

Sitzungsvorlage

Nummer: 109/2018
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 10 ö

Gemeinderat

Sitzung am 24.09.2018 öffentlich

**Wohnbaugebiet Untere Wiesen
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Vorbereitende Untersuchungen (Einleitungsbeschluss)**

Anlage 1: Untersuchungsbereich

Anlage 2: Öffentliche Bekanntmachung mit Lageplan

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu dem im beigefügten Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Untersuchungsbereich.
2. Der Beschluss nach Ziffer 1 wird nach § 165 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 141 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen.

II. Begründung

1. Ausgangssituation:

Dettingen hat derzeit 6.132 Einwohner und ein Gemeindegebiet von 1.513 ha (Statistisches Landesamt). Durch Geburten und Zuzüge wächst Dettingen pro Jahr um ca. 70 Personen. Mit 2.370 Arbeitsplätzen vor Ort, der direkten Anbindung an die Autobahn 8, durch das Einzugsgebiet Stuttgart und die gute Infrastruktur ist Dettingen eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Arbeitsplatzdichte. In den letzten Jahren wurden viele Wohnflächenpotentiale im Rahmen einer vorbildlichen, strategischen Innenentwicklung ausgeschöpft. Um der Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, müssen nun neue Flächen erschlossen werden.

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats am 25.11.2017 wurden die potentiellen Wohnbauflächen auf der Gemarkung Dettingen analysiert und priorisiert. Dabei wurde das Gebiet „Untere Wiesen“ als Priorität 1 empfohlen. Als Beurteilungsgrundlage wurden Berechnungen des Büros Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co.KG sowie Ausführungen von Herrn Prof. Tilman Harlander herangezogen. Dabei wurde deutlich, dass unter Berücksichtigung der realistischen Einwohnerentwicklung (sog. Hauptvariante des Statistischen Landesamts) bis 2035 ca. 13,6 ha an Flächen für die Wohnbebauung nötig werden. Durchschnittlich werden somit bis 2035 0,8 ha Wohnbaufläche pro Jahr benötigt.

Die Entwicklungsstudie des Büros Zoll Architekten und Stadtplaner zum Gebiet „Untere Wiesen“ sieht Flächen für ein potentielles Wohnbaugebiet mit rund 6 ha vor. Bereits 2005 erfolgte gemeinsam mit dem Landkreis Esslingen die Teilerschließung des Gebiets unter Berücksichtigung eines möglichen Neubaugebietes. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet derzeit als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim – Dettingen – Notzingen soll dieses Gebiet als Wohnbaufläche beantragt werden.

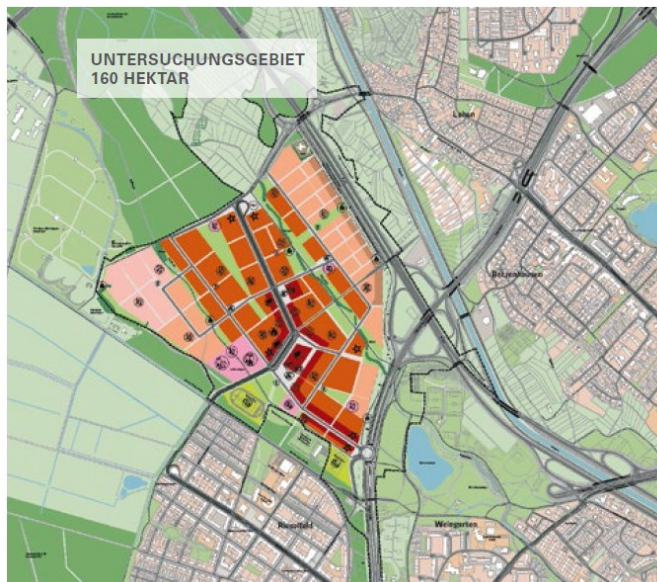
Bereits in seiner Sitzung am 25.07.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, dass auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen ein Neubaugebiet „Untere Wiesen“ nur mit einer Bauverpflichtung der Umlegungsbeteiligten von 10 Jahren mit 2-jähriger Verlängerungsoption in begründeten Fällen realisiert werden kann (Baugebot).

