



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08438

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 416 "Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße": Erschließung, Grün, Sonstiges

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
SBB Nord	01.06.2023	Anhörung
SBB Mitte	08.06.2023	Anhörung
FA Stadtentwicklung und Bau	13.06.2023	1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	27.06.2023	2. Lesung
Ratsversammlung	05.07.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. (Wird noch geändert/angepasst) Der städtebauliche Vertrag mit der Leipzig 416 GmbH zur Planung und Herstellung der straßenseitigen Erschließung, grünordnerischen Maßnahmen und sonstigen mit den Vorhaben sowie der B-Planumsetzung im Bereich des B-Planes Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“ im Zusammenhang stehenden Sachverhalte wird seitens der Stadt Leipzig in der Fassung des am xx.xx.2023 unter UR.-Nr xxxx des Notariats xxxx notariell beurkundeten Vertrages abgeschlossen.
2. Die ggf. ab dem Haushaltsjahr 2024 ff. anfallenden Folgekosten in Höhe von ca. 499.620,10 € jährlich werden zunächst zur Kenntnis genommen. Über eine zusätzliche Bereitstellung ist im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanung zu entscheiden. Die erforderlichen Mittel sind dann entsprechend durch das Verkehrs- und Tiefbauamt und das Amt für Stadtgrün und Gewässer anzumelden. Das gilt auch die Kostenbeteiligung der Stadt an dem Radweg/ Radschnellweg in Höhe von ca. 100.000 €.
3. Der OBM wird beauftragt, noch offene Vertragsinhalte zu verhandeln und die entsprechenden Anlagen nach deren Prüfung zu aktualisieren und diese dem Vertrag vor der notariellen Beurkundung hinzuzufügen.

Räumlicher Bezug

Leipzig – Mitte BP-Gebiet 416

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften

Stadtratsbeschluss

Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Anlass dieser Vorlage ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch mit der Leipzig 416 GmbH als Eigentümerin der meisten Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“ zur Sicherung der straßenseitigen Erschließung der geplanten Vorhaben sowie zur Planung und Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen, sowie sonstiger mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehenden Sachverhalte, wie z.B. Mobilitätskonzept, soziale Infrastruktur, sozialer Wohnungsbau usw.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	nein	x	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen	2024 ff.	ca. 100.000 € brutto	7.0000572.700
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein	X	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
			50.572,60 €	PSP 1.100.54.1.0.01
			48.627,50 €	PSP 1.100.54.1.0.01 SK 42419150
			26.900 €	PSP 1.100.54.1.00.09
			18.830 €	PSP 1.100.54.1.01 SK 42711100
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen		340.800 €	PSP 1.100.55.1.10.01 SK 42112000
			13.890 €	PSP 1.100.55.1.10.01 SK 42112000

Steuerrechtliche Prüfung	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	ja	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	X	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:		

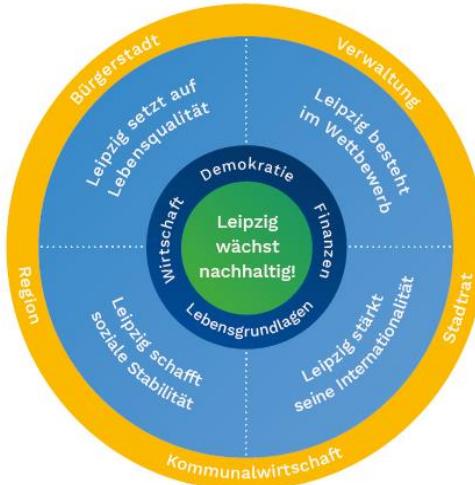
Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag: Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig! Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote



Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>) <input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)			
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Die betroffenen Ämter wurden und werden bei der Vertragserarbeitung regelmäßig einbezogen.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Der städtebauliche Vertrag dient der Qualitätssicherung im öffentlichen Raum und der Baukultur sowie der nachhaltigen Mobilität durch die Fixierung von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung eines autoarmen Quartiers, der Verpflichtung zur Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen und der Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt).

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Die Stadt erarbeitet derzeit den Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“.

