsprechend.
- Die beiden in den Baugebieten „Im Grün“ und „Grausenbutz“ geplanten Spielplatzflächen werden zu *einem* künftigen Spielplatz zusammengefasst und sollen in der Unterhaltungslast der Stadt stehen. Die Stadt hat eine Kostenberechnung durchgeführt und geht derzeit von Gesamtkosten in Höhe von rund 130.000,- € aus. Diese Kosten sollen dann flächenanteilig von beiden Vorhabenträgern getragen werden, wobei die Stadt aus Gründen der Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 BauGB einen pauschalen Anteil von 25% übernimmt.
- Im Zuge dieses Verfahrens ist es erforderlich, diverse Grundstücke und Grundstücksteile für die verschiedenen künftigen Nutzungen sowohl gegen Entgelt als auch unentgeltlich zu tauschen. Die Stadt übernimmt nach der Herstellung aller vorgesehenen Maßnahmen die Versickerungsmulde, die ökologische Ausgleichsfläche sowie den Erdwall/Grüngürtel nordöstlich angrenzend an die Wohnbebauung. Für deren Pflege erhält die Stadt einmalige Ablösebeträge. Ferner übernimmt sie die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen in ihre Unterhaltungslast und ihr Eigentum. Aufgrund der Zuteilung der Gemeinbedarfsfläche wird sie sich an bestimmten Kosten von Maßnahmen, deren Umsetzung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als erforderlich eingestuft wurden, anteilig entsprechend der Größe der Gemeinbedarfsfläche im Verhältnis zur Größe der Summe aus Nettowohnbauflächen und Sonderfläche beteiligen; dies betrifft zunächst vorrangig die Kosten für die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die Errichtung des Erdwalls/Grüngürtels.

Nach dem Erwerb der beiden vorgenannten Grundstücksoptionen und der Beurkundung des Städtebaulichen Vertrags steht in jedem Fall noch zwingend der Abschluss des Grundstückstauschvertrags zwischen der Stadt und dem Investor aus. Hier werden dann alle im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke gebildet. Die Konditionen hierzu werden zuvor dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 1133

Die Umsetzung der im vorliegenden Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen setzt voraus, dass der Grundstückstauschvertrag beurkundet ist. Neben den Tauschwerten werden zu diesem Zeitpunkt (GR-Entscheidung über den Grundstückstauschvertrag) voraussichtlich auch nähere Angaben über die zu erwartenden Erschließungskosten vorliegen. Der entsprechenden GR-Vorlage werden wir dann eine aktuelle Einnahmen-Ausgaben-Übersicht beifügen.

Andreas Glaser
Bürgermeister