Die letzten Neubaugebiete konnten durch eine vereinbarte amtliche Umlegung mittels Städtebaulichen Verträgen umgesetzt werden. Dies sollte auch das Ziel für das Gebiet „Untere Wiesen“ sein. Deshalb wurden die Eigentümer der Grundstücke frühzeitig ermittelt und bei zwei Informationsveranstaltungen am 12.04.2018 und 24.07.2018 über den Ablauf eines möglichen Umlegungsverfahrens, über das Thema Baugebot und über die weitere Vorgehensweise informiert. Im Zuge dessen wurden auch eine Artenschutzrechtliche Untersuchung, eine Untersuchung hinsichtlich des Hochwassers, eine Lärmprognose auf Grundlage der städtebaulichen Planung und Archäologische Untersuchungen durchgeführt. Sämtliche Untersuchungen dauern noch an. Erste Zwischenergebnisse liegen jedoch bereits vor.

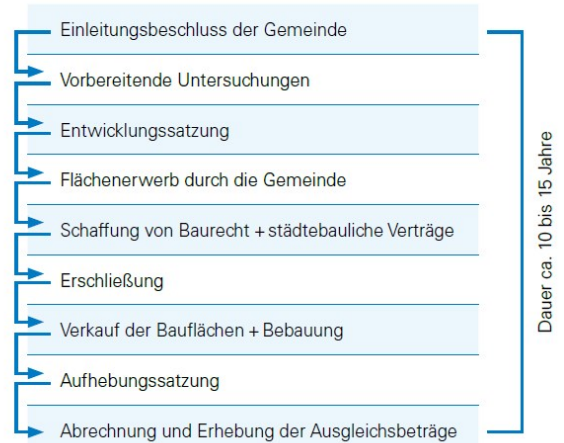
Zwischenzeitlich haben auch mehrere Eigentümergespräche stattgefunden. Danach zeichnet sich ab, dass mindestens in einem Fall definitiv kein Einvernehmen zu einer gemeinsamen Gebietsentwicklung mittels des bisherigen Modells erreicht werden kann. Deshalb wird ein alternatives Instrument benötigt, welches eine Entwicklung auch notfalls gegen den Willen der betroffenen Eigentümer ermöglicht. Das Baugesetzbuch regelt hierfür in den §§ 165 ff. BauGB das Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“.

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:

Nach § 165 Abs. 2 BauGB sollen mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.



VEREINFACHTES ABLAUFSCHEMA STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME



Quelle: Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Stand Juni 2018

Festlegungsvoraussetzungen:

Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn:

1. die Maßnahme den in § 165 Abs. 2 BauGB genannten Zielen und Zwecken entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 BauGB (Möglichkeit der Abwendungsvereinbarung) nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 BauGB ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.
5. die Festlegung das Ergebnis einer gerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist.

Vorbereitende Untersuchungen:

Vor der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind durch die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 BauGB durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die o.g. Festlegungsvoraussetzungen zu gewinnen. Aus den Untersuchungen müssen sich daher insbesondere ergeben:

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Entwicklungsbereichs
- Umfang der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten
- Begründung der Erforderlichkeit von Entwicklungsmaßnahmen
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der zügigen Entwicklung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Aus den Untersuchungen müssen sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz – also vor allem auch mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium – erfordert.

Untersuchungsgegenstände sind dabei vor allem:

- die Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche und überörtliche Entwicklung (z. B. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, aber auch die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Wiedernutzung brachliegender Flächen; Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung),
- die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs
- die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet und vor allem im zukünftigen Entwicklungsbereich,
- die entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerte und die Prognose der Bodenwerte der neugeordneten Grundstücke,
- die allgemeine Mitwirkungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer,
- die Erforderlichkeit des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums,
- die Erhebung der privaten Belange (z.B. Betriebsbeeinträchtigungen),
- die Erhebung der öffentlichen Belange (z.B. Naturschutz, Schaffung von Arbeitsplätzen),
- entscheidungsbestimmende Gebietsmerkmale (z.B. Nutzungs- und Funktionsschwächen, Erschließung, Bodenqualität, Altlasten),
- die Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten der Finanzierung zur zügigen Durchführung der Maßnahme (Kosten- und Finanzierungsübersicht),
- die Gewährleistung der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in absehbarer Zeit,
- andere Möglichkeiten der Gemeinde, die mittelfristige Nachfrage zu befriedigen

Erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde gemäß § 165 Abs.3 BauGB das Gebiet durch Beschluss förmlich durch Satzung als Städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen.

