



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 116/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	01.07.2010			
Gemeinderat	ja	12.07.2010			

Erschließungsvertrag für das Baugebiet "Guttenbrunnweg/Krummer Weg"

I. Beschlussantrag

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt und der Eigentümergemeinschaft des Flst. 1886 der Gemarkung Biberach für das Gebiet "Guttenbrunnweg/Krummer Weg" wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Vorbemerkung

Für den Bereich zwischen Siebenbürgenstraße, Guttenbrunnweg und Krummer Weg existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1969. Dieser formuliert insbesondere hinsichtlich Erschließung und Haustypologie nicht mehr zeitgemäße Planungsziele. Auf Initiative der Grundstückseigentümergemeinschaft hat der Gemeinderat sodann am 20.03.2006 beschlossen, den Bebauungsplan "Guttenbrunnweg/Krummer Weg" aufzustellen. Anstelle der früher vorgesehenen Geschossbauten und nicht mehr zeitgemäßen Reihenhaustypen mit der konfliktträchtigen Erschließung über Garagenhöfe will die Planung die Voraussetzungen für die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern schaffen.

Trotz des Vorhabenbezuges haben sich Stadt und Eigentümergemeinschaft für eine konventionelle Angebotsplanung, entschieden. Man war sich jedoch stets einig, dass über die satzungsmäßigen Bestimmungen hinaus unter Gestaltungsaspekten weiterer Abstimmungsbedarf besteht. Der Vorhabenträger hat demgemäß einen Gestaltungsplan vorgelegt, der den gestalterischen Anforderungen der Stadt genügt. Vorbehaltlich des späteren Abschlusses eines Erschließungsvertrages hat sich die Eigentümergemeinschaft bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die geforderte gestalterische Qualität umzusetzen.

2. Wesen des Erschließungsvertrages

Nach § 124 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Stadt. Allerdings kann diese ihre Verpflichtung auch durch Vertrag auf einen Dritten übertragen. Beim Erschließungsvertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, für den der Gesetzgeber die Schriftform genügen lässt (§ 124 Abs. 4 BauGB). Der Inhalt eines Erschließungsvertrages hat sich innerhalb der gesetzlichen Grenzen zu bewegen. Gegenstand des Erschließungsvertrages können somit auch nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen (wie z. B. überörtliche Fuß- und Gehwege) sein. Auch kann der Erschließungsträger verpflichtet werden, die gesamten Kosten der Erschließung, also auch den Gemeindeanteil in Höhe von 10 % zu tragen.

In einem gesonderten Vertrag hat sich der Erschließungsträger zu verpflichten, dass er die Straßenflächen kostenlos der Stadt übereignet. Dieser Vertrag bedarf nach § 873 Abs. 2 BGB der notariellen Beurkundung. Der Erschließungsvertrag wird als Anlage zum notariellen Vertrag genommen.

3. Inhalt des Erschließungsvertrages

Im Rahmen des Erschließungsvertrages verpflichtet sich die Eigentümergemeinschaft, sämtliche Erschließungsanlagen auf eigene Kosten nach den planerischen Vorgaben und Standards der Stadt herzustellen und anschließend kostenlos auf die Stadt zu übereignen. Zur rechtlichen Absicherung der von der Eigentümergemeinschaft übernommenen Erschließungsverpflichtung hat dieser an die Stadt eine Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 100 % der voraussichtlichen Erschließungskosten zu übergeben. Nach mängelfreier Abnahme erhält er diese zurück. Im Gegenzug hat er der Stadt eine auf 3 % der Schlussrechnung lautende Gewährleistungsbürgschaft zu übergeben. Sodann übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen in die öffentliche Unterhaltung. Bis dahin verbleibt die Haftung für sämtliche Schäden, aber auch für Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht beim Erschließungsträger. Nach Ablauf der Gewährleistung (4 Jahre nach der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen) wird die Gewährleistungsbürgschaft zurückgegeben.

Der Erschließungsvertrag entspricht inhaltlich im Wesentlichen den Erschließungsverträgen, die für andere Baugebiete abgeschlossen wurden.

Der Inhalt des Vertrages wurde mit den betroffenen Fachämtern abgestimmt. Wasser- und Gasversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der e.wa riss GmbH & Co.KG abgestimmt.

Die Abwasserbeiträge wurden bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1969 entrichtet. Wegen des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Bau-

rechts löst die Bebauungsplanänderung keine Zahlungsverpflichtung für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen aus.

Brugger

Christ

Anlagen

4 Erschließungsvertrag

5 Bebauungsplanentwurf vom 26.01.2010

6 Plan vom 31.08.2009