

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Baubeirat	15.09.2003		X			1
2	Baubeirat	24.11.2003	X	X			
3							

Betreff

Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 470 „Oberfürberg Nord“

hier:

Erschließungsträgerschaft gem. §§ 11, 124 BauGB

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
02.03.2009

Anlage
Städtebaulicher Rahmenplan (i.d.F. 10/2003)

Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss ermächtigt das Baureferat zunächst dazu, entsprechende (weiterführende) Gespräche mit der Fa. L.I.- Consult GmbH und der Fa. RC Real- Concept GmbH zu führen.
3. Seitens des Bau- und Werkausschusses besteht grundsätzliches Einverständnis, wenn die Fa. L.I.- Consult GmbH und die Fa. RC Real- Concept GmbH mit den Grundstückseigentümern entsprechende Gespräche hinsichtlich einer Baulandentwicklung führt.
4. Der Bau- und Werkausschuss beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 470 erst dann förmlich eingeleitet werden soll, wenn die Bereitschaft aller Beteiligten Eigentümer (bei sinnvoller Flächenzuordnung ggf. auch nur für Teilbereiche) an einer Baugebietsentwicklung vorliegt.

SACHSTAND

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 05.05.1976 für den nördlichen Bereich Oberfürbergs (nördlich des Rennweges) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 beschlossen. Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 45 ha wurde für eine Überplanung und spätere Bebauung eine abschnittsweise Bearbeitung vorgenommen.

Für den ersten Teilbereich ist der Bebauungsplan Nr. 289a (seit dem 14.08.1981), für den zweiten Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 289b (seit dem 12.07.1991) rechtsverbindlich.

Der dritte Abschnitt (Bebauungsplan Nr. 289 c) wurde bisher aufgrund erschließungstechnischer und immissionsschutztechnischer bzw. -rechtlicher Probleme in seiner Bearbeitung zurückgestellt.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und klaren Zuordnung soll nun entgegen der früheren Beschlusslage eine anderslautende Nummerierung der Bebauungsplangebiete vorgenommen werden. Der gesamte noch unbebaute Bereich bekommt die Bebauungsplannummer 470.

In jüngster Vergangenheit verstärken sich nun in diesem Bereich die Bestrebungen, die Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Im Jahr 2003 hatte die Fa. L.I.- Consult GmbH aus Neuhausen, die als sog. Maßnahmen- und Erschließungsträger bzw. Generalplaner auftreten wollte, bereits ein städtebauliches Gesamtkonzept für die bisher unbebauten Bereiche zwischen der Sperberstraße und dem Kirchenweg sowie für den Bereich zwischen dem Kirchenweg und der Bundesstrasse B8 (Südwesttangente) vorgelegt (vgl. städtebaulicher Rahmenplan von 10/2003).

Im Baubeirat am 15.09.2003 wurde die städtebauliche Konzeption grundsätzlich positiv beurteilt und eine Weiterverfolgung der Planung empfohlen. Die Konzeption entsprach zwar in den Grundzügen weitestgehend den Vorgaben des Baureferates, bedurfte jedoch insbesondere hinsichtlich der Verkehrsführung (im Bereich des Kirchenweges und der Straßenführung in Richtung der Theodor-Heuss-Brücke), der Grünflächen- und Infrastrukturanteile und der Bauformen bzw. Bauweisen (Anteile der Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser) noch einer umfassenden Überarbeitung.

Eine Optimierung der Planung blieb dann jedoch zunächst aus.

Erst im Jahr 2008 hat die Fa. L.I.- Consult GmbH - nun in Zusammenarbeit mit der Fa. RC Real- Concept GmbH - das Projekt wieder aufgegriffen und zeigt erneut Interesse an einer Realisierung, ggf. in Teilabschnitten. Im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 470 möchten die beiden Investoren für den betreffenden Bereich eine „Erschließungsträgerschaft“ im Sinne der §§ 11, 124 BauGB übernehmen.

So wären dann in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (mit integriertem Erschließungsvertrag) entsprechende Maßnahmen und Vorgaben zur Durchführung des Bebauungsplanes, zur Planung und Herstellung der Straßen einschl. Zufahrten, Wege und der Straßenentwässerung, zur Planung und Herstellung der Versorgungs- und Abwasseranlagen, zur Planung und Herstellung der Immissionsschutzanlagen, zur Regelung und Durchführung des Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Übernahme der Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen zu formulieren.

