


<p>Sitzungsvorlage Nr. 138/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): 3 Lagepläne</p>	<p>Sitzung am 24.10.2017 AZ: I-022.31; 621.41/Jö-Ke Teilakten: 621.41: Täle/001; 621.41: Horber Weg/001; 621.41: Vollmaringer Weg/001 Erstellt: 14.09.2017</p>	
--	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Entwicklung von neuen Baugebieten in Eutingen, Göttelfingen und Rohrdorf

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist nach wie vor hoch. In den letzten 3 Jahren wurden 44 Bauplätze verkauft. In Weitingen wird daher der bereits geplante 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Seite“ im Frühjahr 2018 erschlossen. Ab Herbst 2018 stehen dort dann 17 Bauplätze zur Verfügung.

Um auch in den anderen 3 Teilorten der Bauplatznachfrage abhelfen zu können ist es notwendig, neue Baugebiete auszuweisen. Der Gesetzgeber hat inzwischen mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, Bauland schneller auszuweisen. Der neue § 13b BauGB ermöglicht die Ausweisung kleinerer Baugebiete bis 10.000 m² Baufläche unter erleichterten Verfahrensbedingungen. So können diese Gebiete z.B. auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt oder ggf. mit nur einer Auslegung als Satzung beschlossen werden.

Für diese Neuregelung kommen das Gebiet „Täle“ in Göttelfingen und „Horber Weg“ in Rohrdorf und ggf. „Vollmaringer Weg“ in Eutingen in Betracht.

Baugebiet „Täle“, Göttelfingen

Das Gebiet umfasst ca. 1,5 ha Fläche mit 12 Grundstücken. Davon würden voraussichtlich 10 Grundstücke in eine Umlegung einbezogen werden können, 3 davon sind im Eigentum der Gemeinde. (vgl. Lageplan 1).

Baugebiet „Horber Weg“, Rohrdorf

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen der historischen Bebauung an der Eutinger Straße, Horber Weg und dem Neubaugebiet „Grund“. Es sind 11 Grundstücke mit einer Fläche von rund 1,5 ha betroffen. 2 Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde (vgl. Lageplan 2).

Beide Gebiete sollten nach einer ersten Einschätzung die Voraussetzungen nach § 13b BauGB erfüllen. Für eine schnelle Realisierung könnte die Umlegung und auch das Bebauungsplanverfahren jeweils im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages an einen Erschließungsträger übertragen werden.

Baugebiet Eutingen

In Eutingen wurden im Baugebiet „Stützen“ in kürzester Zeit die Bauplätze nur an Einheimische veräußert. Trotzdem gibt es noch eine rege Nachfrage. Im Flächennutzungsplan stehen noch größere Flächen zur Entwicklung zur Verfügung. Das wären die Gebiete „Stützen II“, „Steig“ und „Vollmaringer Weg“ (vgl. Übersichtsplan vom 18.10.2016). Diese Gebiete sind teils deutlich größer, weshalb diese voraussichtlich nicht nach § 13b BauGB entwickelt werden können. Wenn die Entwicklung nach dem beschleunigten Verfahren erfolgen soll könnte aus dem Gebiet „Vollmaringer Weg“ eine kleinere Fläche in Betracht kommen.

Wegen der großen Nachfrage sollte eher ein größeres Gebiet entwickelt werden. Eutingen gilt auch als Siedlungsschwerpunkt, wo nicht nur für den Eigenbedarf Bauflächen ausgewiesen werden können. Entlang der Höhenstraße wurde zwischen der Göttelfinger Straße und dem Vollmaringer Weg die Umlegung in den 1980er Jahren nicht vollständig entsprechend dem Bebauungsplan umgesetzt. Es ist aus Sicht der Verwaltung angebracht, diesen Zustand zu beheben. In diesem Fall bietet es sich an das Gebiet zwischen dem Vollmaringer Weg und der Kreisstraße in Richtung Norden etwas größer auszuweisen. Das Gebiet „Vollmaringer Weg“ könnte verkehrlich sehr gut über die Höhenstraße an die Göttelfinger Straße angebunden werden.

