

Bearbeiter: Kaiser, Nadine
Einreicher: Amt für Recht und
Ordnung
Beteiligte Bereiche: Amt für Gebäude u.
Liegenschaften
Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
14.11.2023	234/2023

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis			
			Für	Geg	Enth	
Stadtrat öffentlich	28.02.2024					
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	06.02.2024					einstimmig
Stadtrat öffentlich	28.02.2024					

Betreff:

Erschließungsvertrag Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ zwischen der Stadt Markkleeberg und der ALDI Grundstücksgesellschaft-BK1 BV 986 Markkleeberg GmbH & Co. KG zu.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4, 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

1. Nochmalige Beratung im Technischen Ausschuss

Der Erschließungsvertrag wurde bereits im Technischen Ausschuss am 05.12.2023 vorberaten. Geplant war der Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 20.12.2023. Zwischen beiden Terminen informierte der Erschließungsträger die Stadt, dass er aus steuerrechtlichen Gründen nunmehr den Verkauf des Projektes inklusive Grundstücksverkauf plant. Nach Fertigstellung sei vorgesehen, dass ALDI die Räumlichkeiten für den Lebensmittelmarkt zurückmietet. Bis dato steht der Erwerber,

d.h. der neue Erschließungsträger, noch nicht fest.

Aus den genannten Gründen wurden der Erschließungsvertrag und der Bebauungsplan von der Tagesordnung des Stadtrates am 20.12.2023 genommen.

Inzwischen sind die Regelungen in den Verträgen entsprechend der neuen Situation angepasst worden. Im Erschließungsvertrag betrifft dies § 15, im Grundstückskaufvertrag Teil II § 1 (weitere Ausführungen unter Punkt 3- Wesentliche Inhalte des Erschließungsvertrages).

2. Erfordernis vertragliche Regelungen

Die ALDI Grundstücksgesellschaft-BK1 BV 986 Markkleeberg GmbH & Co. KG (nachfolgend: Erschließungsträger) plant auf dem Gebiet des bestehenden Aldi-Marktes an der Koburger Straße/ Seenallee den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie eine ergänzende Wohnbebauung und nichtstörendes Gewerbe. Hierfür soll ein Bebauungsplan die städtebaulichen Rahmenbedingungen schaffen.

Die Erschließung ist nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durch einen Vertrag die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Der Erschließungsvertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur und nach § 11 Abs. 3 BauGB in schriftlicher Form abzuschließen. Sofern sich der Erschließungsträger im Erschließungsvertrag zur Übereignung von Erschließungsflächen (Verkehrs- und (Ab)wasseranlagen) und Einräumung von Rechten verpflichtet, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung nach § 11 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 311b BGB. Dies ist hier der Fall, da der Erschließungsträger der Stadt ein Geh- und Fahrrecht für den Weg 1 im nördlichen Vertragsgebiet (Geh- und Radweg parallel zur Seenallee) einräumt.

3. Wesentliche Inhalte des Erschließungsvertrages

Das Vertragsgebiet besteht aus Flurstücken, die sowohl im Eigentum des Erschließungsträgers als auch teilweise der Stadt Markkleeberg stehen. Die Zuwegungen im nördlichen Bereich des Vertragsgebiets (Weg 1 und 2) liegen teilweise auf dem städtischen Flurstück 666/61 der Gemarkung Gautzsch (**Anlage 1 KV**).

Ein Teil des städtischen Flurstücks 666/61 ist daher für die Vorhabenumsetzung erforderlich und soll daher in das Baugrundstück integriert werden. Die Stadt verkauft dem Erschließungsträger das Grundstück zu einem marktüblichen Kaufpreis in Höhe von insgesamt 120.000,00 Euro. Dies entspricht bei derzeitiger Grundstücksgröße von ca. 794 m² einem Kaufpreis i.H.v. 151,13 Euro/ m² (Grundstückskaufvertrag **Anlage 11 EV**). Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat dem Verkauf in der Sitzung am 20.11.2023 zugestimmt.

Im Grundstückskaufvertrag ist eine Rückübertagung vereinbart für den Fall, dass das Vorhaben nicht realisiert wird. Eine Veräußerung des städtischen Flurstücks ist unten bestimmten Voraussetzungen möglich, Teil II § 1 GKV. Weiterhin wird der Stadt ein Geh- und Fahrrecht am Weg 1 eingeräumt, Teil I § 10 GKV (**Anlage A2 KV**).

