



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt

Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 12 / 2021

zu TOP 8 **öffentlich**

zur Sitzung am 8. März 2021

Betrifft:

Gepantes Baugebiet „Waschbrunnen“ im Ortsteil Bierlingen

- Sachstandsbericht
- Beratung und Beschlussfassung über weiteres Vorgehen

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

Anlage 1: DRS 23/2019 – letzte Beratungsgrundlage

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich, Stand 28. März 2019

Anlage 3: Sachstand „Waschbrunnen“ – nichtöffentlich -

Datum
26.02.2021

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiterin
Christiane Krieger

SACHDARSTELLUNG:

Letzte Beschlusslage

In der Gemeinderatssitzung am 27. April 2020 hat Herr Bürgermeister Noé dem Gremium den aktuellen Verfahrensstand mündlich vorgetragen. Die Zusammenfassung wurde dem Gremium per Mail am 4. Mai zur Verfügung gestellt und ist dieser Drucksache auch nochmals beigelegt (Anlage 2).

Zusammengefasst wurde über dieses Baugebiet bereits in mehreren Gemeinderatssitzungen vor der letzten Kommunalwahl beraten. Es kam jedoch nie zum Aufstellungsbeschluss, dieser sollte durch das neue Gremium gefasst werden.

Außerdem hat die Verwaltung in mehreren Runden die Bereitschaft der betroffenen Eigentümer*innen abgefragt, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu verkaufen. Der letzte Stand ist in Anlage 1 (DRS 23/2019) als Anlage 3 zu finden.

Baulandentwicklungsrichtlinie

Im Zusammenhang mit den Vorberatungen zum Baugebiet „Waschbrunnen“ wurde 2018 eine Richtlinie über den Ankauf von Bauland entwickelt. Sie liegt auch den Abfragen der im Gebiet „Waschbrunnen“ betroffenen Grundstückseigentümer*innen zugrunde. Der Gemeinderat hat diese Richtlinie am 25. Juni 2018 beschlossen.

Ziel der Richtlinie ist, zusätzliche Baulücken und private Vorratshaltung von Grundstücken zu vermeiden. Deswegen sollen Baugebiete nur dann entwickelt werden, wenn die Gemeinde im Eigentum von mindestens 80% der Flächen steht.

Aufgrund der Rückmeldungen der Eigentümer*innen kann diese Quote im Bereich des Baugebiets „Waschbrunnen“ erzielt werden.

Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen

Das Gremium hat sich seit der Kommunalwahl nicht mehr mit diesem Baugebiet beschäftigt. Auch im Interesse der betroffenen Eigentümer*innen sollte der Gemeinderat sich wieder mit diesem Thema befassen und entweder beschließen, dieses Projekt fortzusetzen oder endgültig nicht mehr weiter zu verfolgen.

Nach der geltenden Baulandrichtlinie kann die Gemeinde die notwendige Eigentumsquote von 80% der zu überplanenden Flächen erreichen und das Projekt deswegen weiter verfolgen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss werden dem Gemeinderat städtebauliche Varianten einer möglichen Umsetzung zur Beratung vorgestellt.

Eine Informationsveranstaltung für interessierte Einwohner*innen kann aufgrund der pandemischen Lage auf absehbare Zeit nicht durchgeführt werden. Trotzdem können Interessierte in digitalen Formaten eingebunden und beteiligt werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Wichtigkeit der Entwicklung (Einwohnerzahlen)

Die Verwaltung befürwortet ausdrücklich, dieses Projekt weiter zu verfolgen. Es ist für die Gemeinde Starzach von großer Wichtigkeit, die Einwohnerzahl wieder zu erhöhen, um die Infrastruktur erhalten zu können.

Die Entwicklung von neuen Baugebieten steht nicht in Konkurrenz mit weiterer Nachverdichtung im Innenbereich. Trotz mehrfachem Kontakt zwischen Verwaltung und den betroffenen Eigentümer*innen hat sich im Bereich Leerstände und Baulücken in letzter Zeit wenig ergeben. In der Sitzung vom 27. Juli (DRS 79/2020) wurde die Verwaltung erneut beauftragt, aufgrund der vorgestellten Leerstandspriorisierung mit den Eigentümer*innen der ersten 16 Immobilien Kontakt aufzunehmen. Dadurch konnte aber keine Mobilisierung erreicht werden.

Es ist aus Sicht der Verwaltung daher unabdingbar, zusätzlich zur weiteren Verfolgung der Leerstandspriorisierung auch Neubaugebiete zu entwickeln.

Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum im Landkreis Tübingen (Datengrundlage: Statistisches Landesamt BW, Zeitraum 2015 bis 2019) betrug in den vergangenen Jahren 3,08%. Benachbarte Gemeinden konnten diesen Wert teilweise sogar überschreiten. So hat eine Gemeinde im selben Betrachtungszeitraum einen Zuwachs von 4,97% verzeichnen können. andere Gemeinden konnten mit +2,96% oder +2,76% einen nicht unerheblichen Zuwachs verzeichnen. In der Gemeinde Starzach wurde lediglich ein Zuwachs von 1,40% erreicht.

