

Sitzung	Gemeinderat - Ö - Gemeinderat - Ö - 23.02.2010
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Ehemalige Kammgarnspinnerei" - städtebaulicher Vertrag</b>
Anlagen	1
Finanzposition	
vorangegangene Beratungen	

### Erläuterungen:

Die Firma Wohnraum Häring GmbH, Donaueschingen hat die Gewerbeimmobilie der ehemaligen Kammgarnspinnerei Wirth einschließlich angrenzender Grundstücksflächen erworben. Die überwiegend leer stehende Gewerbebrache soll in Form eines Technologieparks neuen Nutzungen zugeführt werden. Die angrenzende unbebaute Grundstücksfläche, welche im Eigentum der Firma Häring und der Stadt steht, soll mit Wohnbebauung genutzt werden. Zur Bildung der Baugrundstücke wird eine Bodenumlegung vorgenommen. Die Erschließung des Gebietes wird in vollem Umfang von der Firma Häring übernommen. Die Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Wasser) gehen nach Abschluss der Maßnahme entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über. Die mit der Gesamtplanung verbundenen Rechtsbeziehungen sind im beigefügten städtebaulichen Vertrag (**Anlage**) geregelt.

Dieser Vertrag deckt folgende Schwerpunkte ab:

1. Übernahme der Planungskosten durch die Firma Häring.
2. Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Firma Häring einschließlich Übernahme dieser Anlagen durch die Stadt.
3. Regelungen zur Bodenordnung und der Verkauf städtischer Grundstücke.

Bei der Vertragsgestaltung ist darauf zu achten, dass gemäß § 124 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die vertraglich vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen. Dies hat Auswirkungen auf die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Kanal und Wasserversorgung. Wenn der Erschließungsunternehmer zusätzlich zu den Baukosten für die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen die Anschlussbeiträge zu zahlen hat, sollte sich die Gemeinde in Höhe der satzungsgemäßen Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge an den Baukosten beteiligen. Ansonsten wäre die vertragliche Leistung des Erschließungsunternehmers nicht mehr angemessen im Sinne des § 124 Abs. 3 BauGB. Die Vorhabenträgerin würde unangemessen – nämlich insoweit doppelt – belastet. Diesem Umstand wurde in § 21 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages Rechnung getragen. Die fällig werdenden Klärwerksbeiträge sind von dieser Regelung nicht betroffen und müssen vergütet werden.

Das umfassende Vertragswerk wurde in Zusammenarbeit mit der Anwaltskanzlei, die die Stadt in planungs- und beitragsrechtlichen Fragen bereits mehrfach beraten hat, erarbeitet.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen über Grundstücksgeschäfte getroffen. Solche städtebaulichen Verträge bedürfen der notariellen Beurkundung. Damit der städte-

bauliche Vertrag rechtswirksam werden kann, muss dieser vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen werden. Zur Vermeidung von Verfahrensfehlern musste die notarielle Beurkundung des städtebaulichen Vertrages vorgezogen werden, allerdings mit der auflösenden Bedingung, dass der notarielle Vertrag nur Rechtskraft erlangt, wenn der Gemeinderat dem Vertragswerk insgesamt zustimmt.

Weitergehende Erläuterungen können in der Sitzung gegeben werden.

14  
20  
60  
BM

Beschlussvorschlag: Dem beigefügten städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.

Beratung: