

Beschlussvorlage Nr. 058/2024	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	06.06.2024 20.06.2024	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" - Erschließungsvertrag

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau ermächtigt den Bürgermeister, mit der Immobilien HL 1 GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Hermann Stoklassa, Tharandter Straße 35a, 01159 Dresden für das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließung nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Im Wesentlichen enthält der städtebauliche Vertrag folgende Vereinbarungen

1. zur Errichtung der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit Anschluss an die Hermann-Löns-Straße auf einer Länge von ca. 125 Metern (m) mit einer Breite von ca. 5,5 m einschließlich der Beleuchtung
2. zur Herstellung eines Gehweges entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, auf der Länge der Flurstücke ausgehend vom Westen nach Norden 248/14; 239/11; 248/12; 239/7; 237 der Gemarkung Mügeln
3. die Kostenübernahme der Gesamtmaßnahme durch die Immobilien HL 1 GmbH und

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

4. die Übertragung des Eigentums an den noch zu vermessenden Flurstücken der Erschließungsstraße und des separaten Gehwegs inkl. der Nebenanlagen nach der Abnahme der Erschließungsstraße und des separaten Gehwegs inkl. der Nebenanlagen durch die Stadt Heidenau.

Finanzielle Auswirkungen:**keine**

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung (Planung, Ausführung, Vermessung und sonstige, die Erschließung betreffenden Kosten) trägt in vollem Umfang der benannte Erschließungsträger. Die Stadt übernimmt die Erschließungsstraße nach der Abnahme in ihr Anlagevermögen und trägt die Folgekosten für die laufende Unterhaltung in Höhe von jährlich 387,40 €, die sich wie folgt zusammensetzen:

a) Straße:

TWE (Straßeneinläufe) Reinigung: 4 Stück/ a 43,00 € = 172,00 €

Betrieb u. Unterhaltung Straßenbeleuchtung: 4 Stück/ a 53,85 € = 215,40 €

b) Abwasserkanal:

Die anfallenden Kosten für die Unterhaltung des Abwasserkanals werden zu 100 % über die Kalkulation der Abwassergebühren gedeckt. Eine zusätzliche Kostenbelastung entsteht der Stadt nicht.

Erläuterung:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 (Vorlagen-Nr.: 020/2023) die Aufstellung des Bebauungsplanes M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren geführt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ i.d.F.v. 08.11.2023 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Vorlagen-Nr.: 139/2023).

Nach erfolgter Durchführung des einstufigen Verwaltungsverfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen sowie der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander, liegt für den Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ nun die formelle und materielle Planreife für den Satzungsbeschluss vor.

Die Erschließung ist gemäß § 123 BauGB eine Aufgabe der Gemeinde. Diese ist berechtigt,

die Erschließung mittels Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 BauGB auf einen Erschließungsträger zu übertragen.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Erschließungsvertrag die Verpflichtung zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, der Bodensanierung sowie sonstiger Maßnahmen, Aufwendungen und Kosten, die mit der Erschließung einhergehen vereinbart werden. Überdies kann der Erschließungsträger zur Einhaltung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele verpflichtet werden.

Die Erschließung des auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens neu entstehenden Wohngebietes wird durch den städtebaulichen Vertrag auf die Immobilien HL 1 GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Hermann Stoklassa, Tharandter Straße 35a, 01159 Dresden, als „Erschließungsträger“ übertragen.

Der Vertrag zur Erschließung enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

1. Vertragsgegenstand:

- a. Übertragung der Erschließung von der Stadt Heidenau auf den Erschließungsträger
- b. Festlegung des Erschließungsgebietes gemäß Anlage 1, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“, Aufnahme des öffentlichen Gehwegs nordwestlich des Plangebietes gem. Anlage 1
- c. Gegenstand der Erschließungsanlagen sind die Straße, Wege Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Gehweg nordwestlich des Plangebietes gemäß Anlage 1, Abwasseranlagen, Straßenbenennungsschilder und Verkehrszeichen

2. Durchführung der Erschließung:

- a. Umfang der Erschließungsanlagen – die Immobilien HL 1 GmbH übernimmt die Planung und erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“,
- b. die Erstellung der Erschließungsplanung nach § 47 HOAI Abs. 1 Nr. 4 bis 6 und unter Beachtung sonstiger DIN Vorschriften und Regelwerke
- c. Ausführung der Erschließungsanlagen hinsichtlich Qualitäten und Reihenfolge der Herstellung, Verkehrssicherungspflichten, Freistellung der Stadt hinsichtlich Ansprüchen Dritter (insbes. Schadensersatzansprüche), die Erbringung des Nachweises über eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden, Durchführung der Planung und Abrechnung durch qualifizierte Ingenieure, Einholung notwendiger städtischer und sonst. öffentlich rechtlicher Genehmigungen durch den Erschließungsträger, Abstimmung zu einzuleitenden Niederschlagsmengen
- d. Durchführungsfristen: Nutzbarkeit von Erschließungsanlagen entsprechend der Realisierung der hochbaulichen Anlagen, Vereinbarung von Vertragsterminen
- e. Abnahme: mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Heidenau nach § 640 BGB erfolgt der Besitzübergang der Erschließungsstraße inkl. Nebenanlagen auf die Stadt Heidenau, Abwasseranlagen und Straßenbeleuchtung werden mit Abnahme Bestandteil der öffentlichen Netze,
- f. Festsetzung der Gewährleistungsfrist auf 5 Jahre

3. Grunderwerb/ Dienstbarkeiten:

- a. Grunderwerb, Verpflichtung zur Eigentumsübertragung der noch zu vermessenden Flurstücke der zukünftigen Erschließungsstraße inkl. Nebenanlagen vom Erschließungsträger auf die Stadt Heidenau ohne eine Gegenleistung durch die Stadt Heidenau, Übergabe der Anlage frei von Rechtsmängeln, insbesondere miet- und pachtfrei ohne Eintragungen im Baulastenverzeichnis (bis auf Medien)
- b. Kostenübernahme Erschließungsträger verpflichtet sich zur Kostentragung in voller Höhe für die Durchführung, Eigentümer- und Grundstücksübertragung (Notar, Vermessung, Grundbucheintragung, Lastenfreistellung etc.) für die von ihr übernommenen Erschließungsmaßnahmen inklusive des gemeindlichen Eigenanteils

4. Weitere Vereinbarungen

Herstellung eines Gehweges entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, auf der Länge der Flurstücke (ausgehend vom Westen nach Norden) 148/14; 139/11; 148/12; 239;11; 239/7; 237 der Gemarkung Mügeln, entsprechend Anlage 1, auf Kosten der Immobilien HL 1 GmbH, Dresden.

Mit Vertragsabschluss nach § 11 BauGB übernimmt der Erschließungsträger alle Kosten, die mit der Planung und Herstellung der o.g. Erschließungsanlagen (Straße, Gehwege, Entwässerung, Straßenbeleuchtung, Medien) in Verbindung stehen, was eine finanzielle und personelle Entlastung der Stadt Heidenau zur Folge hat. Nach Abnahme der Erschließungsstraße inkl. der Nebenanlagen wird die Straße nach § 6 Sächsisches Straßengesetz gewidmet. Die Haftung, Unterhaltung und Verkehrssicherung liegt erst ab dem Zeitpunkt der Abnahme bei der Stadt Heidenau.

Anlagen:

Anlage 058/2024-1: - Plan des Erschließungsgebietes

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!