

Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 26.07.2017

Vorlagen-Nr. 44/2017

Aktenzeichen: 621.41

Sachbearbeiter: Frau Häfner

Bebauungsplan "Quartier Schönblick" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

externer Bericht: ☐ nein ☒ ja Herr Knorr vom Architekturbüro Knorr & Thiele

Beschlussantrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Schönblick“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
2. Für den Bebauungsplan „Quartier Schönblick“ wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Maßgebend sind der Lageplan mit Textteil, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 26.07.2017, gefertigt vom Architekturbüro Knorr & Thiele, Öhringen
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage dieser Planung die Baugrundstücke im nördlichen Bereich für 190 € / qm einschließlich einer Familienkomponente in Höhe von 5 € pro Kind (maximal 10 €) auszuschreiben und entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien zu vergeben.

Sachverhalt:

Im Herbst 2016 hat der Gemeinderat die Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung des Quartiers „Schönblick“ beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt fünf Büros aufgefordert, ihre städtebaulichen Ideen in Form von Entwürfen abzugeben. Alle fünf Büros haben sich an der Mehrfachbeauftragung beteiligt und in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.03.2017 ihre städtebaulichen Entwürfe vorgestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 29.03.2017 wurden die Entwürfe nochmals öffentlich präsentiert und vom Gemeinderat diskutiert. Das Gremium kam schließlich überein, das Büro Knorr & Thiele Architekten, Öhringen mit der weiteren Planung zur Entwicklung des Quartiers zu beauftragen.

Der städtebauliche Entwurf des Büros Knorr & Thiele sah die Aufteilung des Quartiers in zwei Bereiche vor, wobei im Norden drei Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus und im Süden 3 Mehrfamilienhäuser geplant waren. Auf dieser Grundlage wurde zwischenzeitlich der Entwurf eines Bebauungsplans einschließlich, Textteil, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung gefertigt. Offen ist dabei noch die Frage der rechtlichen Ausgestaltung der Erschließung des nördlichen Bereichs als auch die exakte Lage der dort verorteten Trafostation.

Die Präsentation der Planung erfolgt in der Sitzung durch Herrn Knorr.

Im Vorgriff auf die spätere Vermarktung der Baugrundstücke wurden vom Gemeinderat am 26.04.2017 bereits Bauplatzpreise sowie Richtlinien zur Vergabe der Grundstücke beraten. Ergebnis war die Festlegung des Preises pro Quadratmeter in Höhe von 190 € unter Berücksichtigung einer Familienkomponente in Höhe von 5 € pro Kind bis maximal 10 €. Außerdem wurden mit dem Ziel einer gerechten Vergabe der Baugrundstücke folgende Richtlinien festgelegt:

Kriterium	Gewichtung	Anmerkung
Arbeitsplatz - mindestens 1 Erwerber muss in Mainhardt bzw. einem Ortsteil mit einem Beschäftigungsumfang von 50% arbeiten	max. 20%	
Wohn- und Besitzverhältnisse: - kein bzw. nach den tatsächlichen Gegebenheiten unangemessenes Wohneigentum vorhanden - unbebauter Bauplatz vorhanden	max. 20% Abzug 20 %	
Anzahl der Kinder: - Berücksichtigt werden dabei nur Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahrs	max. 40%	1. Kind: 20 % 2. und 3. Kind: je 10 %

Kriterium	Gewichtung	Anmerkung
Sozialer Bezug - derzeitiger Wohnort in der Gemeinde - familiärer Hintergrund mit Bezug zur Gemeinde - ehrenamtliche oder caritative Tätigkeit in der Gemeinde	max. 20%	pro Kriterium, das erfüllt wird, werden 10 Punkte vergeben, maximal aber 20

Bei Erreichen gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Grundsätzlich gilt aber, dass ein Verkauf von Wohnbaugrundstücken an Private nur dann erfolgt, wenn die Grundstückskäufer das erworbene Grundstück innerhalb von maximal 2 Jahren bebauen (Bauverpflichtung) und selbst bewohnen wollen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2017 sind im Teilhaushalt 2, Produktbereich 51 – Räumliche Planung und Entwicklung (S. 165) insgesamt 50.000 € für sächlichen Aufwand der Bauleitplanung bereitgestellt. Laut Kostenschätzung fallen für dieses Verfahren rund 12.000 € an.