

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Gemeinderat	24.03.2021	öffentlich

Betreff:

Entwicklungsgebiet Wohnbebauung 'Zollstöckle' Beratung und Beschlussfassung über die Zuteilungsmodalitäten für die späteren Bauplätze

Beschlussvorschlag:

Im Zuge der späteren Zuteilung der Bauplätze beschließt der Gemeinderat

- die Festlegung einer Bauverpflichtung innerhalb von 6 Jahren
- eine Zuteilung von Bauplätzen ausschließlich im Bereich des individuellen Wohnens
- die Zuteilung von insgesamt nur 1 Bauplatz je Grundstückseigentümer, jedoch maximal bis zum Zuteilungsanspruch

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Überschreitung:</u>	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand von Schwieberdingen soll neben dem hierfür notwendigen Bebauungsplanverfahren auch eine Umlegung durchgeführt werden. Letztere dient dazu, die bisherigen Ackerflächen neu zu ordnen, damit baureife Bauplätze entstehen können. Hierzu werden zunächst alle Einwurfsflächen zur Umlegungsmasse zusammengefasst, der Abzug öffentlicher Flächen wie Straßen, Wege, Grünflächen u.ä. führt zur Verteilungsmasse. Aus dieser kann später den Eigentümern der Einwurfsflächen entweder ein Ausgleichbetrag in Geld oder aber auch ein Bauplatz mindestens mit dem Wert zugeteilt werden, den sein Einwurfsgrundstück hatte.

Teil des Umlegungsverfahrens ist es u.a. die betroffenen Grundstückseigentümer zu informieren und anzuhören. Dies ist zeitnah vorgesehen. Für Grundstückseigentümer, die nach Abschluss des Umlegungsverfahrens einen Bauplatz zugeteilt bekommen möchten ist es u.a. von Bedeutung, welche Zuteilungsmodalitäten gelten werden, daher ist über diese vorab zu beraten und Beschluss zu fassen.

Zur Realisierung der auf der bisherigen Grobkonzeption vorgesehenen Bebauung ist es zielführend, dass ausreichend Fläche, zum einen für den Geschosswohnungsbau im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung, zum anderen für die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers, an die Gemeinde übergehen kann.

Es ist davon auszugehen, dass nicht jeder Grundstückseigentümer einen Bauplatz zurückerwerben möchte, dennoch muss sichergestellt werden, dass nach der Umlegung ausreichend Fläche für die bestehenden Planungsüberlegungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus und einer ergänzenden Nahversorgung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, je Grundstückseigentümer jeweils nur Anspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes zu ermöglichen. Die Bauplatzgröße insgesamt ist auf den Zuteilungsanspruch in Höhe von 76,1 % im Bereich der Einfamilienwohnhäuser begrenzt.

Ergänzend hierzu empfiehlt die Verwaltung auch festzulegen, dass ein Zuteilungsanspruch nur im Bereich des individuellen Bauens (z.B. Einfamilienwohnhäuser) erfolgen soll. Flächen für den Geschosswohnungsbau sollen von der Gemeinde an Bauträger vergeben werden. Auf diese Weise kann die Gemeinde entsprechenden Einfluss nehmen, z.B. im Hinblick auf die Umsetzung sozialen Wohnungsbaus, Mietwohnungsbaus oder ähnlichem.

Eine weitere Rahmenbedingung bei der späteren Zuteilung von Bauplätzen umfasst die Festlegung einer Bauverpflichtung. Um der bestehenden Wohnungsnot aktiv entgegenzutreten zu können ist es nicht förderlich, dass Bauplätze nicht zeitnah bebaut werden und entsprechende Baulücken auf Jahre entstehen. Die Verwaltung schlägt daher vor, bei der Zuteilung von Bauplätzen aus der Umlegungsmasse an bauwillige Grundstückseigentümer diese mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 6 Jahren zu belegen.