

# STADT MUSTERSTADT

Der Bürgermeister

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VL-61/2003

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	60 Bauverwaltungsamt
Antragssteller:	
Datum:	21.07.2003

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Rat der Stadt Musterstadt	14.02.2003	
Technischer Ausschuss	12.02.2004	

## Betreff:

Abfindungen: Weitere Entwicklung des Gebietes

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat lehnt derzeit die Bebauungsplanung und die damit verbundene Entwicklung und Erschließung des Gebietes Abfindungen zum Wohngebiet ab. Der Stadtrat erklärt weiter, dass er prinzipiell keine Einwände gegen eine Beplanung und Erschließung eines Teilbereiches der Abfindungen durch private Initiative einer Eigentümergesellschaft hat, wenn andere Besitzer von Abfindungsgrundstücken davon nicht beeinträchtigt werden.

## Sachdarstellung:

Die von den Besitzern der Abfindungen gewünschte Aussage zur weiteren Entwicklung des Gebietes (kann ich in absehbarer Zeit bauen oder lohnt sich die Reparatur des Laubendaches), die vom Regierungspräsidium gewünschte Entscheidung zur weiteren Entwicklung und die zurzeit anstehenden Ordnungsverfahren erfordern eine baldige Entscheidung zur weiteren Entwicklung des Gebietes für die nächsten 12 bis 17 Jahre.

Das Gebiet der Abfindungen wurde im Hinblick auf die bestehende Erschließung und vorhandene Bebauung und auf verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten (Belassen als Gartengebiet, Entwicklung ganz oder teilweise zum Wohngebiet) untersucht. (siehe Anlage). Es gibt keinen idealen, problemlosen Lösungsweg für die Abfindungen.

Im Ergebnis steht fest, dass die Erschließungsbedingungen für die jetzt vorhandene Nutzung (Gärten, Wochenendhäuser, einzelne Wohnhäuser) zum Teil nicht normgerecht und für die Zulassung weiterer Wohnhäuser prinzipiell nicht ausreichend (Straße, Abwasser, Löschwasser) sind und eine Entwicklung auch nur von Teilbereichen mit bodenordnenden Maßnahmen und erheblichem Aufwand für Planung und Erschließung verbunden sind.

Insbesondere Lösch-/Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind auch für die Entwicklung von Teilbereichen nur als Gesamtlösung (Netz) sinnvoll. Die dafür erforderlichen Investitionen sind in den nächsten 7 bis 20 Jahren bei dem zu erwartenden geringen Abnahmebedarf wohl nicht aufzubringen. Die Beplanung der Abfindungen insgesamt als Wohngebiet scheint wegen der:

- derzeitigen Situation der Stadt (Bevölkerungsrückgang, Wohnungsleerstand)
- Problematik der Abfindungen (hoher Erschließungsaufwand)
- erforderliche Bodenordnung
- Verteilung der Bauwilligen über gesamtes Gebiet
- Haushaltssituation der Stadt und der Versorgungsträger
- Anteil der Bauwilligen

zurzeit nicht realisierbar.

Die Entwicklung einer Teilfläche erfordert ebenso wie die o.g. Variante für die Gesamtfläche der Abfindungen die Beplanung mittels Bebauungsplanverfahren und die damit verbundene Bodenordnung und Erschließung, unter Einhaltung aller Normen. Die Erschließung einer Teilfläche ist mit höherem Aufwand verbunden, eine abschnittsweise Erschließung ist schwer möglich. Das heißt, wenn heute eine Teilfläche erschlossen wird, muss dafür ein funktionierendes Netz, z. B. für Trinkwasser, geschaffen werden, was in sich geschlossen und dafür dimensioniert wird.

Kein Bereich der Abfindungen hebt sich durch eine besondere Häufung von Grundstücken mit bauwilligen Eigentümern bzw. vorhandenen Wohnbauten gegenüber anderen Bereichen hervor. Wegen der gleichmäßigen Verteilung von Bauwilligen über das gesamte Gebiet der Abfindungen würde durch Beschluss des Stadtrates über die Abgrenzung eines zu entwickelnden Bereiches eine Privilegierung vorgenommen, die gegenüber den Anderen vertreten werden müsste.

Um dies zu umgehen, wäre der Tausch von Grundstücken erforderlich. Die Bürgerbefragung 1998 und spezielle Eigentümergespräche 2000 ergaben jedoch, dass die Bereitschaft zum Flächentausch bzw. Abgabe von Grundstücken im allgemeinen nicht besteht. Unabhängig davon könnte interessierten Eigentümern die Möglichkeit der Beplanung und Entwicklung einer Teilfläche in Eigeninitiative gegeben werden, falls dies gewünscht ist.

Voraussetzung wäre, dass sie durch Gründung einer Interessengemeinschaft und durch Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eigenverantwortlich die erforderlichen Aufgaben, wie die Erstellung einer Plangrundlage eines realisierbaren und die damit verbundene Bodenordnung und Erschließung wahrnehmen und sichergestellt wird, dass Grundstücksbesitzer, die ihren Garten weiter wie bisher nutzen möchten, dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies mit einem hohen finanziellen Aufwand für diese Eigentümer verbunden ist und wegen der räumlichen Verteilung der Bauinteressenten die Nutzung des eigenen Grundstückes zum Bauen nur für wenige machbar ist. Die Erfolgsaussicht ist relativ gering.

Derzeit scheint nur Variante A der Anlage durchsetzbar.