

Vorlage zur Sitzung des Bauausschusses / Stadtrates am 09.07.2003 / 23.07.2003

Betr.: Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V „Unterfürberger Straße“ (i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich zwischen der Bahnlinie Nürnberg / Würzburg und der Unterfürberger Straße, Gemarkung Dambach.

hier: - Durchführungsvertrag (gem. § 11 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. V und Ermächtigung des Oberbürgermeisters zum Abschluss (Vertragsunterzeichnung) des Vertrages;

Anlage: Durchführungsvertrag (nur mit Anlage 6)

- I. Das Verfahren zur Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 420, 420/18, 498/9 und Teilfläche aus Fl. Nr. 498/2 Gemarkung Dambach wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.01.1999 eingeleitet.

Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reihen- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Insbesondere sind in dem betreffenden Bereich aufgrund der Nähe der Bahnlinie, die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V wurde auch ein sog. Durchführungsvertrag (gemäß § 11 Baugesetzbuch - BauGB -) ausgearbeitet. Der Vertrag soll insbesondere zur

- Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V „Unterfürberger Straße“;
- Planung und Herstellung der Straßen einschl. Zufahrten, Wege und der Straßenentwässerung;
- Planung und Herstellung der Abwasseranlagen;
- Regelung und Durchführung des Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur
- Übernahme der Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen

im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 420, 420/18, 498/9 und Teilfläche aus Fl. Nr. 498/2 Gemarkung Dambach dienen.

Als wesentliche Regelungsinhalte sind enthalten bzw. anzusehen:

- Im Teil A sind die allgemeinen städtebaulichen Maßnahmen, Grundstücksneuordnung, Altlastenbeseitigung und die Durchführungsverpflichtung geregelt.
- Im Teil B - Erschließung wird u. a. vereinbart, dass der Vorhabenträger sämtliche Aufgaben und Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung innerhalb des Baugebietes selbst übernimmt und dass die Erschließungsanlagen nach deren Fertigstellung in dessen Eigentum (bzw. dessen Rechtsnachfolger) und Unterhalt verbleiben.
- Im Teil C - Eingriff / Ausgleich werden die Maßnahmen für die naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung festgelegt. So kann innerhalb des Baugebietes selbst kein vollständiger ökologischer Ausgleich geschaffen werden. Die Stadt stellt dem Vorhabenträger hierzu die beiden in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nr. 1231/3 (Teilfläche) und 1265/7 Gemarkung Fürth nördlich der Siebenbogenbrücke im Bereich des städtischen Kindergartens an der Badstraße 44 für einen monetären Ausgleich zur Verfügung. Der Naturschutzkosten-Erstattungsbetrag wird dabei mit 40.-- € pro Biotopwertpunkt veranschlagt.

- Im Teil D werden die Folgekosten für die Infrastrukturmaßnahmen vereinbart. Der Beschlussvorlage liegt hierzu erstmalig ein detaillierter Kausalitätsnachweis bei (s Anlage 6). Der Kausalitätsnachweis wurde mit den betroffenen Fachdienststellen abgestimmt. (Auf die nachfolgenden Ausführungen wird hingewiesen!).
- Im Teil E - Schlussbestimmungen sind neben der Art und Weise von möglichen Vertragsänderungen auch das Wirksamwerden des Vertrages geregelt.

Hinsichtlich des Vertragsteiles D ist auf folgenden Sachverhalt hinzuweisen bzw. ist folgende grundsätzliche Vorgehensweise zu billigen:

Mit dem Kausalitätsnachweis wird einer Empfehlung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 04.01.2000 bzw. des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 07.11.2000 entsprochen, ein Berechnungsmodell anzufertigen (vgl. Anlage Kausalitätsnachweis). Die Berechnung hat einen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 7.476.-- € pro Wohneinheit ergeben. Damit wird belegt, dass die im Grundsatzbeschluss vom 11.11.1998 festgelegten Werte (für Einfamilienhäuser 12500,- DM/WE, für Wohnungen 10000,- DM/WE, dies entspricht gerundet 6400,- EUR bzw. 5100 EUR) gerechtfertigt sind. Durch die Begrenzung des Infrastrukturkostenbeitrags auf diesen Wert soll die Gleichbehandlung von Vorhabenträgern gewährleistet werden.

Eine ähnliche Vorgehensweise hinsichtlich eines „Folgekostenhöchstbetrages“ wird auch von der Stadt Augsburg praktiziert.

- | | |
|------|--|
| II. | Beschlussantrag: (siehe Beschlussvorlage) |
| III. | In Abdruck an: SpA - Pl/B V+E Nr. V, Ablage 61 |
| IV. | BvA zum BA / StR am 09.07.2003 / 23.07.2003 |

Fürth, den 10.06.2003
Baureferat