Abgrenzung des Untersuchungsbereichs:

Das Gebiet „Untere Wiesen“, für das die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden, wird üblicherweise „Untersuchungsgebiet“ genannt. In dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Einleitungsbeschluss) ist der Untersuchungsbereich eindeutig abzugrenzen. Er ist so abzugrenzen, dass er den späteren Bereich der Entwicklungssatzung komplett abdeckt. Die Abgrenzung ist dem Bekanntmachungstext zum Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen in der Anlage 2 beigefügt. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen und hat preisdämpfende Wirkung (entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert).

Angesichts eines dringenden wohnungspolitischen Handlungsbedarfs empfiehlt die Verwaltung, im Gebiet „Untere Wiesen“ eine städtebauliche Gesamtentwicklung durchzuführen und die vorbereitenden Untersuchungen zu beschließen.

III. Kosten / Finanzierung

Die Entwicklungsmaßnahme wird vor allem dadurch finanziert, dass die Gemeinde die Grundstücke zu dem Wert erwirbt, der sich ohne Aussicht auf die Entwicklung, ihre Vorbereitung oder Durchführung ergibt (entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 153 Abs. 1 BauGB) und die neugeordneten Grundstücke zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung veräußert (Neuordnungswert nach § 169 Abs. 8 BauGB). Soweit Grundstücke nicht von der Gemeinde zwischenerworben werden, haben die Eigentümer einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz des entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerts (=Anfangswert) und des Bodenwerts der neugeordneten Grundstücke (= Endwert) zu

zahlen. Da im Entwicklungsbereich keine separaten Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB und keine separaten Kostenerstattungsbeiträge (§ 135 a BauGB) erhoben werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1 BauGB), ergibt sich der Bodenwert des neugeordneten Grundstücks (Endwert) auf der Grundlage seines erschließungsbeitragsfreien und kostenerstattungsbeitragsfreien Zustands.

Die Einnahmen aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke (Privatisierungserlöse) sind ebenso wie alle anderen Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen (z. B. Ausgleichsbeträge), ausschließlich zur Finanzierung der Kosten der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden (§ 171 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Mit § 156 a BauGB wurde die bisher nach § 245 Abs. 11 BauGB für Sanierungsgebiete geltende Überschussregelung des § 48 Städtebauförderungsgesetz dauerhaft im Baugesetzbuch verankert; sie ist auch für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen anzuwenden (§ 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Diese Regelung schließt aus, dass die Gemeinde einen über die tatsächlichen Kosten hinausgehenden "Gewinn" aus der Entwicklungsmaßnahme erzielt.

Die zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme herangezogenen Wertzuwächse der Grundstücke im Entwicklungsbereich bzw. die Ausgleichsbeträge müssen zweckgebunden in die Entwicklungsmaßnahme einfließen (§ 171 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und zwar begrenzt auf die tatsächlich erforderlichen Entwicklungskosten der Gesamtmaßnahme. Die bisherigen Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass die für die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlichen hohen Kosten in der Regel durch entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht refinanziert werden konnten. Sollte sich bezogen auf den Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme (Aufhebung der Entwicklungssatzung) nach Abzug der eingesetzten Fördermittel dennoch ein Überschuss ergeben, ist dieser Überschuss nach § 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB in entsprechender Anwendung des § 156 a BauGB zu verteilen.

Für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch können Sonderrechnungen nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften geführt werden, § 59 Abs. 2 GemHVO. Auf die Aufstellung eines Haushaltsplans und eines Finanzplans kann verzichtet werden, wenn eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB aufgestellt und jährlich fortgeschrieben wird.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	25.07.2016	1 nö	079/2016 nö
GR	14.11.2016	3 nö	135/2016 nö
GR	25.11.2017	Klausur (nichtöffentlich)	
GR	19.02.2018	1 nö	023/2018 nö
GR	23.04.2018	2 nö	055/2018nö
GR	09.07.2018	1 nö - Verschiedenes mündlich	
GR	23.07.2018	4 ö	093/2018 ö
GR	24.09.2018	10 ö	109/2018 ö