

Beschlussvorlage

Nr. GR/078/2013

Aktenzeichen	622.422	Datum: 27.05.2013
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-143

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Steinsfurt	Anhörung	17.05.2013	nicht öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	11.06.2013	nicht öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	25.06.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorzeitige Einstellung des Baulandumlegungsverfahrens und Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Hettenberg II" in Steinsfurt

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dass das Baulandumlegungsverfahren „Hettenberg II“ der Gemarkung Steinsfurt vorzeitig eingestellt wird, sowie dass das Bebauungsplanverfahren nicht weiter verfolgt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb & Planungskosten

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 02.05.2006 für das Baugebiet „Hettenberg II“ der Gemarkung Steinsfurt gemäß § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch die Baulandumlegung angeordnet. Die Einleitung der Baulandumlegung wurde am 26.07.2010 vom Umlegungsausschuss beschlossen.

Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes war die Abstandsfläche zwischen dem Baugebiet und dem Wald als Ausgleichsfläche vorgesehen. Da die Stadt Sinsheim nicht mit allen Eigentümern der betroffenen Flächen eine Einigung über den Wert der Waldabstandsfläche erzielen konnte, wurde der Bebauungsplan geändert. Der Ausgleich soll nicht mehr im Gebiet erfolgen. Die Fläche des Waldabstands wurde teilweise aus dem Geltungsbereich genommen. Der Satzungsbeschluss des angepas-

ten Bebauungsplanes erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.11.2012. Die Rechtskraft wurde noch nicht herbeigeführt.

Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde auch der Geltungsbereich der Umlegung angepasst. In diesem Zuge wurden Einwurfs- und Zuteilungswert erhöht (Einwurfswert auf 75,00 €/m²; Zuteilungswert auf 121,00 €/m²).

In der Vergangenheit wurden Baugebiete ausgewiesen, ohne die aus wirtschaftlicher Sicht erforderliche Aufsiedelung zur Auflage zu machen. Auf diese Weise sind im Stadtgebiet zahlreiche Baulücken entstanden, die nur schwer einer Bebauung zugeführt werden können. Im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung kann eine Bauverpflichtung nicht festgesetzt werden. Daher sollte für das Baugebiet „Hettenberg II“ eine freiwillige Umlegung durchgeführt werden, in der sich die Beteiligten verpflichten, das Grundstück innerhalb von fünf Jahren zu bebauen. In den Umlegungsge-sprächen wurde darauf hingewiesen, dass diese Bauverpflichtung eine Bedingung für die Umsetzung der Baulandumlegung ist. Dennoch gibt es zwei Parteien, die nicht bereit sind, die von der Stadt vorgegebenen Bedingungen für die Umlegung zu akzeptieren.

Prinzipiell sind die Kommunen angehalten, innerörtliche Baulücken zu aktivieren. Dies kann allerdings nur zum Teil verwirklicht werden, da häufig die Grundstücke, auf denen eine Bebauung möglich ist, in Privateigentum sind. Die Erschließung eines Baugebietes „auf der grünen Wiese“ soll aufgrund des Flächenverbrauchs nur auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Wird bei einer solchen Erschließung auf eine Bauverpflichtung verzichtet, so werden neue unbebaute Bauplatzgrundstücke geschaffen, auf die Bauinteressierte nicht zugreifen können. Die Stadt sollte daher auf die Bauverpflichtung nicht verzichten. Aufgrund der Gleichbehandlungspflicht kann nicht bei einzelnen Beteiligten auf die Bauverpflichtung verzichtet werden.

Angedachte Kompromisse, wie z.B. die Erschließung eines Teilbereichs des Gebietes, können nicht verwirklicht werden, da die Zufahrt zu dem Teilgebiet nicht gesichert wäre.

Mit einer gesetzlichen Baulandumlegung könnte die Planung nur ohne Bauverpflichtung umgesetzt werden. Die Stadt müsste dann die neu entstehenden Leerstände akzeptieren.

Aus Sicht der städtebaulichen Planung ist daher die Einstellung der Baulandumlegung sinnvoll. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Baulandumlegung zu den Bedingungen der Stadt möglich sein, so können die vorhandenen Planungen verwendet werden.

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass keine Vereinbarungen getroffen wurden, mit denen Verpflichtungen für die Zukunft eingegangen wurden. Insbesondere wurde noch kein Erschließungsträger beauftragt. Somit liegt auch kein Erschließungsvertrag vor.

(Jörg Albrecht)
Oberbürgermeister

(Herr Lumppe)
Amtsleiter