2. Beschreibung der Maßnahme

Die Stadt erarbeitet derzeit den Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“. Anlass war nach Erwerb der ehemaligen Bahnflächen zwischen Berliner Straße, Roscherstraße, Delitzscher Straße und Eutritzscher Straße und dem Zukauf weiterer Arrondierungsflächen in diesem Quartier durch den Erschließungsträger bzw. dessen Rechtsvorgänger auch das gemeinsame Planungsziel mit der Stadt, auf dem bisher unbeplanten Areal ein nutzungsgemischtes Quartier, mit Wohnen, Büros, Dienstleistungen und der notwendigen grünen bzw. blau-grünen und sozialen Infrastruktur zu realisieren sowie die Vernetzung des nördlichen Zentrums mit den angrenzenden Stadträumen unter Beachtung der Ziele des Radverkehrsentwicklungsplanes und der Ermöglichung kurzer Wege auch für Fußgänger zu verbessern. Wohnungen sollen in unterschiedlichen

Wohnformen für möglichst breite Schichten der Bevölkerung geschaffen werden. Im Detail wird auf die Inhalte des zukünftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und seiner Begründung sowie die künftigen Festsetzungen verwiesen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 416, zur Sicherung der straßenseitigen Erschließung und zur Absicherung weiterer mit der Gebietsentwicklung verbundener Ziele der Stadt und des Erschließungsträgers ist der Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erforderlich.

Der Erschließungsträger hat mit der Stadt am 15.12.2020 die 1. Ergänzungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße (Planungs- und Entwicklungsvereinbarung – PEV) vom 26.04.2017 (Urkundenrolle Nr. R 3348/2020 des Notars Dr. Albrecht Randelzhofer in Leipzig, Bezugsurkunde vom 15.12.2020 mit der Urkundenrolle Nr. 3346/2020 des Notars Dr. Albrecht Randelzhofer in Leipzig) geschlossen. Die Leipzig 416 GmbH ist als Konzerngesellschaft der IMFARR Beteiligungs GmbH in alle Rechte und Pflichten der PEV vom 26.04.2017 eingetreten und hat mit der Stadt vereinbart, das Verfahren zur kooperativen Baulandentwicklung und die Bauleitplanung in diesem Quartier fortzuführen. Als Voraussetzung dieser Fortführung hat der Erschließungsträger der Stadt an den in seinem Eigentum stehenden Grundstücksflächen ein notarielles Ankaufs- und/oder Erwerbsrecht (UR-Nr. 3350/2020, UR-Nr. 3351/2020, UR-Nr. 3352/2020 des Notars Dr. Albrecht Randelzhofer in Leipzig) für die Erschließungs- und Grünflächen, Flächen für den Schulcampus, Flächen für die Kindertagesstätten und die Flächen für den Lok- und Ladeschuppen eingeräumt und den Flächenerwerb der Stadt jeweils durch eine entsprechende Auflassungsvormerkung abgesichert. Damit sind diese auch im Interesse der Stadt zur kooperativen Baulandentwicklung notwendigen Grundstücksgeschäfte als Grundlage für die weiteren Gebietsentwicklungen abgesichert.

Verschiedene Teilflächen, die künftige öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie eine Teilfläche eine Kindertagesstätte betreffen, standen zum Zeitpunkt als der Erschließungsträger der Stadt die vorbeschriebenen Ankaufs- und/oder Erwerbsrechte am 20.12.2020 eingeräumt hat, nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, sondern im Eigentum der DB Netz AG und privater Dritter.