Eine Erschließungsträgerschaft durch einen entsprechenden Investor (gemäß §§ 11, 124 BauGB) hätte u. a. folgende Vorteile:

1. Stadt bleibt immer Herr des Verfahrens.
2. Vergabe aller Planungs- und Bauleistungen in Abstimmung mit der Stadt.
3. Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplans nach Vorgaben der Stadt.
4. Qualitätsvorgaben des Tiefbaus nach Maßgaben der Stadt bzw. der infra fürth GmbH.
5. Durchführung aller Eigentümergespräche vor dem eigentlichen Beginn des Bebauungsplanverfahrens.
6. Nach Vorliegen der Bereitschaft aller beteiligten Eigentümer kann der Bebauungsplan optimal auf die Wünsche aller Beteiligten angepasst werden (Grundstücksgrößen, Einsatz regenerativen Energien, Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbauung etc.).
7. Falls nicht alle Beteiligten zur Teilnahme bereit sind, können entsprechende Vorkehrungen (z. B. Grundstückstausch etc.) getroffen werden, um das Verfahren trotzdem positiv zu Ende führen zu können.
8. Gesamte Arbeiten erbringen die beteiligten Unternehmen, so dass keine materiellen Leistungen durch die Stadtverwaltung erbracht werden müssen. (Das formelle (Bauleitplan-) Verfahren verbleibt natürlich bei der Stadt.)
9. Die beteiligten Eigentümer bezahlen alle mit dem Verfahren entstehenden Kosten und belasten daher nicht den städtischen Haushalt.
10. Keine Abrechnung der KAG- Beiträge nach Satzung, so dass tatsächlich alle Kosten beim Verursacher verbleiben.
11. Keine Vorlaufkosten.
12. Durch Nachverhandlungen und Pauschalvergaben können wesentlich günstigere Vergabepreise und damit Erschließungskosten erzielt werden.
13. Bei Scheitern des freiwilligen Verfahrens könnte auch danach ein gesetzliches Umlenungsverfahren angeschlossen werden, so dass eine Umsetzung ohne Mehrkosten später trotzdem realisiert werden könnte.

Aus Sicht des Baureferates wäre im vorliegenden Fall eine „Erschließungsträgerschaft“ insofern sinnvoll, da z. B. für die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes eine Fortführung bzw. ein Ausbau der Straße „Am Europakanal“ (in Richtung

Theodor-Heuss-Brücke) erforderlich ist und für eine Ausweisung bzw. Bebauung des Bereichs als Wohngebiet umfangreiche aktive Lärmschutzmaßnahmen als zwingende Voraussetzung anzusehen sind.

Beide Maßnahmen sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht nicht bzw. nur bedingt abrechnungsfähig. Bei einer „Erschließungsträgerschaft“ könnten diese Maßnahmen auf das gesamte Plangebiet bzw. alle Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes umgelegt werden.

Die Firmen L.I.- Consult GmbH und RC Real- Concept GmbH haben in diesem Zusammenhang entsprechende (standardisierte) Vertragsentwürfe für eine „privatrechtliche städtebauliche Vereinbarung“ (diese soll zwischen der Fa. L.I.- Consult GmbH und den jeweiligen Grundstückseigentümern /- innen und somit auch mit der Stadt Fürth abgeschlossen werden) und einen „Maßnahmeträgervertrag“ (dieser soll zwischen der Stadt Fürth und der Fa. L.I.- Consult GmbH abgeschlossen werden) vorgelegt.

Die ersten Ergebnisse eines Instruktionsverfahren für die Vereinbarung und den Vertragsentwurfes bei den hiervon betroffenen innerstädtischen Fachdienststellen haben ergeben, dass die Verträge noch umfangreicher Nachbesserungen und Ergänzungen bedürfen auf die hier allerdings nicht näher eingegangen werden soll. (Ein entsprechender Bericht hierzu erfolgt zu gegebener Zeit, wenn das Instruktionsverfahren abgeschlossen ist.)

Da gegenwärtig noch kein ein förmlicher Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 470 vorliegt, soll das Baureferat zunächst dazu ermächtigt werden, entsprechende (weiterführende) Gespräche mit der Fa. L.I.- Consult GmbH und der Fa. RC Real- Concept GmbH zu führen.

Erst wenn die Bereitschaft aller beteiligten Eigentümer an einer Baugebietsentwicklung vorliegt (ggf. auch nur für Teilbereiche) und der städtebauliche Rahmenplan überarbeitet wurde, soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 470 förmlich eingeleitet werden.

Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass es aus Sicht des Baureferates für sinnvoll erachtet wird, wenn das Wirtschaftsreferat versucht, weiterhin Grundstücke im betreffenden Planbereich (insbesondere für erforderliche Infrastruktur- und Immissionsschutzeinrichtungen) zu erwerben. Damit ließe sich auch die Verhandlungsposition der Stadt im Rahmen der Umlegung weiter verbessern.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen (hier: Beteiligung an der Prüfung der o.g. Vertragswerke):	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input checked="" type="checkbox"/> RpA	<input checked="" type="checkbox"/> weitere: <input checked="" type="checkbox"/> TfA, STEF, BvA, Upl; OA, LA, GrfA, infra
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V

Fürth, den 02.03.2009

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus Tel.: 974 -3313