Sitzungsvorlage

Nummer: 036/2022
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 1 ö

Gemeinderat

Sitzung am 25.04.2022 öffentlich

**Abrundung Wohngebiet Guckenrain-Ost
Städtebauliche Konzeption und weiteres Vorgehen**

Anlage 1 - Städtebauliche Konzeption Büro Zoll - Variante A
Anlage 2 - Städtebauliche Konzeption Büro Zoll - Variante B
Anlage 3 - Städtebauliche Konzeption Büro Zoll - Variante A1
Anlage 4 - Sachstand Eigentümergespräche - nichtöffentlich
Anlage 5.1 - Pachtgrundstücke - Pachtinteresse - nichtöffentlich
Anlage 5.2 - Pachtgrundstücke - Kaufinteresse - nichtöffentlich
Anlage 6 - weitere Themen in den Gesprächen
Anlage 7 - Fuß- und Schubkarrenweg
Anlage 8 - Verkaufsangebot von Gemeindeflächen
Anlage 9 - Projektphasen (grober Zeitrahmen)

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, die weitere Planung für das Baugebiet "Abrundung Wohngebiet Guckenrain-Ost" auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption Variante A1 des Büros Zoll aus Stuttgart gemäß der Anlage 3 weiterzuführen.
2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Stand der Eigentümergespräche sowie der Beteiligung der betroffenen Pächter von Gemeindeflächen innerhalb des Plangebiets "Abrundung Wohngebiet Guckenrain-Ost" gemäß den Anlagen 3 bis 9.
3. Der Gemeinderat beschließt, angrenzend an die Grundstücke Limburgstraße 52 bis 70 einen öffentlichen Fußweg (Schubkarrenweg) als Pflegezugang in der weiteren städtebaulichen Planung gemäß den Anlagen 3 und 7 zu berücksichtigen.
4. Der Gemeinderat beschließt, die in der Anlage 8 dargestellten Flächen den direkt angrenzenden Grundstückseigentümern im Bestand bei Realisierung des Wohngebietes zum Kauf anzubieten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehenden Pachtverträge über Gemeindeflächen innerhalb des Plangebiets "Abrundung Wohngebiet Guckenrain-Ost" zum 31.12.2024 zu kündigen.
6. Das Büro Fischer + Partner aus Reichenbach an der Fils erhält den Auftrag "Planung der öffentlichen Freianlagen und Grünflächen" für die Leistungsphasen 1 und 2 zu einem Honorar (Prognose) in Höhe von voraussichtlich 15.362,-- € (brutto). Des Weiteren erhält das Büro Fischer + Partner den Auftrag "Planung zur Parkierungsflächen südlich der K1250" für die Leistungsphasen 1 und 2 zu einem Honorar (Prognose) in Höhe von voraussichtlich 8.324,-- € (brutto). Die Verwaltung wird beauftragt, die Ingenieurverträge abzuschließen.

II. Begründung

In der Gemeinderatssitzung am 22.11.2021 wurden dem Gemeinderat die beiden Varianten A und B der städtebaulichen Konzeption des Büros Zoll gemäß den **Anlagen 1** und **2** vorgestellt – siehe ergänzend auch Sitzungsvorlage Nr. 103/2021 ö. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage die betroffenen Eigentümer innerhalb der Abrundungsfläche "Guckenrain-Ost" sowie die Öffentlichkeit zu beteiligen und ein Stimmungsbild einzuholen.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption, abgestuft in 2 Varianten (A und B), ist exemplarisch für die Fragestellung, welche Wohnformen städtebaulich sinnvoll und nachgefragt (Wohnungsmix) und verträglich für diese Abrundungsfläche sind. Die Variante A (**Anlage 1**) schließt die Gemüsegärten mit in die Wohnbebauung ein und enthält insgesamt 110 Wohneinheiten. Diese unterteilen sich in 14 Wohneinheiten in Eigenheimen, 26 Wohneinheiten in Doppelhäusern, 10 Wohneinheiten in Reihenhäusern und 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die Variante B (**Anlage 2**) enthält 6 Wohneinheiten (3 Doppelhäuser) weniger als die Variante A.