Zum Erwerb der Teilflächen, die noch im Eigentum der DB Netz AG standen, hat der Erschließungsträger mit der DB Netz AG am 15.12.2021 einen Kaufvertrag über eine noch zu vermessene Teilfläche von ca. 14.040 m² aus Flurstück 2733/72 Gemarkung Leipzig (UR-Nr. 3201/21 des Notars Randelzhofer in Leipzig) abgeschlossen. Mit Nachtrag UR-Nr. 1774/22, Notar Randelzhofer, Leipzig wurde am 27.07.2022 eine weitere Teilfläche von 4 m² aus Flurstück 2733/70 durch den Erschließungsträger von der DB Netz AG erworben. Diese Flurstücke wurden zwischenzeitlich vermessen. Die Messungsanerkennung/Identitätserklärung zum Kaufvertrag UR-Nr. 3201/21 und UR-Nr. 1774/22 wurde am 16.01.2023 beurkundet. Der Vorhabenträger wird zeitnah als Eigentümer dieser von der DB Netz AG erworbenen Teilflächen eingetragen und es ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart, dass im Laufe des April 2023 der Erschließungsträger der Stadt ein notarielles Ankaufs-/oder Erwerbsrecht für die Teilflächen, die gemäß des künftigen Bebauungsplanes als Erschließungs- und Grünflächen sowie als Teilfläche für eine Kindertagesstätte dienen sollen, einräumt und dieses jeweils durch eine entsprechende Auflassungsvormerkung abgesichert wird. Damit ist der weitere Grundstückserwerb der Stadt im Bereich der Grundstücksflächen, die der Erschließungsträger noch im Plangebiet von der DB Netz AG erworben hat, abgesichert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Festsetzung und Ausführung eines Quartierswegs als Verbindung zwischen der Quartiersstraße 2 und der Roscherstraße geplant. Eine Teilfläche von ca. 484 m² steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, sondern privater Dritter, der Roscherstraße 23 GbR. Zum Erwerb dieser Teilfläche hat der Vorhabenträger mit der Roscherstraße 23 GbR am 15.11.2022 ein Letter of Intent abgeschlossen. Zum endgültigen Erwerb dieser Teilflächen plant der Erschließungsträger im Rahmen eines notariellen Tauschvertrages diese Teilfläche des Quartierswegs von der Roscherstraße 23 GbR zu werben. Unmittelbar im Anschluss daran wird der

Erschließungsträger der Stadt ein notrielles Ankaufs- und/oder Erwerbsrecht für diese Teilfläche einräumen und durch Abtretung einer Auflassungsvormerkung absichern. Weiterhin sind noch Grundstücksfragen mit der Bahn in der parallelen Prüfung und Bearbeitung, ebenso wie noch erforderliche Freistellungen und Lösungsansätze für derzeit noch nicht mögliche Freistellungen. Diesbezüglich ist der Vertrag fortzuschreiben.

Diese Grundstücksfragen befinden sich parallel in der Bearbeitung, vgl. auch § 1 des städtebaulichen Vertrages, der vor Vertragsabschluss geltende Stand wird dann im Vertrag ergänzt. Parallel ist die bisherige Beschlusslage der Ratsversammlung zu den zu sichernden Grundstücksverfügbarkeiten zu beachten.

Mit diesem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger insbesondere zur Planung und Herstellung der straßen- und wegeseitigen Erschließungsanlagen inklusive aller Bestandteile der Straßen, Wege und Plätze sowie inklusive des Radschnellweges und öffentlichen und privaten grünordnerischen Maßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nach Maßgabe dieses Vertrages. Ebenso ist beabsichtigt, im öffentlichen Raum ein Unterflurbehältersystem für die Entsorgung der Abfälle aus den privaten Haushalten zu installieren. Hier werden die Anforderungen an diese Form einer Sondernutzung in § 2 Abs. 19 geregelt. Da dies erstmalig in einem Vertragsgebiet geplant und geregelt wird, sind verschiedene technische und rechtliche Fragen noch in der Abstimmung mit der Stadt und dem Eigenbetrieb Stadtreinigung.

Der Erschließungsträger und die Stadt verhandeln eine Kostenteilung zu Sachverhalten und Kostenhöhen, die nicht ausschließlich einer Verursachung durch den Erschließungsträger zugeordnet werden können, wie z.B. die Radschnellwegverbindung. Von dem zukünftig 4 m breiten Radschnellweg trägt der Erschließungsträger die Kosten, die seinem Vorhaben zuzuordnen sind für die Breite von 2,50 m, da auch für die zügige und möglichst gefahrlose Nutzung dieser Radschnellwegeverbindung einen Nutzen hat für die Bewohner/ Besucher des Plangebiets. Die Stadt trägt die Kosten für die darüber hinausgehenden 1,50 m aufgrund der für den Radschnellweg erforderlichen zusätzlichen Breite. Diese Kosten betragen nach derzeitiger Einschätzung ca. 100.000 €. Die gesamte Straßenfläche selber ist der Stadt kostenfrei zu übergeben als zukünftig öffentliche Verkehrsfläche. Diese Kostenteilung bezieht sich nicht auf die Fläche der Quartiersstraße 5, da diese in der geplanten Breite für die Erschließung von Vorhaben benötigt wird (siehe § 2 Abs. 21).