Das im beigefügten Übersichtsplan dargestellte Gebiet „Vollmaringer Weg“ hat eine Fläche von ca. 37.000 m². Die Verwaltung geht davon aus, dass dieses Gebiet mit einem herkömmlichen Bebauungsplanverfahren entwickelt werden muss. Sinnvoll wäre das gesamte Gebiet konzeptionell zu entwickeln und dann Abschnitte zu bilden um den Teilabschnitt, welcher nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist, nach § 13 b BauGB durchführen zu können.

Ob dies möglich ist und welche Abschnitte gebildet werden könnten, müsste genauer untersucht werden. Im Gebiet „Vollmaringer Weg“ wären 17 Flurstücke von 13 Eigentümern betroffen. Für eine schnelle Realisierung könnten die Umlegungen und auch das Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages an einen Erschließungsträger übertragen werden.

Vom Gemeinderat ist grundsätzlich zu entscheiden, ob und wann welche Gebiete entwickelt werden sollen. Die Frage der Umsetzung mit einem Erschließungsträger sollte möglichst bald entschieden werden. Mit der Abwicklung über einen städtebaulichen Vertrag können insbesondere fast alle relevanten Kosten an die Bauplatzbesitzer weitergegeben werden. Die genaue Abgrenzung der Gebiete würde im Verfahren festgelegt werden.

Als weiteres sind die Umlegungsbedingungen festzulegen. Darüber könnte unter Einbeziehung der Erschließungsbeiträge entschieden werden.

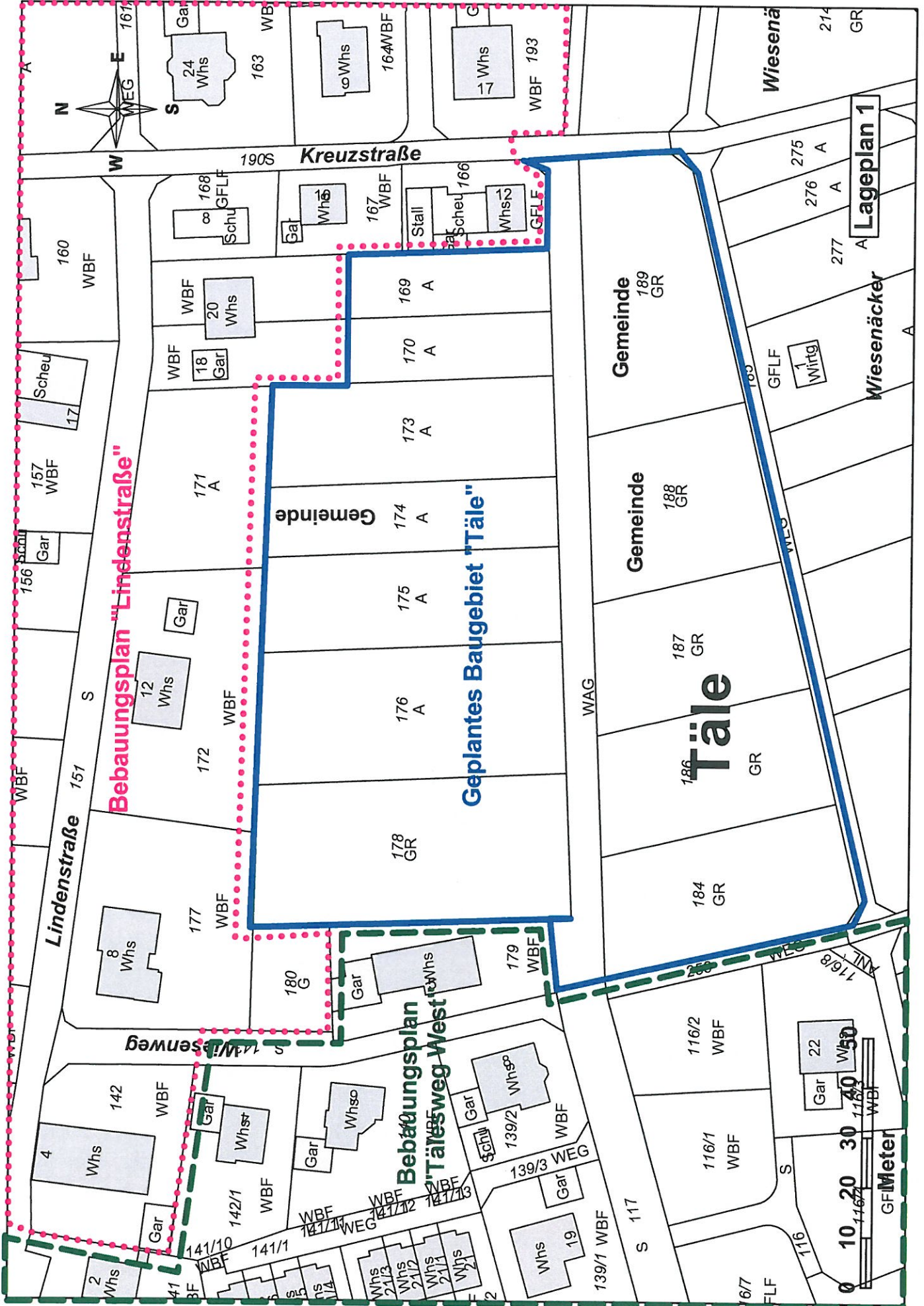
Um künftige Baulücken zu vermeiden, gibt es verschiedene Alternativen:

- Es wird nur erschlossen, wenn die Gemeinde alle Flächen kaufen kann. Danach werden alle Bauplätze mit Bauverpflichtungsfrist auch für ehemalige Eigentümer, verkauft.
- Der Umlegungsbeitrag wird von 45 % auf 55 % oder 60 % festgelegt.
- Umlegungsbeteiligte könnten z.B. Zuteilungen nur mit Bauverpflichtung erhalten.
- Umlegungsbeteiligte könnten z.B. nur max. 2 Bauplätze erhalten. Bei einer Einwurfsfläche über 5.000 m² max. 3 Bauplätze mit durchschnittlicher Größe.

Wenn der Gemeinderat die Entwicklung der 3 genannten Gebiete beauftragt, würden von der Verwaltung Angebote von Erschließungsträgern eingeholt. Für die Entlastung der Verwaltung bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die Verfahren von den Erschließungsträgern verwaltungstechnisch abgewickelt werden. Mit der Auftragsvergabe sollten dann die Umlegungsbedingungen feststehen.

Beschluss:

Die Baugebiete „Täle“ in Göttelfingen, „Horber Weg“ in Rohrdorf und „Vollmaringer Weg“ in Eutingen sollen möglichst nach § 13 b BauGB zeitnah mit einem Erschließungsträger entwickelt werden. Der Erschließungsträger soll die Umlegung, das Bebauungsplanverfahren und die Erschließung betreuen.



Bebauungsplan "Lindenstraße"

Geplantes Baugebiet "Täle"