In den vergangenen Monaten wurde hierzu ein ergebnisoffener Beteiligungsprozess durchgeführt. Am 24.11.2021 fand in der Schloßberghalle eine Veranstaltung mit den betroffenen Grundstückseigentümern innerhalb der Abrundungsfläche von ca. 2,65 ha statt. Für die Öffentlichkeit wurden zwei Informationsveranstaltungen am 01.12.2021 angeboten.

Mit einer Ausnahme¹ konnten im März 2022 mit den Eigentümern innerhalb der Abrundungsfläche Einzelgespräche durch Herrn Baumann vom Büro Geoteck geführt werden. Im Rahmen der Gespräche wurde zunächst geklärt, ob grundsätzlich eine Bereitschaft für eine Mitwirkung an einer freiwilligen vereinbarten amtlichen Baulandumlegung vorliegt. In der beigelegten **Anlage 4** ist der Stand der Gespräche zusammengestellt. Eine grundsätzliche Zustimmung – bzw. keine grundsätzliche Ablehnung – kann nach allen stattgefundenen Gesprächen als Zwischenergebnis festgehalten werden. Konditionen der Umlegung / Ersatzflächen für die Landwirtschaft und Ähnliches waren noch nicht Bestandteil der ersten Gespräche.

Mit den Pächtern der direkt an den Bestand angrenzenden verpachteten Gemeindegrundstücke fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin am 03.02.2022 in der Schloßberghalle statt. Anschließend folgten Einzelgespräche, welche wiederum durch Herrn Baumann vom Büro Geoteck geführt wurden. Die Ergebnisse der Gespräche – Pachtinteresse JA/NEIN² / Kaufinteresse JA/NEIN – sind in den beigelegten **Anlagen 5.1** und **5.2** enthalten. Es zeigt sich dabei eine höchst unterschiedliche Interessenslage zum Umgang mit den Pachtflächen.

In der Veranstaltung am 03.02.2022 wurde von mehreren Eigentümern der Reihenhäuser angeregt, einen (öffentlichen) "Fuß- und Schubkarrenweg" als Pflegezugang zum rückwärtigen Teil der Reihenhäuser-Grundstücke der Limburgstraße vorzusehen.

¹ Ein Gespräch konnte bisher aufgrund eines Krankenhausaufenthalts des Eigentümers nicht erfolgen. Dieses wird nun voraussichtlich im Mai 2022 stattfinden.

² Bisher erfolgt eine Verpachtung zu einem symbolischen Pachtzins. In der Veranstaltung am 03.02.2022 wurde kommuniziert, dass eine Verpachtung künftig nur zu einem jährlichen marktgerechten Pachtzins in Höhe von 2 % bis 4 % des Bodenwerts (= Wohnbauland) erfolgen könnte. Bei einer Pachtfläche von 100 m² und einem unterstellten Bodenwert von 580 €/m² entspricht dies einer jährlichen Pacht zwischen 1.160 € und 2.320 €.

Die städtebauliche Konzeption vom Büro Zoll wurde in der Variante A1 um einen solchen öffentlichen "Fuß- und Schubkarrenweg" mit einer Breite von 1,50 m angepasst - siehe **Anlage 3**.

In der **Anlage 7** ist der Fußweg (Schubkarrenweg) in einem größeren Maßstab dargestellt.³

Die darüber hinaus angesprochenen Themen, welche im Regelfall gleich beantwortet wurden, sind in der beigefügten **Anlage 6** aufgeführt. Hierauf wird in der Sitzung nochmals eingegangen werden.

In den Einzelgesprächen wurden auch von mehreren Grundstücksangrenzern Wünsche über den Erwerb von Rand- und Abrundungsflächen vorgetragen. Diese wurden dem Gemeinderat im Einzelnen in der nichtöffentlichen Sitzung am 04.04.2022 vorgestellt; es darf insofern auf die Sitzungsvorlage Nr. 026/2022 nö verwiesen werden.