Die äußere Erschließung wird durch die Stadt gemeinsam mit den Leipziger Verkehrsbetrieben im Rahmen der Durchführung komplexer Maßnahmen ausgeführt. Vorab müssen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung die strategischen Ziele der Stadt Leipzig für den öffentlichen Raum, für Mobilität und Umwelt geprüft und abgewogen werden inklusive der zukünftigen Haltestellenlagen, Knotengestaltung, Gleislage usw. Diese Maßnahmen sind erst in einigen Jahren in der Realisierung.

Unabhängig von dieser Prüfung ist die äußere Erschließung für das zu entwickelnde Gebiet durch den Erschließungsträger sicherzustellen zur sicheren Anbindung insbesondere auch der Fußgänger und Radfahrer. Für das Areal sind daher Neuverbindungen bzw. Anbindungen an den Bestand des übergeordneten Verkehrsnetzes an die Roscherstraße, die Eutritzscher Straße, die Delitzscher Straße und die Theresienstraße herzustellen inklusive auch einer Lichtsignalanlage.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen gemäß des B-Plans auf öffentlichen und privaten Flächen/Freianlagen, insbesondere der öffentlichen Grünflächen und des Radschnellweges, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Quartiersplätzen, der Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen, der Maßnahmen der Dachbegrünung und sonstiger Verdunstungsmaßnahmen im Gebiet zur Sicherung der klimatischen Effekte und Durchlüftungsfunktion im Gebiet, zur Planung und Herstellung der Maßnahmen entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept sowie zur Einhaltung der Regelungen des Gestaltungsrahmens für Gebäude und Freianlagen sowie der Ziele der Energieversorgung

des Gebietes aufgrund des entwickelten Energiekonzeptes.

Die Kostenbeteiligung des Erschließungsträgers an dem Knotenumbau Berliner Straße/Roscherstraße ist in dem Vertrag vom 15.12.2020 (UR.-Nr. S2400/2020 des Notars Gunter Albrecht Schenckel in Leipzig) mit Fortschreibungsgebot geregelt.

Noch in der Prüfung findet sich die Regenwasserbeseitigungs-/rückhaltelösung für das geplante Quartier, das eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit der gestalterischen Integration in den nutzbaren Freiraum vorsieht. Dies ist ein maßgeblicher Beitrag, die geplante Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung zahlreicher Schutzgüter, aktueller klimapolitischer Entscheidungen, insbesondere des ausgerufenen Klimanotstandes überhaupt zu ermöglichen und daher gemeinsames Ziel. Grundsatz ist, dass das gesamte im Gebiet anfallende Regenwasser im Gebiet verbleibt (sog. „Schwammstadt“) – vgl. § 8 dieses Vertrages. Parallel ist bezüglich der Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung ein Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der LWW in Verhandlung.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ohne die abgeschlossene wasserrechtliche Prüfung und die Erlaubnisse/ Genehmigungen der Anlagen einer Regenwasserbeseitigungslösung durch Rückhaltung im Plangebiet die Erschließung des Gebietes auch mit Abschluss dieses Vertrages nicht gesichert wäre. Daher ist das Vorliegen der entsprechenden Erlaubnisse/ Genehmigungen Wirksamkeitsvoraussetzung dieses städtebaulichen Vertrages. Kann dies nicht erreicht werden, regelt dieser Vertrag, dass die Erschließung erst als gesichert gilt, wenn diese Voraussetzung erfüllt ist. Ebenso befindet sich die überarbeitete Entwurfsplanung mit Stand 31.03.2023 noch parallel in der Prüfung der Ämter. Auch hieraus können sich noch Vertragsänderungen ergeben. Auch die aktualisierte Kostenberechnung und die gewünschte Bauabschnittsbildung sind noch in der parallelen Prüfung der Fachbereiche. Die Bauabschnittsbildung soll den Erschließungsträger entlasten, da dies ihm ermöglicht, die erforderlichen Sicherheitsleistungen der straßenseitigen Erschließung und der grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Flächen in den Baufeldern je nach Beginn von Maßnahmen im jeweiligen Bauabschnitt abzusichern. Dies gilt nicht für die öffentlichen Grünanlagen und Artenschutzmaßnahmen, da diese Abwägungsinhalte des Bebauungsplanes darstellen.