Auch direkt an unser Gemeindegebiet angrenzende Städte und Gemeinden außerhalb unseres Landkreises wuchsen im Vergleich deutlich stärker. In einer Stadt (+2,36%) und einer Gemeinde (+4,08%) konnten deutlich mehr neue Einwohner*innen begrüßt werden.

Die angespannte Haushaltsslage der Gemeinde Starzach ist dem Gemeinderat bekannt. Die ordentlichen Erträge, mit denen das laufende Geschäft gegenfinanziert wird, stammen vor allem aus Mitteln des Finanzausgleichs und nur zu geringen Teilen aus der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer stellt bei manchen anderen Gemeinden im Landkreis und der Region einen deutlich größeren Anteil an den Erträgen dar. Aus Sicht der Verwaltung ist es unrealistisch zu erwarten, dass diese Verteilung sich ändern wird. Die Ansiedlung von extrem finanzstarken Gewerbebetrieben am Ort ist nicht zu erwarten.

Die Höhe der Mittel, die uns aus dem Finanzausgleich zugewiesen werden, ist vor allem von der Einwohnerzahl abhängig. Grob überschlagen erhält die Gemeinde für jede*n Einwohner*in ungefähr 1.100 € pro Jahr aus diesem Topf.

Um den Haushalt spürbar zu entlasten wäre es also dringend notwendig, die Einwohnerzahl zu erhöhen. Dies wäre mit der Ausweisung eines neuen Baugebiets kurz- bis mittelfristig möglich.

Auch würden zusätzliche Einwohner*innen helfen, die bereitgestellte Infrastruktur zu nutzen und Fixkostenanteile in variable Kosten umzuwandeln, was auch zu Entlastungen der Einwohnerinnen und Einwohnern führen kann.

§ 13b BauGB

Mit § 13b Baugesetzbuch (BauGB) hat der Bundesgesetzgeber Städten und Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, schnell Baugebiete zu entwickeln. Dabei können die Kommunen Wohnbaugebiete auf Flächen bis zu 10.000 Quadratmetern Wohnbaufläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren entwickeln, ohne dass diese im Flächennutzungsplan (FNP) für den Wohnungsbau vorgesehen sind. Für das Baugebiet „Waschbrunnen“ wäre das nicht notwendig, das Gebiet ist im FNP bereits als geplantes Wohngebiet eingeordnet.

Das gesamte Gebiet, das nach der letzten Eigentümer-Abfrage in den Bebauungsplan mit einzubeziehen wäre, umfasst eine Größe von 32.800 Quadratmetern. Dies widerspricht einer Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b nicht, solange die überbaubare Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken insgesamt die 10.000 Quadratmeter nicht übersteigt. Die überbaubare Grundstücksfläche errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl. Von den 32.800 Quadratmetern gesamt zu überplanender Fläche müssen zuerst ca. 25% für Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Grünflächen, Spielplätze etc.) abgezogen werden. Wenn für die verbleibende Fläche die übliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, bleibt eine Wohnbaufläche von 9840 Quadratmetern übrig. Die Vorgabe des § 13b BauGB wäre also erfüllt.

Der § 13b BauGB war bis zum 31. Dezember 2019 (Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) begrenzt und konnte seitdem nicht mehr angewandt werden. Da der Bedarf an Wohnraum im gesamten Bundesgebiet, insbesondere aber in unserer Region weiterhin nicht gedeckt ist, wird der § 13b BauGB in diesem Jahr mit der BauGB-Novelle erneut und voraussichtlich zum letzten Mal aufgelegt werden. In der neuen Fassung sollen Aufstellungsbeschlüsse im § 13b BauGB-Verfahren bis zum 31. Dezember 2022 möglich sein und die Verfahren dann bis zum 31. Dezember 2024 abgeschlossen werden.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ergibt sich dadurch die wertvolle Möglichkeit, ein dringend notwendiges Baugebiet im verkürzten Verfahren umsetzen zu können. Diese Gelegenheit sollte unbedingt ergriffen werden.

Dass der Druck auf dem Wohnraummarkt auch in unserer Region hoch ist belegen die regelmäßigen Anfragen nach Bauplätzen, die bei der Gemeindeverwaltung eingehen. Die Interessent*innen kommen dabei sowohl aus der Gemeinde, aus dem Landkreis, aus der Region oder auch darüber hinaus. Auch mit einer möglichen Erschließung des Baugebiets „Brühl III“ wären nach Einschätzung der Verwaltung ein mehr als ausreichendes Potential an Kaufinteressierten vorhanden. Durch die Entwicklung eines weiteren Baugebiets kann die Gemeinde aller Voraussicht nach nicht den vollen Bedarf an Wohnbauflächen decken, den es für Starzach gibt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch das Angebot von Bauplätzen sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bewerbende ein ausgewogenes Gemeindegewachstum zu erreichen.

BESCHLUSSANTRAG:

- 1) Der Gemeinderat beschließt, die Realisierung des Baugebiets „Waschbrunnen“ auf Basis der bereits stehenden Beschlüsse weiter zu verfolgen.
- 2) Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat ein städtebauliches Konzept vorzulegen, das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde zu legen ist.
- 3) Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen, sobald eine Umsetzung nach § 13b BauGB wieder möglich sein wird.
- 4) Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.