Der Erschließungsträger verpflichtet sich durch den Erschließungsvertrag, das Vertragsgebiet auf seine Kosten zu erschließen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich insbesondere, die zur Erschließung des Bebauungsplangebiets erforderlichen

öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen, Geh- und Radwege, Parkflächen und Straßenbeleuchtung herzustellen. Die Fertigstellung ist bis spätestens 31.12.2025 geplant.

Im Zuge des Bauvorhabens entfallen im westlichen Teil des Hemminger Bogens acht Stellflächen. Der Erschließungsträger stellt daher auf eigene Rechnung fünf Stellplätze entlang des östlichen Hemminger Bogens her. In diesem Zuge erfolgt durch den Erschließungsträger eine Umgestaltung des Abschnitts (**Anlage 5 EV**).

Gemäß § 3 EV verpflichtet sich der Erschließungsträger, über das im Bebauungsplan geregelte Maß hinausgehende Öko-/Grünordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, um eine ansprechende Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zu erreichen. Die in **Anlage 4 EV** vereinbarten Maßnahmen tragen insbesondere den Klimaschutzziele der Stadt Markkleeberg aus dem Leitbild 2018 und dem Klimaschutzkonzept 2019 Rechnung.

Der Erschließungsträger ist zum Verkauf des Projekts gemäß § 15 Abs. 4 EV berechtigt. Allerdings hat er sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Erschließungsvertrag auf den Erwerber zu übertragen. Gemäß § 15 Abs. 4, Abs. 1 Satz 2 EV haftet der Erschließungsträger aber weiterhin – neben dem Erwerber – für alle Ansprüche gegenüber der Stadt.

Als Sicherheit für die Erschließungsverpflichtung übergibt der Erschließungsträger unbefristete selbstschuldnerische und unwiderrufliche Bürgschaften an die Stadt Markkleeberg in Höhe von 265.000,00 Euro.

Bis zur mangelfreien Abnahme der Stellflächen am Hemminger Bogen, der Straßenbeleuchtung sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen, verbleibt die Haftung für sämtliche Schäden, welche durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen, beim Erschließungsträger, der hierzu das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen hat. Nach mangelfreier Abnahme ist für die Dauer der fünfjährigen Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen.

4. Formale Erfordernisse

Der Erschließungsvertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates. Der Erschließungsträger und die Stadtverwaltung haben den Erschließungsvertrag am 23.01.2024 - unter dem Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien und der Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan - notariell beurkunden lassen.

Wird die Zustimmung durch den Ausschuss versagt, kommt der Vertrag nicht zustande. Sollten sich durch die Vorberatung Änderungen für den Erschließungsvertrag ergeben, so sind diese nochmals mit dem Erschließungsträger abzustimmen und als Nachtrag in den Vertrag aufzunehmen.

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Erschließungsvertrag
- Städtebaulicher Vertrag vom 30.04.2021 (A1 EV)
- Lageplan, in dem der räumliche Geltungsbereich des Vertrages rot dargestellt ist (A2 EV)
- Satzungsfassung des Bebauungsplans vom 09.10.2023 (A3 EV) (NUR DIGITAL)
- Konzept zur Darstellung der freiwilligen, über das im Bebauungsplan geregelte Maß hinaus vorgesehenen Öko-/Grünordnungsmaßnahmen vom 06.11.2023 (A4 EV)
- Plan Stellflächen / Umgestaltung Hemminger Bogen (A5 EV)
- Erschließungsplanung / Leitungsplan / Entwässerungsplan, mit Darstellung der Kanalanschlüsse für Wasser, Abwasser, der Anschlüsse für Strom und Telefon (A6 EV) (NUR DIGITAL)
- Kostenschätzung vom 31.08.2023 (A7 EV)
- Baugrundgutachten vom 01.09.2020 (A8a EV) (NUR DIGITAL)
- Entsorgung des Niederschlagswassers (A8b EV) (NUR DIGITAL)
- Berechnung Schmutzwasseranfall (A9 EV) (NUR DIGITAL)
- Ausbaubeschreibung Geh- und Radwege (A10 EV) (NUR DIGITAL)
- Grundstückskaufvertrag Teilfläche Flurstück 666/61 (A11 EV)
- Muster Vertragserfüllungsbürgschaft (A12 EV)
- Lageplan Wege Dienstbarkeit (A13 EV)
- Lageplan Teilfläche (A1 KV)
- Wege Dienstbarkeiten (A2 KV)
- Schreiben Oberbergamt (A3 KV)