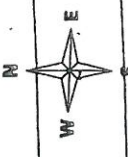
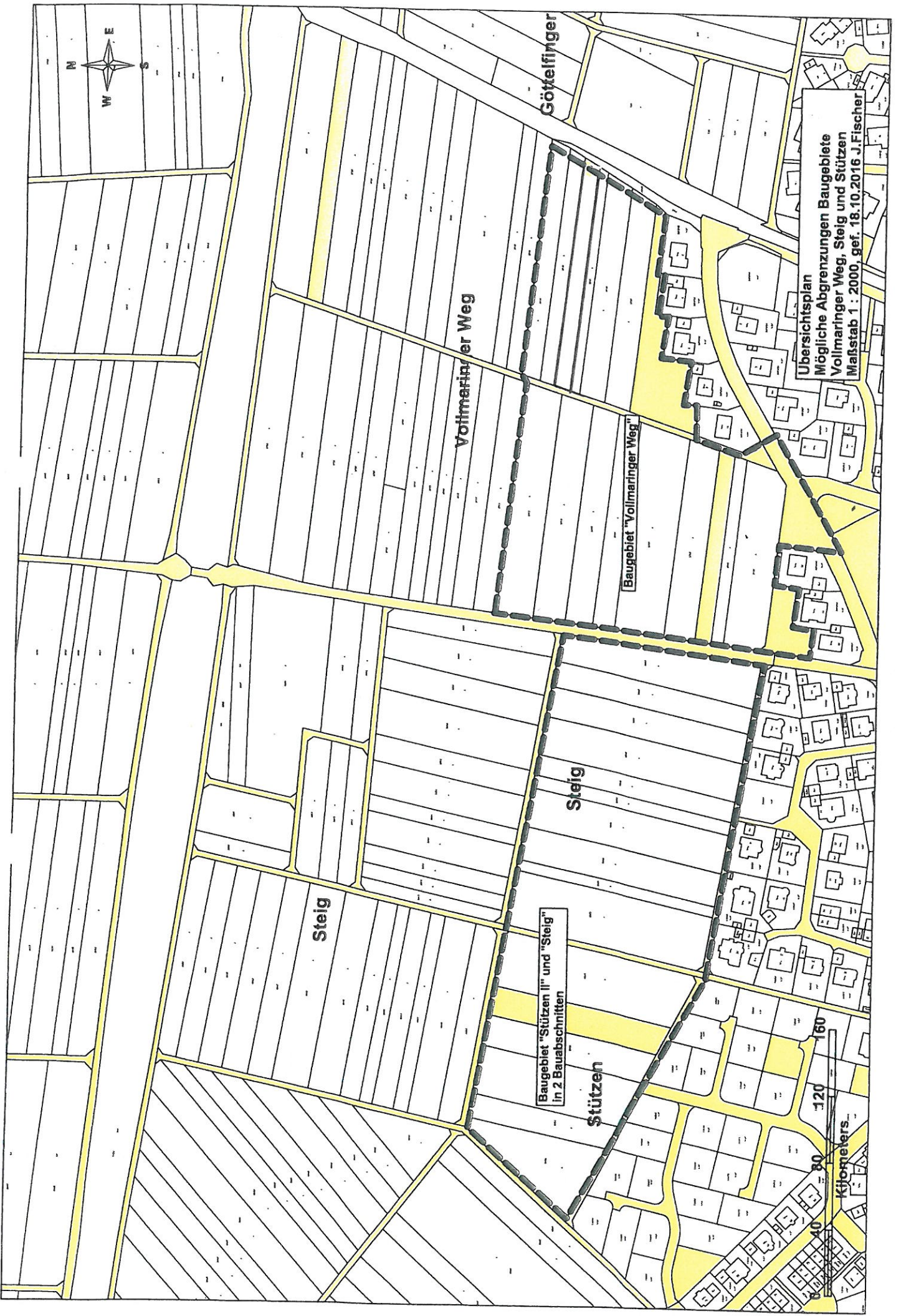
Bebauungsplan "Tälesweg West"

Täle

Lageplan 1

0 10 20 30 40 50 Meter





Übersichtsplan
Mögliche Abgrenzungen Baugebiete
Vollmaringer Weg, Steig und Stützen
Maßstab 1 : 2000, gef. 18.10.2016 J.Fischer

40 80 120 160
Kilometers

Vollmaringer Weg

Göttefinger

Baugebiet "Vollmaringer Weg"

Steig

Baugebiet "Stützen II" und "Steig"
in 2 Bauabschnitten

Stützen

Steig