Im Hinblick auf die notwendige Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf ist vom Gemeinderat auch über diese Anfragen zu entscheiden. Es wird empfohlen, im Wege einer Gleichbehandlung der Anfragen gemäß den **Anlagen 3** und **8** bei Realisierung des Plangebiets "Abrundung Wohngebiet Guckenrain-Ost" folgende Flächen den angrenzenden Grundstückseigentümern zum Kauf anzubieten:

- Reußensteinstraße 37	Teilfläche mit ca. 24 m ²
- Aichelbergstraße 13	Teilfläche mit ca. 26 m ²
- Aichelbergstraße 11	Teilfläche mit ca. 10 m ²
- Limburgstraße 98	Teilfläche mit ca. 38 m ²
- Limburgstraße 108	Teilfläche mit ca. 50 m ²

Sofern kein Kauf erfolgt, werden die Flächen ins Plangebiet mit einbezogen. Über die Verkaufskonditionen ist vom Gemeinderat nichtöffentlich – siehe Sitzungsvorlage Nr. 037/2022 nö – zu entscheiden.

Die Verwaltung empfiehlt, als Grundlage für die weiteren Planungen die **städtebauliche Variante A1 vom Büro Zoll** zu beschließen. Bestandteil der Variante A1 sind der Fuß- und Schubkarrenweg (**Anlage 7**) sowie die veräußerbaren Gemeindeflächen (**Anlage 8**).

Der weitere mögliche zeitliche Ablauf für die Realisierung des Wohngebiets ist der **Anlage 9** zu entnehmen.

Des Weiteren wird empfohlen, alle bestehenden Pachtverhältnisse über Gemeindeflächen innerhalb des Plangebietes zum 31.12.2024 zu kündigen. Mit der Kündigung der Pachtverhältnisse ist verbunden, dass bauliche Anlagen und Ähnliches von den Pächtern auf den Pachtgrundstücken zu entfernen sind.

Herr Baumann vom Ingenieurbüro Geotek aus Kirchheim stellt in der Sitzung die Ergebnisse der Einzelgespräche sowie die nächsten Schritte vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Herr Duffner vom Büro Zoll aus Stuttgart stellt die städtebauliche Konzeption in der Sitzung vor und wird ebenfalls für Fragen zur Verfügung stehen.

³ Der öffentliche Weg hat eine Größe von ca. 125 m². Die Gemeinde würde dann - bei einem fiktiven Zuteilungswert von z.B. 300 € - auf Bauland mit einem Wert von 37.500 € verzichten.

III. Kosten / Finanzierung

Folgende Planungsmittel stehen im Haushaltsplan 2022 für das Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung:

Kernhaushalt

Ergebnishaushalt (konsumtiv)	
51 10 01 00 – 42911020	90.000 €
Finanzhaushalt (investiv)	
751100100200 – 78720000	25.000 €
Verpflichtungsermächtigung für 2023	40.000 €

Eigenbetrieb Wasserversorgung

Vermögensplan (investiv)	
731100003210 – 78720000	20.000 €
Verpflichtungsermächtigung für 2023	20.000 €

Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung

Vermögensplan (investiv)	
771000000209 – 78720000	20.000 €
Verpflichtungsermächtigung für 2023	20.000 €

Die notwendigen Haushaltsmittel für die Beauftragung des Ingenieurbüros Fischer + Partner (Beschlussantrag Nr. 6) stehen somit im Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung. Eine ingenieurtechnische Vorplanung für die Bereiche Tief- und Straßenbau (Leistungsphasen 1 und 2) wurde beim Ingenieurbüro Geotek aus Kirchheim bereits Ende 2021 beauftragt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden die Vorplanungen mit Kostenschätzungen im Gemeinderat vorgestellt werden.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen derzeit durch das Büro StadtLand-Fluss aus Nürtingen (Prof. Dr. Christian Küpfer).

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	22.11.2021	TOP 1 ö	103/2021 ö
Gemeinderat	04.04.2022	TOP 1 nö	026/2022 nö
Gemeinderat	25.04.2022	TOP 1 ö	036/2022 ö
Gemeinderat	25.04.2022	TOP 1 nö	037/2022 nö