Aktualisierte Entwurfsplanungsunterlagen zu den straßenseitigen und grünordnerischen Maßnahmen wurden mit Datum 31.03.2023 vom Erschließungsträger an die Stadt übergeben und befinden sich nunmehr in der Prüfung der Fachbereiche mit dem Ziel, dass unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Vertrages eine genehmigte Entwurfsplanung sein muss, da die vereinbarten Verpflichtungen des Erschließungsträgers ansonsten nicht hinreichend rechtssicher bestimmt sind und auch Risiken bestehen bezüglich der Beurteilung der erforderlichen Höhe der Sicherheitsleistung. Ebenso ist noch die Kostenberechnung zu überprüfen und es muss eine Zuordnung der Höhe der straßenseitigen Erschließungskosten, sowie der grünordnerischen Baumaßnahmen auf den Baufeldern stattfinden. Da auch die Parkanlagen nicht in einer frühen Phase der Gebietsentwicklung gesamt hergestellt werden nach den Vorstellungen des Erschließungsträgers im Rahmen seiner Bauablaufplanung, ist eine Absicherung dieser Maßnahmen im Rahmen der Bürgschaftsübergabe aufgrund der Ausgleichsfunktion erforderlich unabhängig von der abschnittsweisen Entwicklung, da keine Zuordnung des Ausgleichs zu Hochbauvorhaben im B-Plan vorgesehen ist.

Baumpflanzungen können sich noch verschieben oder besondere Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich werden aufgrund der vielfältigen Funktionsunterbringung im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Leitungen, Beleuchtungseinrichtungen, Unterflurbehältnissysteme).

Es ist erklärtes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 416 und damit der Stadt und des Erschließungsträgers, ein autoarmes Quartier zu schaffen, in dem der motorisierte Individualverkehr zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs reduziert werden soll. Zur Realisierung dieser Zielsetzung wird der Erschließungsträger die in diesem Vertrag in § 15 beschriebenen Maßnahmen veranlassen/ nachweisen

(Mobilitätsstation/-punkte, Paketstationen, Mobilitätsberatung usw.). Da das Mobilitätskonzept kaum Maßnahmen festlegte, finden die Konkretisierungen nunmehr im Rahmen des städtebaulichen Vertrages statt, da der Erschließungsträger keine diesbezügliche Überarbeitung beabsichtigt.

Der Erschließungsträger möchte das Vertragsgebiet in 5 Bauabschnitten entwickeln. Insbesondere, um nicht für die straßenseitige Erschließung gleich zu Beginn die ganze Sicherheitsleistung übergeben zu müssen. Diese Planunterlagen befinden sich auch noch in der Prüfung durch die Fachbereiche.

Weiterhin ist die PEV über diesen städtebaulichen Vertrag fortzuschreiben bezüglich der Regelungen Schul- und Kitaherstellungszeiträume und Finanzierungsanteile. Auch diese Sachverhalte sind noch in Prüfung, insbesondere auch die Auswirkungen der Veränderung der Schulbezirksregelungen auf die Ermittlung der durch dieses Plangebiet verursachten Schülerzahlen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiterhin mindestens 30 % der BGF je Baufeld, das für Wohnen verwendet wird, als mietpreis-und belegungsgebundenen Mietwohnungsraum zu errichten. Diese Verpflichtung wird dinglich gesichert zugunsten der Stadt. Die Dienstbarkeiten werden dem Vertrag nach deren Bestellung als Anlage hinzugefügt und sind eine der Wirksamkeitsvoraussetzungen. Da die Grundstückssituation sich aufgrund der Neuaufteilung gerade verändert, wird dabei dann auf die zukünftige Grundstückssituation Bezug genommen.

Die Festlegung der Höhe der Sicherheitsleistung erfolgt, sobald die Entwurfsplanung geprüft wurde und die Inhalte feststehen und dann auch eine Zuordnung zu den vom Erschließungsträger gewünschten Bauabschnitten möglich ist. Ziel der Stadt ist auf jeden Fall, nicht untersichert zu sein und die abwägungsrelevanten sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen einer sog. Anfangsbürgschaft hinreichend gesichert zu haben. Das betrifft insbesondere die herzustellenden Grünflächen.

Die zugrundeliegenden Zahlen befinden sich noch in der Prüfung auch im Hinblick darauf, dass der Erschließungsträger vorträgt, nur ein gewisse Summe zur Verfügung stellen zu können.

