

Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.03.2016

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 16.03.2016

Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2016

öffentlich

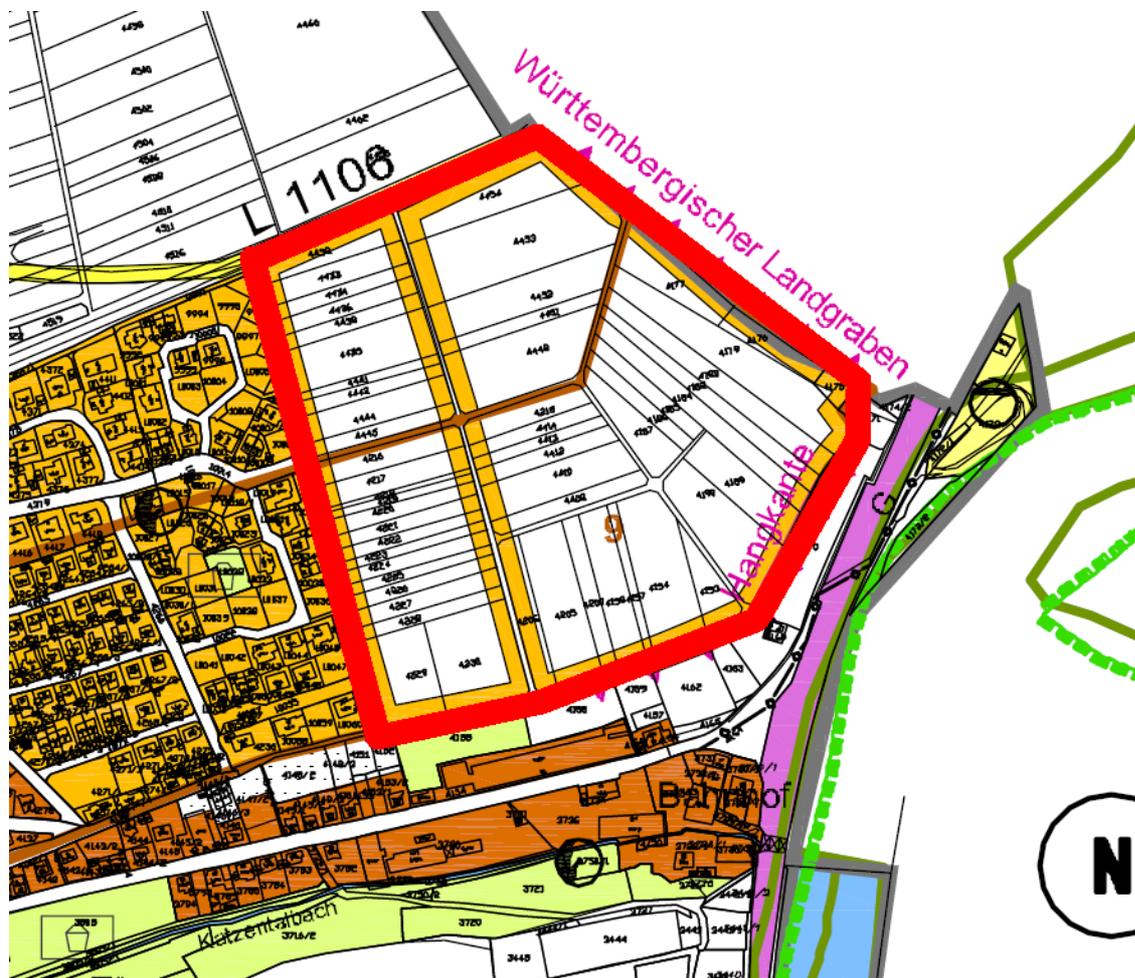
Sitzungsvorlage 57/2016**Abklärung von Grundsatzfragen für ein mögliches Baugebiet Weihen III**Sachverhalt:

Nach dem Verkauf aller gemeindeeigenen Wohnbauplätze ist es der Gemeinde auf bisher unabsehbare weitere Zeit nicht möglich, die vorhandene Nachfrage zu bedienen.

Die regelmäßige Überwachung des sog. Baulückenkatasters ändert daran nichts. Es gibt keine rechtlichen Möglichkeiten, die im Rahmen früher üblicher Umlegungsverfahren zugeteilten privaten Bauplätze für den Markt verfügbar zu machen. Wenige Bauplätze, die aus jüngeren Umlegungen entstanden und mit einer Bauverpflichtung bzw. bei Nichtbeachtung mit einem Verwertungsrecht zugunsten der Gemeinde belegt sind, ändern an der Situation nichts Wesentliches.

Soll ein der Nachfrage (und dem Bedarf?) entsprechendes Angebot geschaffen werden, ist dafür die Ausweisung von Baugelände durch Bebauungsplan notwendig.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zunächst, dass die entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan für den gedachten Zweck ausgewiesen ist. Die einzige auf der Grundlage des aktuellen Flächennutzungsplanes verfügbare Fläche ist die auf dem Weihen, dargestellt auf u.a. Auszug.



Entgegen bisheriger Annahme, dass die Ausweisung weiterer „Zukunftsfläche“ im Flächennutzungsplan mit Blick auf aktuelles Recht nicht möglich wäre, ist dem offenbar nicht so. Eine grobe Berechnung des Büros IFK, welches für die VVG das Flächennutzungsplanverfahren betreibt, sagt anderes. Demnach wäre auf der Basis aktueller Grundlagen die Ausweisung weiterer künftiger Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan möglich. Diese Information dient im Zusammenhang mit dem aktuell anstehenden Beschlussvorschlag lediglich zur Kenntnis. Ob und wo weitere Zukunftsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden sollen, ist separat und mit entsprechender Vorarbeit und Vorberatung zu entscheiden.

