



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:

Dudda, Barbara

Tel. Nr.:

82-2360

Datum:

02.02.2023

1. **Betreff:** Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "In der Jäuch" -
Gemarkung Elgersweier

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.04.2023	öffentlich
1. Gemeinderat	15.05.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Eckpunkten des Erschließungsvertrags und Städtebaulichen Vertrags zuzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Dudda, Barbara	Tel. Nr.: 82-2360	Datum: 02.02.2023
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "In der Jäuch" -
Gemarkung Elgersweier

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele:

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Sachverhalt:

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg – SIO 021/17 und dem Aufstellungsbeschluss 216/20 zum Bebauungsplan Nr. 12 „In der Jäuch“, Elgersweier wird derzeit die Entwicklung des Baugebietes „In der Jäuch“ in Elgersweier vorangetrieben. Geplant ist die Umlegung in einem freiwilligen Verfahren, wozu drei unterschiedliche Verträge bzw. Vereinbarungen abzuschließen sind:

1. Gesellschaftsvertrag: Privatrechtliche Regelungen der Eigentümerinnen und Eigentümer untereinander, Bildung der Erschließungsgesellschaft,
2. Geschäftsbesorgungsvertrag: Übertragung der Geschäftsfelder „Umlegung“ und „Erschließung“ von der Erschließungsgesellschaft auf zwei Geschäftsbesorger,
3. Notarielle Vereinbarungen mit
 - Erschließungsvertrag zwischen der Erschließungsgesellschaft und der Stadt Offenburg,
 - Städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Erschließungsgesellschaft und der Stadt Offenburg.

Die Grundstücksneuordnung wird im Rahmen einer sogenannten freiwilligen Baulandumlegung durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am 10.05.2021 für dieses Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Jäuch“ in Offenburg-Elgersweier (Beschlussvorlage 216/20) beschlossen. Der städtebauliche Entwurf wurde aufgrund der Fachplanungen zum Verkehr und zur Entwässerung weiterentwickelt. Die Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern sind weitestgehend abgeschlossen, so dass die aufgeführten Verträge für das Baugebiet zeitnah abgeschlossen werden könnten.

Die Erschließungsgesellschaft verpflichtet sich in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag, die Erschließung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe des Vertrags, der einschlägigen Rechtsvorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunst durchzuführen, und zwar nach den bei der Stadt üblichen tech-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Bearbeitet von: Dudda, Barbara	Tel. Nr.: 82-2360	Datum: 02.02.2023
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag "In der Jäuch" -
Gemarkung Elgersweier

nischen, fachlichen, gestalterischen und sonstigen Qualitäts-Normen. Insbesondere werden in diesem Vertrag folgende Regelungen getroffen:

- Verpflichtung zur Bindung an den Bebauungsplan,
- Art und Umfang der Erschließung inkl. der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen,
- Ausführung der Erschließung inkl. der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen,
- Überwachung und Abnahme der Erschließung inkl. der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen durch die Stadt,
- Gewährleistung bei auftretenden Mängeln nach der Abnahme.

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer:

- auf ihren zugeteilten Baugrundstücken innerhalb von vier Jahren ab deren baureifer Erschließung nach Maßgabe der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit dem Bau im Sinne von § 59 LBO zu beginnen,
- für sämtliche neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet mindestens den Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW Energieeffizienzhaus 55“ zu erfüllen.

Die Vertragsmodalitäten werden mit den Fachbereichen „Stadtplanung und Bau-recht“, „Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz“, „Tiefbau und Verkehr“ sowie mit der Stadtentwässerung Offenburg abgestimmt. Der Vertrag basiert auf den Regelungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die vertraglichen Regelungen wird sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten entstehen werden.

Durch den Fachbereich Bauservice wird ein Zuteilungsentwurf erarbeitet. Nachdem alle beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer dem Zuteilungsentwurf zugestimmt haben, erfolgt die o.g. Anordnung der Umlegung.

Nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages wird der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht.

Vorläufiger Zeitplan:

Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags	2 – 3. Quartal 2023
Offenlagebeschluss Bebauungsplan „In der Jäuch“	3 - 4. Quartal 2023