



<b>Vorlage</b>	67/2017
----------------	---------

Amt: Bauamt	Sachbearbeiter(in): Yasmin Stoll	Datum: 15.08.2017			
Aktenzeichen: 656.60					
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>	<b>Beschluss</b>		
			Ja	Enth.	Nein
Gemeinderat	11.09.2017	2. - öffentlich			

**Betreff:**

**Bebauungsplanverfahren mit örtlichen Bauvorschriften "Burgweg West III"**

- **Beauftragung eines Städteplaners**
- **Beauftragung Bodenordnung**
- **Beauftragung Erschließung**

Beschlussantrag:

Die Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) wird als Städteplaner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Burgweg West III“ beauftragt.

Die STEG Stuttgart wird mit der Bodenordnung und Erschließung im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Burgweg West III“ beauftragt.

<b>Beteiligung Personalrat</b>	<b>Befangenheit</b>
Nein	

**Begründung**

**1. Anlass**

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region führt auch in Köngen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum. Nachdem das letzte Wohngebiet „Tiefe Straße/Grund“ einige Jahre zurückliegt, besteht daher dringende Notwendigkeit für ein neues Wohnbaugebiet. Es besteht nach Einschätzung der Verwaltung ein Bedarf an Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Die Gemeinde plant im Bereich südlich dem Wohngebiet „Burgweg West II“ zwischen Schlehenweg und dem Areal der Burgschule am Burgweg anschließend ein neues Wohngebiet mit ca. 4,9 ha.

Bereits im Vorfeld wurde von der ARP Stuttgart ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans dienen soll.

**1.1 Bebauungsplan**

Für eine städtebauliche Neuordnung soll für das abgegrenzte Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, da er der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Außenbereich dient, die sich unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Ortsgebiet anschließt. Die in § 13 a BauGB genannte Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht, auch sind keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Umwelt nach derzeitigem Stand zu erwarten. Eine Umweltprüfung erscheint daher nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in verkürzter Form in die Abwägung eingestellt.

Folgende Fachgutachten sind für das Planverfahren erforderlich:

- Artenschutzuntersuchung (Ergebnisse werden erwartet)
- Lärmuntersuchung (Ergebnisse liegen vor)

Das Angebot der ARP Stuttgart gliedert sich in folgende Leistungen:

- Bebauungsplan (nach HOAI)

- Durchführung des Planverfahrens/Abwägungsvorschlag (Ansatz 100 Stunden mit einem Stundensatz von 75 €)

- Umweltbelange (Ansatz 40 Stunden)

## **1.2 Bodenordnung und Erschließung (optional zu einem späteren Zeitpunkt Finanzierung kommunaler Grundstücke)**

Die Bereiche Bodenordnung und Erschließung können grundsätzlich von der Kommune selbst durchgeführt werden oder über einen Erschließungsträger abgewickelt werden. Vorteile der Erschließungsträgerschaft hierbei sind:

- Planungshoheit bleibt bei der Kommune
- Erschließungsträger führt Eigentümergespräche und ist Bauherr der Erschließungsanlagen
- die Kosten trägt der Erschließungsträger (Refinanzierung über von der Kommune verkaufte Baugrundstücke)
- kein Vertragsverhältnis zwischen Kommune und Eigentümern
- Eigentümer profitieren vom Planungsvorteil, Kommune erhält Umlegungsvorteil
- Bauplatzzuteilung auf Wunsch und in Abstimmung mit Grundstückseigentümern

### **1.2.1 Bodenordnung**

Der Projektteil Bodenordnung beinhaltet die Projektsteuerung und Gewinnung der Grundstückeigentümer zur freiwilligen Umlegung mit Abschluss als „vereinbarte amtliche Umlegung“. Der erste Schritt beinhaltet eine Informationsveranstaltung, in der die Umlegungsbedingungen und die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festlegungen erläutert werden.

Der zweite Schritt beinhaltet die Durchführung der amtlichen Umlegung. Hier werden Verfügungsabsichten der Eigentümer protokolliert und in Verhandlungen eine Erklärung der Eigentümer eingeholt. Diese Erklärung wird auf Grundlage des zwischen Kommune und STEG abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages erteilt, der alle wesentlichen Regelungen bzgl. Kostentragungsverpflichtung der Eigentümer bzw. zur Erschließung und finanziellen Abwicklung enthält.