Mit dieser Sitzungsvorlage geht es ausschließlich um den ersten Schritt der Vorbereitungen für ein mögliches Baugebiet auf dem Weißen.

Schon heute ist offensichtlich, dass eine Überplanung dieses Bereiches viele teils schwierige Fragen aufwirft, u.a. folgende:

- Wie wird das Gebiet an die Landesstraße L 1106 angebunden, bei gleichzeitiger Beachtung der Vorgaben zum Verkehrslärm?
- Wie wirkt sich die Lage des Gebietes direkt an der Markungsgrenze zu Heilbronn aus?
- Welche Konsequenzen ergeben sich aus der direkten Nachbarschaft zur „Finsterklinge“ und zu den Weinbergen im Gewann „Neckarhalden“?
- Wie werden die technischen, rechtlichen, finanziellen und sonstigen Hürden bewältigt, die sich daraus ergeben, dass das Abwasser aus diesem Gebiet den Steilhang hinab Richtung Neckar und die Bahngleise unterquerend zum Sammler Richtung Kläranlage zu führen ist?
- Dieselben Fragen stellen sich hinsichtlich einer auf der Hand liegenden, faktisch unverzichtbaren, möglichst direkten Anbindung des Gebietes zum Haltepunkt der Bahn.
- Wie wirken sich die Vorgaben des Lärmschutzes aus in Bezug auf den Abstand der möglichen Neubebauung insbesondere mit Blick auf das bestehende Gewerbe in der unteren Bahnhofstraße?
- Wie wird das neue Baugebiet an das Baugebiet Weißen II angebunden? Unter anderem ist die Frage des Umgangs mit dem einst als Abgrenzung zur freien Landschaft hin ausgewiesenen Grünstreifen zu klären.
- Eignet sich das neue Baugebiet für eine zentrale Wärmeversorgung?

Diese und sicher weitere Fragen sind Grund für die Einschätzung der Verwaltung, dass selbst bei günstigstem Verlauf aller Schritte vom Einstieg ins Verfahren bis zur Bebaubarkeit künftiger Plätze mindestens drei Jahre vergehen, eher mehr.

Nach Ansicht der Verwaltung ist schon die „erste Hürde“ der Ausweisung von Bauland, nämlich die Einigung mit den beteiligten privaten Grundstückseigentümern, keineswegs selbstverständlich. Seit vielen Jahren werden aus guten Gründen Baugebiete nicht im Rahmen gesetzlicher Verfahren, sondern auf Basis freiwilliger Vereinbarungen geschaffen. Die wesentlichen Grundzüge dieser Vereinbarungen sind insbesondere:

- die volle Kostenübernahme durch die beteiligten Grundstückseigentümer,
- eine Abschöpfung des Wertzuwachses durch die Gemeinde von bis zu 50 % und
- die Übernahme einer grundbuchmäßig abgesicherten Bauverpflichtung bzw. ein Ankaufsrecht/ein Verwertungsrecht zugunsten der Gemeinde.

Diese Einstiegsfragen sollten nach Ansicht der Verwaltung möglichst bald geklärt werden.

Erklären sich die Eigentümer mit diesen Grundzügen einverstanden, entscheidet der Gemeinderat, wann und mit welchen Maßgaben ein Bebauungsplanverfahren angegangen wird.

Gibt es kein ausreichendes Einvernehmen mit den Eigentümern, ist zunächst keine Ausweisung von Wohnbauland möglich. Die oben erwähnte Aufnahme weiterer Zukunftsfläche in den Flächennutzungsplan ist dann der erste Schritt, der zu gehen ist, bevor an anderer Stelle mit einem Bebauungsplanverfahren begonnen werden kann.

Prognose der Verwaltung ist, dass möglicher Weise auf dem Weißen dann ab 2019 Bauplätze angeboten werden können, wenn jetzt durch die Klärung der genannten Grundsatzfragen mit den Grundstückseigentümern der erste Schritt einer Baulandentwicklung gegangen wird. Diese Einschätzung gilt natürlich nur für den Fall, dass alle Hürden genommen werden können.

Auf dem Weg zu weiteren Bauplätzen hat der Gemeinderat immer wieder die Möglichkeit, den genannten Zeitraum (bis zu neuen Bauplätzen) zu verlängern. Er hat nicht die Möglichkeit, diesen Zeitraum zu verkürzen.

Die Perspektive, mehrere Jahre keine Bauplätze anbieten zu können, schätzt die Verwaltung als nachteilig für die Gemeinde ein. Deshalb wird vorgeschlagen, als ersten vorbereitenden Schritt für weitere Überlegungen zu einem möglichen Baugebiet Weißen III die o.g. Fragen mit den beteiligten privaten Grundstückseigentümern zu klären.

Schon für die damit zusammenhängenden Aufgaben ist externe fachliche Unterstützung unentbehrlich. Die Verwaltung schlägt vor, damit die bewährten Partner zu beauftragen; das sind insbesondere das Büro für Baulandentwicklung Willibald, das Vermessungsbüro Käser und Reiner, das Ingenieurbüro Rauschmaier und das Ingenieurbüro Ippich.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Grundstückseigentümern der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche Weißen III deren Einverständnis mit den Grundzügen der Baulandentwicklung abzuklären.

Soweit für diese Aufgabe erforderlich, wird die Verwaltung ermächtigt, mit notwendigen Leistungen das Büro für Baulandentwicklung Willibald, das Vermessungsbüro Käser und Reiner, das Ingenieurbüro Rauschmaier und das Ingenieurbüro Ippich zu beauftragen.

vs