Anlässlich der Realisierung dieses Stadtentwicklungskonzeptes im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 416 schließen die Parteien diesen städtebaulichen Vertrag, wobei sich die Reihenfolge der einzelnen vertraglichen Regelungen wie folgt darstellt:

- § 1 Vertragsgebiet, Eigentumsverhältnisse, Grunderwerb
- § 2 Gegenstand des Vertrages
- § 3 Fertigstellung der Anlagen
- § 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen, grünordnerische Leistungen/Artenschutzmaßnahmen und sonstige Leistungen aufgrund dieses Vertrages.
- § 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung für Erschließungsanlagen, Grünflächen und sonstige Leistungen aufgrund dieses Vertrages
- § 6 Baudurchführung für die Erschließungsanlagen, Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen,
- § 7 Altlasten und Bodenschutz
- § 8 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bewässerungseinrichtungen
- § 9 Haftung und Verkehrssicherung
- § 10 Gewährleistung und Abnahme
- § 11 Übernahme zukünftig öffentlicher Flächen durch die Stadt
- § 12 Grünordnerische und weitere naturschutzfachliche Maßnahmen
- § 13 Soziale Infrastruktur, Schulhausbau, Finanzierung KITA-/Grundschulplätze
- § 14 Mietpreisgebundener Wohnraum
- § 15 Umsetzung Mobilitätsangebote

- § 16 Sicherheitsleistungen
- § 17 Bestandteile des Vertrages
- § 18 Schlussbestimmungen
- § 19 Wirksamwerden

Dieser Vertragsstand ist das Ergebnis langer und noch andauernder Vertragsverhandlungen, um nach Möglichkeit dem Wunsch des Erschließungsträgers zu entsprechen, dass in der Ratsversammlung am 05.07.2023 sowohl ein Beschluss zum städtebaulichen Vertrag als auch zum Bebauungsplan 416 gefasst werden können.

Voraussetzung hierfür ist, dass alle Wirksamkeitsvoraussetzung entsprechend § 18 des städtebaulichen Vertrages soweit erfüllt sind, dass der Beschluss der Ratsversammlung die letzte Wirksamkeitsvoraussetzung ist. In dem Fall könnte der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden. Fehlen noch Wirksamkeitsvoraussetzungen, kann zwar über den städtebaulichen Vertrag abgestimmt werden, über den Satzungsbeschluss aber erst, wenn der städtebauliche Vertrag wirksam geworden ist, da dieser im Wesentlichen neben der Erschließung und sonstiger städtischer Ziele auch die Abwägungsinhalte des Bebauungsplans sichert.

Der Wunsch des Erschließungsträgers nach Einhaltung dieses Zeitplans erfordert die Parallelität der Verhandlungen und Prüfvorgänge zahlreicher Fachbereich zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrages zum Gremiendurchlauf.

Zu Beschlusspunkt 1:

Da der städtebauliche Vertrag wichtige Abwägungsbelange sichert, ist sicherzustellen, dass der Vertrag vor der Herbeiführung des Satzungsbeschlusses wirksam wird. Daher müssen bis zur Ratsversammlung alle sonstigen Wirksamkeitsvoraussetzungen des städtebaulichen Vertrages gemäß § 19 erfüllt sein. Da der Vertrag notariell beurkundet werden muss, wurden hier die entsprechenden Platzhalter für diesen Sachverhalt bereits eingetragen.

Zu Beschlusspunkt 2:

Die Flächen und Zahlen in der zur Genehmigung eingereichten Entwurfsplanung befinden sich noch in der Prüfung, daher können die finanziellen Folgekosten noch nicht abschließend benannt werden, die entstehen, wenn die Stadt die zukünftig öffentlichen Anlagen in ihre Unterhaltung und Baulast übernimmt. Die Zahlen werden ergänzt, sobald diese bekannt sind.

Weiterhin will der Erschließungsträger noch zu verschiedenen Positionen Kostenteilungen mit der Stadt verhandeln, die nach seiner Auffassung nicht nur durch sein Vorhaben bedingt sind. Zu einzelnen Sachverhalten ist das der Fall, hier sind Kostenteilungen erforderlich, wie z.B. beim Radschnellweg.

Genaue Zahlen, Zahlungsziele wurden noch nicht verhandelt. Daher kann der Vertrag oder diese Vorlage hierzu noch keine konkreten Aussagen treffen.

