

öffentlich

Bearbeiter: Kaiser, Nadine
Einreicher: Amt für Recht und Ordnung
Beteiligte: Bürgermeisterin
Bereiche: Stadtplanungsamt
Tiefbauamt

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
07.03.2022	061/2022

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis			Für Geg Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	29.03.2022					einstimmig
Stadtrat öffentlich	20.04.2022					

Betreff:

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Cospuden,,

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ 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. Erfordernis vertraglicher Regelungen
Die Firma Quartier Cospuden GmbH mit Sitz in Berlin (nachfolgend: Vorhabenträger) beabsichtigt, auf dem ehemaligen Gelände des Autohaus Thiem Wohngebäude und Gewerbeflächen zu errichten. Hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die städtebaulichen Rahmenbedingungen schaffen.

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages verpflichtet.

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes „Quartier Cospuden“ ist daher zwingend ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen.

2. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von neun mehrgeschossigen Gebäuden mit Sattel- bzw. Pultdach mit 57 Wohneinheiten sowie ca. 900 m² Gewerbefläche. Weiterhin sichert der Vertrag die Erschließung entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Cospuden“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, ab.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb der vertraglich festgelegten Frist nach § 6 DV. Das gesamte Vorhaben ist spätestens nach Ablauf von 48 Monaten ab Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ fertigzustellen. Der Vorhabenträger übernimmt durch den Durchführungsvertrag die gesamten Planungs- und Erschließungsaufwendungen sowie die infrastrukturellen Folgekosten.

Besondere Vertragsregelungen zum Gewerbe können dem § 7 DV entnommen werden.

Weiterhin sollen im künftigen Wohngebiet der Vorplatz an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße, die innere Erschließungsstraße sowie der Spielplatz dauerhaft fußläufig für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Vorhabenträger räumt hierzu ein Gehrecht für die Allgemeinheit ein. Einfriedungen zum Zwecke einer privaten Nutzung der vorgenannten Bereiche sind unzulässig. Entsprechende Regelungen werden in § 8 DV getroffen.

Es wurden zudem umfangreiche Regelungen zum Artenschutz vereinbart, § 15 DV.

Um das Prozesskostenrisiko der Stadt bei einem etwaigen Normenkontrollverfahren zu verringern, wird der Vorhabenträger verpflichtet, Kosten für die anwaltliche Beratung und Vertretung in Höhe von maximal 20.000,00 Euro brutto zu tragen, § 16 Abs. 3 DV.

Die Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers in Hinblick auf die innere Erschließungsstraße, den Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/ Cospudener Straße sowie den Spielplatz sichert die Stadt durch Vertragserfüllungsbürgschaft ab, § 18 Abs. 1 DV. Als Sicherheit übergibt der Vorhabenträger eine unbefristete selbstschuldnerische und unwiderrufliche Bürgschaft an die Stadt Markkleeberg in Höhe von 119.000,00 Euro. Die Summe ergibt sich aus den voraussichtlichen Herstellungskosten.

Die Folgekosten des Vorhabens werden in einer separaten Folgekostenvereinbarung geregelt. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, beteiligt sich der Vorhabenträger mit 218.650,56 Euro an den Kosten und Aufwendungen, die der Stadt für die Schaffung der erforderlichen Kita-Plätze sowie für Kurzzeitparkplätze, Lichtpunkte und einen Gehwegabschnitt an der Koburger Straße entstehen und die Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.

Nach mangelfreier Abnahme der Kurzzeitparkplätze, der Gehwege an der Koburger Straße, der drei Lichtpunkte sowie aller Anlagen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich stehen, ist der Stadt für die Dauer der fünfjährigen Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen, § 18 Abs. 4 DV.

3. Formale Erfordernisse

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwingend vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen; ohne vertragliche Sicherstellung der Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan unzulässig bzw. materiell unwirksam.

Hier bedarf der Durchführungsvertrag nach § 311 b Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 54, 62 VwVfG der notariellen Beurkundung, da sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch verpflichtet (§ 8 DV). Der Vertragsentwurf wurde bereits vorab durch das Notariat geprüft.

Der Durchführungsvertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates. Der Vorhabenträger und die Stadtverwaltung möchten den Durchführungsvertrag im April 2022 - unter dem Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien- unterschreiben und notariell beurkunden lassen.

Wird die Zustimmung versagt, kann der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden. Sollten sich durch die Beratung im Technischen Ausschuss Änderungen am Durchführungsvertrag ergeben, so werden diese in die notarielle Beurkundung einfließen. Der Durchführungsvertrag wird dann mit den Änderungen und in notarieller Form dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Entwurf des Durchführungsvertrags
- Lageplan des Vertragsgebietes vom 09.11.2021 (NUR DIGITAL)
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes - **im Einzelnen:** (NUR DIGITAL)
 - Entwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen vom 11.06.2021
 - Entwurf des zeichnerischen Teils zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 11.06.2021
 - Entwurf des Textteils zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.06.2021
 - Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11.06.2021
- mit der Stadt abgestimmte Entwurfspläne für die Erschließungsanlagen- **im Einzelnen:** (NUR DIGITAL)
 - Feuerwehrdurchfahrt Cospudener Straße - Hafenstraße, verkehrliche Anbindung des Vertragsgebiets an die Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafenstraße mit Lageplan, Höhenplan mit Straßengradienten, Regelquerschnitt, Querprofil, Straßenbeleuchtungsplan
- Entwässerungspläne einschließlich Grundstücksentwässerungseinrichtungen (NUR DIGITAL)
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Graner Ingenieure vom 11.06.2021 (NUR DIGITAL)
- Altlastengutachten der Argolon GmbH vom 15.03.2019 (NUR DIGITAL)

- Stellplatznachweis vom 23.04.2021
- Kostenerstattungsvertrag vom 15.04.2019
- Baugrundgutachten der Argolon GmbH vom 15.03.2019 (NUR DIGITAL)
- Artenschutzfachbeitrag der seecon Ingenieure GmbH vom 11.06.2021 (NUR DIGITAL)
- Verschattungsstudie und vermasste Zeichnung zu westlichen Abstandsflächen der PROPOS Projektentwicklung GmbH vom 29.04.2021
- Folgekostenvereinbarung **im Einzelnen** mit Anlagen 1 bis 3:
 - Lageplan Kurzzeitstellplätze, Gehwegabschnitt, Lichtpunkte
 - Bedarfs- und Kostenprognose Kita-Plätze vom 30.07.2021
 - Bedarfs- und Kostenprognose Herstellungskosten Kurzzeitstellplätze, Gehwegabschnitt, Lichtpunkte vom 30.07.2021
- Kartierungsbericht Planungsbereich „Quartier Cospuden“ vom 12.10.2021 (NUR DIGITAL)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/Artenschutzbezogene Handlungsempfehlung“ vom 06.12.2021 (NUR DIGITAL)
- Lageplan beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht)
- Schreiben des Landratsamt Landkreis Leipzig vom 12.01.2022
- Protokoll Artenschutz vom 08.02.2022