



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 55/2018

zu TOP 7 **öffentlich**

zur Sitzung am 25. Juni 2018

Betrifft:

Bebauungsplan „Oberer Mühleweg“ im Ortsteil Wachendorf

Hier:

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beauftragung des Planungsbüros Gauss Ingenieurtechnik, Rottenburg a. N. und des Büros HPC, Rottenburg a. N.**
- **Aufzeigen des weiteren Zeitplans und Vorgehens**

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Entwurf Geltungsbereich samt städtebaulichem Entwurf mit Datum vom 30.05.2018

Datum
12.06.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 erfolgte bereits eine nichtöffentliche Vorberatung hinsichtlich der städtebaulichen Überplanung des Oberen Mühlewegs im Ortsteil Wachendorf.

Zur Situation:

Der Betrieb Weimer hat u.a eine Baugenehmigung für die Auslagerung aus dem Hirtenbrünnele hin zum Oberen Mühleweg erhalten.

Im Bereich des Oberen Mühlewegs bestehen städtebauliche Missstände, weshalb dieser sich zu einem großen Teil im Landessanierungsprogramm befindet.

Insgesamt sollte deshalb zeitnah die Ausschreibung für den Ausbau des Oberen Mühleweges erfolgen. Das Ziel der Verwaltung besteht darin, die Baumaßnahme im Herbst 2018 auszuschreiben und zu vergeben, sodass spätestens im Frühjahr 2019 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Für die Planung des Ausbaus befindet sich die Verwaltung aktuell in Gesprächen mit der Netze BW und der Telekom, um so insgesamt für die derzeit bebauten und unbebauten Grundstücke einen Mehrwert im Rahmen der Bauarbeiten zu schaffen.

Aufgrund des baulichen und finanziellen Ausmaßes des Projekts und als weitere Maßnahme der Innenentwicklung soll des Weiteren für die noch unbebauten Grundstücke eine Überplanung stattfinden.

Hierzu befindet sich die Gemeindeverwaltung bereits in Verhandlungsgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Der geplante Geltungsbereich des Gebietes ist in der Anlage 1 dargestellt. Im Nachgang zur Vorberatung wurde dieser nochmal geringfügig erweitert.

Von einigen der 18 Grundstückseigentümer hat die Verwaltung bereits Rückmeldung erhalten. Wie bei jeder Baulandentwicklung gibt es auch hier zwei verschiedene Sichtweisen. Die Befürworter und die Vorhabensgegner und wie immer, hängt die Entscheidung der Eigentümer von den Konditionen ab. Die bisherigen Konditionen wurden gleichermaßen an die Eigentümer kommuniziert.

Weiterhin nichtöffentlich vorberaten wurde im Gemeinderat die Richtlinie über den Ankauf von Bauland. Diese wird in einem folgenden Tagesordnungspunkt beraten und ggfls. beschlossen.

Die Richtlinie sieht unter anderem vor, dass Bauland nur entwickelt wird, wenn die Flächen zu 80 % freiwillig an die Gemeinde verkauft werden. Nur dann erfolgt ein Aufstellungsbeschluss. Sollte dieser Flächenwert nicht erreicht werden, wird eine städtebauliche Entwicklung an einer anderen Stelle in der Gemeinde verfolgt.

Diese im Nachgang zu dieser Drucksache zu beschließende Drucksache soll zum Großteil bereits Anwendung für den Oberen Mühleweg finden.

Der Gemeinderat erkennt die vorhandenen Synergieeffekte, die beim Ausbau der Straße am Oberen Mühleweg auftreten und die durch eine zusätzliche städtebauliche Überplanung entstehen.

Aus diesem Grund soll in dieser Gemeinderatssitzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberer Mühleweg“ in Wachendorf im Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgen.

Das Gebiet befindet sich nicht vollkommen im Flächennutzungsplan und hat eine Fläche von weniger als 10.000 m² an überbaubarer Grundstücksfläche, sodass es sich im Verfahren nach § 13 b BauGB um das richtige Verfahren handelt.

Gleichzeitig soll das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar ebenso wie das Büro HPC aus Rottenburg am Neckar mit den planerischen und gutachterlichen Aufgaben beauftragt werden.

Aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen wie das Auslaufen des Landessanierungsprogramms und der befristeten Möglichkeit einen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen, wird beabsichtigt, die Offenlage in der kommenden Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 zu beschließen.

Hierzu muss das Ergebnis der artenschutzrechtliche Untersuchung vorliegen sowie die textlichen Festsetzungen samt der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

Diese orientieren sich an denen des Bebauungsplans „Brühl III“ in Wachendorf. Dies bedeutet, dass die Bauplätze hinsichtlich der gestalterischen Möglichkeiten für den Bauwilligen viele Optionen ermöglichen. Die Richtlinie sieht im Übrigen vor, dass die bisherigen Eigentümer bevorzugt behandelt werden.

Weiterhin erhalten die Grundstückseigentümer im Nachgang an diese Sitzung (bei entsprechender Beschlussfassung) die verschiedenen Fristen genannt, in denen sie sich zum Verkauf der Flächen entscheiden müssen, so wie es die Richtlinie vorgibt. Sollten nicht alle Eigentümer die Flächen verkaufen, so erfolgt die Einleitung eines Umlegungsverfahrens, das aktuell schlechtere Konditionen als die Richtlinie für den Ankauf von Bauland vorsieht.

Sollte sich aus dem Rücklauf hinsichtlich der Grundstücksverhandlungen bis zum 10.07.2018 die Tendenz abzeichnen, dass die bisherigen Eigentümer nicht verkaufen wollen, so soll in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 die Einleitung des entsprechenden Umlegungsverfahrens beschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich die Verwaltung in der finalen Abstimmung mit den zwei Landwirten und Gewerbetreibenden im Außenbereich des Oberen Mühlewegs, da auch diese im Zuge der Baumaßnahme an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden sollen.

Ein dritter Landwirt hat bisher kein brauchbares Interesse hieran geäußert. Bei einer verbindlichen Zusage an die Gemeinde, bevor die Planungsarbeiten abgeschlossen sind, würde er noch berücksichtigt werden können.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung befürwortet das genannte Vorgehen und es ergeht folgender

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Mühleweg“ im Ortsteil Wachendorf in Verfahren nach § 13 b BauGB.
2. Der Gemeinderat beauftragt das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar mit den Planungsarbeiten.
3. Der Gemeinderat beauftragt das Büro HPC aus Rottenburg am Neckar mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung damit, entsprechend der Richtlinie für den Ankauf von Bauland mit den Grundstückseigentümern zu verhandeln.
5. Bei fehlendem Verhandlungserfolg bis zum 10.07.2018 wird die Verwaltung beauftragt, zu der kommenden Gemeinderatssitzung am 25.07.2018 die Beratung zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens vorzubereiten.