Gemäß der Verursachung von Mehrkosten am zukünftigen Radschnellweg im Hinblick auf die erforderliche Breite von 4 m im Gegensatz zur durch das Plangebiet verursachten Breite von 2,50 m finanziert die Stadt anteilig die Mehrbreite von 1,50 m. Bei einer Länge von ca. 610 m und Kosten von ca. 100€/m ergeben sich ca. 91.500 €, dieser Betrag sollte aufgrund der Unwägbarkeiten der Kostenentwicklung und aufgrund der zeitlichen Bauabläufe mit ca. 100.000 € veranschlagt werden. Eine Finanzierung kann erfolgen aus dem Radverkehrsprogramm-Klima PSP-Element 7.0000572.700. Wann der Betrag genau fällig wird, ist schwer vorherzusehen, da dies in erster Linie von der Gebietsentwicklung des Erschließungsträgers abhängt.

Beschlusspunkt 3:

Der Erschließungsträger hat noch nicht allen Vertragsinhalten zugestimmt und es sind noch diesbezügliche Abstimmungen zu Lösungsansätzen zu führen, weiterhin befinden sich noch Anlagen dieses Vertrages in der Prüfung und werden dem Vertrag vor der notariellen Beurkundung hinzugefügt. Daher wird dem OBM ein entsprechender Nachverhandlungsauftrag erteilt.

Die jeweiligen §§ des Vertrages enthalten in der Überschrift Hinweise auf noch erforderliche

Abstimmungen oder noch fehlende oder sich in Prüfung/ Bearbeitung befindlichen Unterlagen.

Dem Stadtrat wird ein Vertrag in diesem Rohzustand vorgelegt, da auf dringenden Wunsch des Erschließungsträgers beabsichtigt ist, einen Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“ im Juli zu erreichen.

Aufgrund des Umfangs der Entwurfsplanungsunterlagen mit 13 Ordnern, wurden nur die nötigsten Unterlagen digital eingestellt. Es wird über das Dezernatsbüro organisiert, dass die Unterlagen zur Einsicht in Papier zur Verfügung gestellt werden bei Bedarf.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Derzeit sind die Bauablaufpläne Grundlage für die Beurteilung weiterer Abläufe, diese sind aber nicht verbindlich.

4. Finanzielle Auswirkungen

Für die privat verbleibenden Flächen entstehen für die Stadt keine Folgekosten.

Gemäß den Ergebnissen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen beträgt der Unterhaltungsbedarf für Anliegerstraßen ca. 1,30 €/m². Hier entstehen ca. 38.902 m² öffentliche Verkehrsfläche, damit ergibt sich ein Bedarf in Höhe von ca. 50.572,60 € pro Jahr (PSP 1.100.54.1.0.01). Für die Oberflächenentwässerung entsteht ein Bedarf in Höhe von ca. 48.627,50 € pro Jahr (PSP 1.100.54.1.0.01, SK 42419150). Diese Kosten können sich je nach Entwässerungslösung noch ändern. Als Unterhaltungskosten für die Beleuchtung (ca. 269 Leuchten) 26.900 € (PSP 1.100.54.1.0.01.09) und den erforderlichen Strom 18.830 € pro Jahr (PSP 1.100.54.1.01, SK 42711100) fallen jährlich somit insgesamt 45.730 € an.

Die Unterhaltung der geplanten 34.080 m² öffentliche Grünanlagen („Sportpark“, „Quartierspark“ und „Naturpark“) incl. Ausstattung und Bewässerung (Brunnen mit gekoppelten Zwischenzisternen) verursacht jährlich Kosten in Höhe 10 €/m², d. h. insgesamt von 340.800 € pro Jahr (PSP 1.100.55.1.10.01, SK 42112000) und die 300 Straßenbäume jährlich 13.890 € (PSP 1.100.55.1.10.01, SK 42112000).

Gemäß der Verursachung von Mehrkosten am zukünftigen Radschnellweg im Hinblick auf die erforderliche Breite von 4 m im Gegensatz zur durch das Plangebiet verursachten Breite von 2,50 m finanziert die Stadt anteilig die Mehrbreite von 1,50 m. Bei einer Länge von ca. 610 m und Kosten von ca. 100€/m ergeben sich ca. 91.500 €, dieser Betrag sollte aufgrund der Unwägbarkeiten der Kostenentwicklung und aufgrund der zeitlichen Bauabläufe mit ca. 100.000 € veranschlagt werden. Eine Finanzierung kann erfolgen aus dem Radverkehrsprogramm-Klima PSP-Element 7.0000572.700. Wann der Betrag genau fällig wird, ist schwer vorherzusehen, da dies in erster Linie von der Gebietsentwicklung des Erschließungsträgers abhängt.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

keine

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Sollte kein Beschluss erfolgen, würde der Vertrag nicht wirksam werden und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 416 könnte nicht herbeigeführt werden.