Danach werden Zuteilungsgespräche geführt, die in Zuteilungsvereinbarungen festgehalten werden, welche die Grundlage für die Aufstellung des Umlegungsplans und für die Vermessung bilden.

Im ganzen Bodenordnungsverfahren ist die STEG hierbei Projektsteuerer, koordiniert alle am Verfahren Beteiligten.

### **1.2.2 Erschließung**

Bei diesem Projektteil übernimmt die STEG im Auftrag der Kommune die komplette Abwicklung der Erschließung, also den Bau der Anlagen, die für das Baugebiet erforderlich sind. Diese werden von der STEG in eigenem Namen und auf eigene Rechnung hergestellt. Dabei stimmt sie sich in allen wesentlichen Fragen mit der Kommune ab. Der genaue räumliche Umfang der Maßnahmen sowie Art, Qualität und technischer Standard der Erschließungsanlagen werden durch die Kommune unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegt.

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages verpflichten sich die Grundstückeigentümer die Finanzierung der Kosten, die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergeben, über Abschlagszahlungen sicherzustellen.

Die finanzielle Betreuung durch die STEG umfasst sämtliche Leistungen um die Finanzierung der Erschließung zu gewährleisten und andererseits für die Refinanzierung der angefallenen Kosten und deren Abrechnung Sorge zu tragen.

### **1.2.3 optional zu einem späteren Zeitpunkt: Finanzierung kommunaler Grundstücke**

Auf Wunsch der Kommune kann die Finanzierung der Kosten für eine Mehrzuteilung als auch die Finanzierung der auf die Grundstücke der Kommune anteilig entfallenden Kosten der Umlegung und Erschließung außerhalb des kommunalen Haushalts erfolgen.

Nach Veräußerung aller kommunalen Grundstücke bzw. 4 Jahre nach Abschluss des Vertrages über die Finanzierung erstellt die STEG eine Abrechnung. Es werden hierbei die von der STEG finanzierten Kosten mit den erzielten Verkaufserlösen verrechnet. Mit den ihr aus den Grundstücksveräußerungen zufließenden Erlösen begleicht die Kommune die bei der STEG entstandenen Kosten. Ein Überschuss steht der Kommune zu. Falls dies wider Erwarten nicht der Fall sein sollte, muss die Kommune entsprechend ausgleichen.

## **2. Vorschlag der Verwaltung**

**2.1.** Das Büro ARP Stuttgart sollte aufgrund der positiven Erfahrungen bei den letzten Baugebieten „Burgweg West II“ und „Tiefe Straße/Grund“ sowie der „Tiefe Straße/Max-Liebermann-Straße“ als Städteplaner beauftragt werden.

**2.2** Auch die STEG sollte ebenfalls nach der positiven Erfahrung vom letzten Wohnbaugebiet „Tiefe Straße/Grund“ als Erschließungsträgerin sowie mit der Bodenordnung (Baulandumlegung) beauftragt werden.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

#### **3.1 Bauleitplanung**

Das voraussichtliche Gesamthonorar der ARP Stuttgart für den Bebauungsplan, die Durchführung des Planverfahrens und der Umweltbelange liegt bei brutto 48.042,94 €.

#### **3.2 Bodenordnung – Erschließung – Finanzierung kommunaler Grundstücke**

Die Beauftragung der STEG mit dem Projektmanagement Bodenordnung beläuft sich auf brutto 34.986,00 €, das Projekt Erschließung auf 36.235,50 €

Die zu einem späteren Zeitpunkt optionale Finanzierung kommunaler Grundstücke würde sich auf 13.819,47 € belaufen.

### **4. Zeitplanung**

23.10.2017: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan sowie Abschluss städtebaulicher Vertrag mit der STEG durch Gemeinderat

November 2017: zweite Eigentümerversammlung mit Vorentwurf

13.11.2017: Billigung des städtebaulichen Entwurfs und Anordnung Baulandumlegung durch Gemeinderat

Herbst 2018: Abschluss Bebauungsplanverfahren

Ab Frühjahr/Sommer 2019: bauliche Erschließung inkl. Vergabeverfahren

Ab Mitte 2020: Baubeginn

---

Ruppaner, Bürgermeister

---

Barner, Amtsleiter