

Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz - Kosten für die öffentliche Erschließung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 07.09.2023 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	19.09.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	26.09.2023	Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste in ihrer Sitzung am 29. November 2022 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz. Der Bekanntmachung des Bebauungsplans steht bislang die nicht gesicherte Erschließung im Bereich der Schmutzwasserentsorgung und der Niederschlagswasserbeseitigung entgegen. Da der ZWAR in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen keine Erschließungsarbeiten durchführt (dies gilt auch für bereits in der Vergangenheit erschlossene Gebiete, wie es hier der Fall ist), ist die Übernahme dieser Arbeiten durch die Stadt Sassnitz vorgesehen, um den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ rechtskräftig werden zu lassen. Nur so können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umsetzung der dort geplanten privaten und öffentlichen Vorhaben (Umbau des ehemaligen Ärztehauses zu einem Wohngebäude, Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück des ehemaligen Freizeitentrums und Errichtung einer neuen Polizeidienststelle auf dem dahinter befindlichen Grundstück) geschaffen werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist ein grundhafter Ausbau der Straße der Jugend im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz in einer Größenordnung von rund 1.411.000 € (*Basis gerundeter Bruttobetrag aus den Kostenschätzungen der Wastra-Plan Ingenieurgesellschaft mbH vom 25. Januar 2023 (im folgenden nur als Kostenschätzungen bezeichnet) ohne Baunebenkosten*) bzw. rund 1.600.000 € (*Basis geschätzter Bruttobetrag mit Baunebenkosten*) vorgesehen. Die Erschließungsmaßnahme soll neben dem reinen Straßenbau auch den Neuaufbau des öffentlichen Regenwasser-, Trinkwasser und Schmutzwassernetzes in diesem Bereich umfassen. Der Straßenbau wird ein finanzielles Volumen in Höhe von rund 776.000 € (*Basis gerundeter Bruttobetrag aus den Kostenschätzungen ohne Baunebenkosten*) einnehmen und über Städtebaufördermittel, einschließlich des gemeindlichen Anteils, finanziert. Für den Neuaufbau des öffentlichen Regenwasser-, Trinkwasser und Schmutzwassernetzes wird ein finanzielles Volumen in Höhe von rund 635.000 € (*Basis gerundeter Bruttobetrag aus den Kostenschätzungen mit Hausanschlusskosten ohne Baunebenkosten*) erforderlich werden. Von dem Betrag in Höhe von rund 635.000,00 € übernimmt der ZWAR einen Anteil in Höhe von rund 342.000 € (*Basis gerundeter Bruttobetrag aus der Kostenschätzungen ohne Baunebenkosten*). Ein Anteil von 50% an den Kosten der Regenwassererschließung (ohne Hausanschlüsse), somit ein Betrag in Höhe von rund 72.000 € (*Basis gerundeter Bruttobetrag aus den Kostenschätzungen ohne Baunebenkosten*), ist inhaltlich dem Straßenbau zuzuordnen und wird ebenfalls über Städtebaufördermittel, einschließlich des gemeindlichen Anteils, finanziert. Es verbleibt damit eine Finanzierungslücke in Höhe von rund 221.000 € (*Basis gerundeter Bruttobetrag aus den Kostenschätzungen ohne Baunebenkosten*) zuzüglich der geschätzten Baunebenkosten in Höhe von rund 34.000 €, mithin ein Gesamtbetrag in Höhe von rund 255.000 €.

Bislang war vorgesehen, die Finanzierungslücke in Höhe von rund 255.000 € (rund 16% der Gesamtkosten) für diese öffentlichen Erschließungsarbeiten über eine finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer zu schließen. Hierzu wurden umfangreiche Gespräche geführt. Diese verliefen anfangs sehr positiv. Eine abschließende Klärung konnte jedoch nicht in Gänze erreicht werden. Andererseits liegt hier auch keine rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer für eine solche Kostenbeteiligung vor.

Nun besteht die akute Gefahr, dass sich

- die Gesamtinvestition in Höhe von rund 1.600.000 € (*geschätzter Bruttobetrag mit Baunebenkosten*),
- die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umsetzung der dort geplanten privaten und öffentlichen Vorhaben,
- die verkehrliche Verbindung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 33.1 (Straße der Jugend) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ und

- die Sanierungsziele für diesen Teilbereich des Sanierungsgebiets

nicht mehr verwirklichen lassen. Darüber hinaus würden dann nicht förderfähige Kosten für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ entstehen.

Um dieses Problem zu beheben, wird deshalb vorgeschlagen, dass die Stadt Sassnitz die Bezahlung der sich aus dem Neuaufbau des öffentlichen Regenwasser-, Trinkwasser und Schmutzwassernetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ ergebenden Finanzierungslücke in Höhe von rund 255.000 € übernimmt und die Mittel in dieser Höhe in ihren Haushalt für das Jahr 2025 einstellt.

Alternative

Wenn die Stad Sassnitz die Finanzierungslücke aus dem Neuaufbau des öffentlichen Regenwasser-, Trinkwasser und Schmutzwassernetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ nicht übernimmt, können die Gesamtinvestition in Höhe von rund 1.600.000 € (*gerundeter Bruttobetrag (geschätzt) mit Baunebenkosten*) und die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ nicht erfolgen. Damit liegen die planungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen für eine bauliche Umsetzung der dort geplanten privaten und öffentlichen Vorhaben sowie eine verkehrliche Verbindung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 33.1 (Straße der Jugend) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ nicht vor. Die Sanierungsziele für diesen Teilbereich des Sanierungsgebiets werden sich dann nicht erreichen lassen. Es würden außerdem nicht förderfähige Kosten für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ entstehen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen

☐ Mittel stehen zur Verfügung

☐ Keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		☐ keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		255 TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die finanziellen Mittel in Höhe von 255.000 € sind in den Haushalt der Stadt Sassnitz für das Jahr 2025 einzustellen. Die Veranschlagung erfolgt in der Haushaltsstelle 51103 0192 0000 Projekt 11-2012.	

Beschlussvorschlag

Die Stadt Sassnitz übernimmt den finanziellen Ausgleich der sich aus dem Neuaufbau des öffentlichen Regenwasser-,

Trinkwasser und Schmutzwassernetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ ergebende Finanzierungslücke in Höhe von rund 255.000 €. Hierzu sind finanzielle Mittel in dieser Höhe in den Haushalt der Stadt Sassnitz für das Jahr 2025 einzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz ist bekannt zu machen.

Anlage/n

Keine