

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2016-10-25

Dezernat/ Amt: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Stockfisch
Telefon: 5 45-25 39

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00804/2016

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Neumühle, Sacktannen
Hauptausschuss

Betreff

Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zum Bebauungsplan Nr. 05.90.01/3
„Neumühle – An den Wadehängen“

Beschlussvorschlag

1. Der Hauptausschuss beschließt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zum B-Plan Nr. 05.90.01/3 „Neumühle – An den Wadehängen“ zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der THIERA Projektentwicklung GbR.
2. Der unentgeltlichen Übernahme der im Vertragsgebiet belegenen, als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke, von der THIERA Projektentwicklung GbR an die Stadt Schwerin wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 05.90.01/3 „Neumühle – An den Wadehängen“ ist im Jahr 2001 in Kraft getreten. Die in der Anlage 1 des beiliegenden Erschließungsvertrages dargestellte Vertragsgebietsfläche ist eine Teilfläche im Norden des Plangebietes. Im Rahmen des derzeit laufend Änderungenverfahrens zum Bebauungsplan ist beabsichtigt, diese Fläche vom Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Mit dem Erschließungsvertrag überträgt die Stadt die Herstellung der Erschließungsanlagen in diesem Teil des Plangebietes an eine Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin, die THIERA Projektentwicklung GbR, ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet. Sie verpflichtet sich, die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung im Plangebiet zu übernehmen.

Der Erschließungsvertrag regelt im Einzelnen den Umfang der Erschließung einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen, zu deren Herstellung und vollständigen Kostenträgerschaft die THIERA Projektentwicklung GbR verpflichtet ist. Die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen betragen ca. 645.500,00 €. Dieser Betrag wird mit Vertragserfüllungsbürgschaften abgesichert.

Mit der Erschließung des Plangebietes werden die Voraussetzungen für den Bau von 26 Einfamilienhäusern geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht bis an die Fahrbahngrenze der Straße „An den Wadehängen“. Die Straße „An den Wadehängen“ verfügt derzeit über keine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung. Das Oberflächenwasser läuft auf die benachbarten Grundstücke ab. Mit der geplanten Bebauung im Plangebiet, wird die offene Ableitung des Niederschlagswassers von der Fahrbahn auf die Grundstücke nicht mehr möglich sein. Daher erklärt sich die Erschließungsträgerin im Rahmen der Erschließung bereit, die erforderlichen Erschließungsanlagen (Entwässerungsanlagen, Gehweg mit Beleuchtung) in dem an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich der öffentlichen Straße „An den Wadehängen“ herzustellen. Die Kosten für die Herstellung dieser Anlagen in Höhe von 161.000,00 € werden aus dem Verkaufserlös der Grundstücksflächen des Plangebietes von der Stadt an die Erschließungsträgerin (siehe Beschlussvorlage über den Grundstücksverkauf 0580/2016) erstattet.

Die Übernahme der künftigen öffentlichen Flächen (siehe Anlage 1) in das Eigentum der Stadt erfolgt unentgeltlich, kosten-, lasten- und nutzenfrei.

Die Übernahme beinhaltet folgende Grundstücke:

(Alle Gemarkung Neumühle)

Flur	Künftige Flurstücksbezeichnung	Künftige Nutzungsart	Größe m ²
1	432/6 Teilfläche	Verkehrsfläche	38 m ²
1	433/8 Teilfläche	Verkehrsfläche	329 m ²
1	17/2 Teilfläche	Verkehrsfläche/ Wirtschaftsweg	1.190 m ²
1	13/2 Teilfläche	Wirtschaftsweg	54 m ²
1	14/2 Teilfläche	Wirtschaftsweg	59 m ²
1	12/2 Teilfläche	Wirtschaftsweg	5 m ²
		Gesamtfläche	1.675 m²

Die zu übernehmenden Flächen haben eine Größe von insgesamt ca. 1.675 m².

Als Bodenwert für die als Regenwasserrückhaltebecken, öffentliche Verkehrs-, und Grünflächen festgesetzten Grundstücke wird aufgrund ihrer Ausweisung als öffentliche Fläche ein Wert von 10 % des angrenzenden Baulandwertes für angemessen angesehen. Der angrenzende Wohnbaubereich hat einen Bodenwert von 80,00 €/m² gem. Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2015. Der Grundstückswert beträgt somit 8,00 €/m².

Die zu übernehmenden Flächen haben somit einen Bodenwert von 13.400,00 €.

2. Notwendigkeit

Der Abschluss des Erschließungsvertrages sichert die Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen im Plangebiet und ist die Voraussetzung, um für die Wohnbebauung Baurecht zu erlangen.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Mit der Erschließung werden die Voraussetzungen einer weiteren Wohnbebauung im Stadtteil Neumühle geschaffen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Erschließungs- und Bauaktivitäten fördern die städtische und regionale Bauwirtschaft.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben: -

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:-

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen: -

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

In Höhe des zu übernehmenden Bodenwertes erfolgt ein Vermögenszugang in der städtischen Bilanz. Dies gilt auch für die zu übernehmenden baulichen Erschließungsanlagen. Korrespondierend dazu wird der gleiche Wertansatz in die entsprechenden Sonderposten einzustellen sein.

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen: -

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes
(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen): -

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte
(siehe Klammerbezug Punkt e):

Direkt wird für die Sanierung des städtischen Haushaltes kein Beitrag geleistet. Die aus dem Vermögenszugang resultierenden Abschreibungen werden durch Erträge aus der Sonderpostenauflösung kompensiert. Nach der Übernahme der öffentlichen Flächen sind jährliche Kosten in Höhe von ca. 3.350,00 € (2,00 €/m²) für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen zu kalkulieren, denen Erträge u. a. aus Grundsteuern für die geplanten 26 Einfamilienhäuser gegenüberstehen.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

keine

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1 - Vertragsgebiet Neumühle - An den Wadehängen

Anlage 2a - Ausgleichsmaßnahme Neumühle

Anlage 2b - Ausgleichsmaßnahme Medewege

Anlage 3 - Bauzeitenplan

gez. i.V. Bernd Nottebaum
1. Stellvertreter der Oberbürgermeisterin