Anlage/n

- 1 StB Vertrag Fortschreibung 23.05.2023 (öffentlich)
- 2 Anlage 1 - Plan Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Anlage 2a - Aufstellung Übersicht Flurstücke (öffentlich)
- 4 Anlage 2b - Lageplan Flächen Rückkaufsrecht DB (öffentlich)
- 5 Anlage 2c -Freistellungsantrag vom 19.12.2022 (öffentlich)
- 6 Anlage 2d -Plan Freistellungsfähigkeit Grundstücke (öffentlich)
- 7 Anlage 3.000 - Inhaltsverzeichnis Abgabe Entwurfsplanung 31.03.2023-1 (öffentlich)
- 8 Anlage 3.001 - Erläuterung Medien.pdf (öffentlich)
- 9 Anlage 3.001 - Erläuterungsbericht Regenwasserbewirtschaftung.pdf (öffentlich)
- 10 Anlage 3.001 - Erläuterungsbericht Verkehrsanlagen.pdf (öffentlich)
- 11 Anlage 3.001- Erläuterungsbericht Freianlagen.pdf (öffentlich)
- 12 Anlage 3.003 - Übersichtsplan (öffentlich)
- 13 Anlage 3.003 - Übersichtsplan Innere Erschließung (öffentlich)
- 14 Anlage 3.005 - Lageplan Nord (öffentlich)
- 15 Anlage 3.005 - Lageplan Süd (öffentlich)
- 16 Anlage 3.014 - Straßenquerrrschnitt Quartiersstraßen (öffentlich)
- 17 Anlage 3.014 - Straßenquerrrschnitt Nebenstraßen (öffentlich)
- 18 Anlage 3.014 - Straßenquerrrschnitt Wohnstraßen (öffentlich)
- 19 Anlage 3.014 - Straßenquerrrschnitt Geh- und Radwege (öffentlich)
- 20 Anlage 3.014 - Straßenquerrrschnitt Platzüberfahrt (öffentlich)
- 21 Anlage 4b -Plan Wettbewerb Hochpunkte vom 31.03.2022 (öffentlich)
- 22 Anlage 6 - Stellungnahme LfA vom 17.02.2022 (öffentlich)
- 23 Anlage 7 - Protokoll Abstimmung SN 17.02.2022 (öffentlich)
- 24 Anlage 8 - Regelanforderungen Schlussdokumentation (öffentlich)
- 25 Anlage 9 - Energiekonzept vom 10.02.2022 (öffentlich)
- 26 Anlage 10 - Lageplan Fernwärme-Nahwärmennetze (öffentlich)
- 27 Anlage 11 - Abstimmungen mit Versorgungsträgern (öffentlich)
- 28 Anlage 12 - Bauablaufplan vom 31.03.2023 (öffentlich)
- 29 Anlage 13 - Standards Straßenbegleitgrün (öffentlich)
- 30 Anlage 14 - Lageplan Entwässerungspunkte (öffentlich)
- 31 Anlage 16 - Artenauswahl Bäume und Stäucher (öffentlich)
- 32 Anlage 17a - Übersichtsplan Avifauna-Niststätten und Fledermäuse vom 13.09.2022 (öffentlich)
- 33 Anlage 17b - Konzept Nistkästen_Höhlenbrüter Außerhalb vom 09.11.2022 (öffentlich)
- 34 Anlage 17c - Bescheid Stadt Leipzig vom 25.10.2017 (öffentlich)
- 35 Anlage 17d - Bestätigung Umhängekonzept vom 29.05.2019 (öffentlich)
- 36 Anlage 17e - Konzept Portitz 21.03.2023 (öffentlich)
- 37 Anlage 18 - Flächenübersicht Förderung (öffentlich)
- 38 Anlage 20a -Mobilitätskonzept vom 30.03.2022 (öffentlich)
- 39 Anlage 20b - Anregungen Empfehlungen Inhaltskonkretisierungen zu § 15 (öffentlich)
- 40 Anlage 21- Entwurf Vertragserfüllungsbürgschaft (öffentlich)
- 41 Anlage 23 - Abtretungserklärung (öffentlich)
- 42 Anlage 24 - GB-ET (öffentlich)