

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 19.09.2023
Beschluss**

öffentlich

**Gewerbegebiet "Maurer IV"
Beschluss über die Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung im Bereich
"Maurer IV"**

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt folgende Bedingungen für die Baulandentwicklung im Bereich Maurer IV:

- Flächenabzug in der Umlegung von 30%
- Einwurfswert/Rohbaulandwert im Gewerbegebiet von 80,- €/m²
- Einwurfswert/Rohbaulandwert im Mischgebiet von 170,- €/m²
- Volle Kostentragung aller Erschließungskosten
- Bauverpflichtung von 10 Jahren nach Baumöglichkeit
- Ein Weiterverkauf der zugeteilten Bauplätze an Dritte kann erfolgen
- Ein Direktankauf durch die Gemeinde mit einer Sofortzahlung von 25% ist möglich.

II. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. Januar 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Maurer IV“ gefasst und gleichzeitig die Anordnung einer Umlegung und ein Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB beschlossen.

Am 24. Januar 2023 hat der Gemeinderat dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Steinenbronn und der mquadrat Erschließungsträger GmbH zugestimmt. Damit wurden die Planung und Vorbereitung des neuen Gewerbegebiets auf den Weg gebracht.

Bereits zum Aufstellungsbeschluss Anfang 2020 wurde dem Gemeinderat ein erster Städtebaulicher Entwurf präsentiert, der sich vor allem dadurch auszeichnet, dass das Gesamtgebiet abschnittsweise umsetzbar ist und verschiedene Bauplatzflächen aufweist. Dies ist in einem Gewerbegebiet stets die Herausforderung, da die Firmen

unterschiedliche Flächenbedarfe haben. Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets ist im Norden an das bestehende Gewerbegebiet Maurer (Straße „Im Maurer“) vorgesehen. Im Süden soll eine Verlängerung der Zeppelinstraße erfolgen. Um die bestehenden Straßen und Anbindungen nicht noch mehr zu belasten, ist eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße L 1208 vorgesehen. In welcher Form diese Anbindung kommen soll, konnte noch nicht endgültig festgelegt werden, da noch keine Planung beauftragt wurde. In Abhängigkeit von den Verkehrsmengen müssen Nachweise erbracht werden, welche Knotenpunktformen leistungsfähig sind und mit welchen Kosten dies verbunden ist. So kann eine Kreisverkehrslösung genauso möglich sein, wie eine herkömmliche Einmündung. Im weiteren Verfahren ist dies zu klären.

Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan in Bereiche gegliedert. Der überwiegende Teil soll eine Gewerbefläche werden. Im zentralen westlichen Bereich ist der Standort für eine Feuerwehr vorgesehen. Im Norden befinden sich bereits bestehende gemischte Nutzungen, weshalb hier ein Mischgebiet geplant ist. Aus den letzten Jahren liegt bereits ein konzeptionelles Entwässerungssystem vor. Es ist vorgesehen, das verschmutzte Wasser in den bestehenden Sammelkanal in der Ortsdurchfahrt einzuleiten. Das Regenwasser soll in Richtung Süden abgeleitet und in ein Rückhaltebecken südlich der Hasenhofstraße geleitet werden, bevor es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Ortsdurchfahrt eingeleitet wird.

Bevor das eigentliche Verfahren für den Bebauungsplan beginnt, und die einzelnen Fachplanungen und Gutachten erstellt werden, sollen die Eigentümer angehört werden. Mit den Eigentümern des gesamten Gebiets Maurer IV wurden zwar bereits in den Jahren 2016 und 2017 erste Gespräche geführt, diese dienten jedoch nur zur Abfrage des Interesses an einer Baulandentwicklung, um die beabsichtigten Flächen für den Flächennutzungsplan festlegen zu können. Dabei konnten jedoch keine konkreten Bedingungen der Gemeinde genannt werden.

Es ist beabsichtigt, sämtliche betroffene Eigentümer der Grundstücke am 25. September 2023 zu einer Informationsveranstaltung einzuladen. Dabei werden die Eigentümer über den aktuellen Stand des Verfahrens und das weitere Vorgehen informiert. Im Anschluss daran sind Einzelgespräche geplant. Es soll in Erfahrung gebracht werden, ob die Eigentümer nach wie vor mitwirkungsbereit sind und Interesse an einer Baulandentwicklung haben. Hierfür sind die Bedingungen der Gemeinde festzulegen.

Das Büro mquadrat hat eine Präsentation für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vorbereitet, die in der Anlage beiliegt. Auf diese Präsentation wird im Folgenden Bezug genommen. Auf den Seiten 1 bis 11 sind die allgemeinen Informationen zum Baugebiet sowie der Städtebauliche Entwurf dargestellt. Auf den folgenden Seiten der Präsentation sind die Bedingungen und Auswirkungen für die Gemeinde und die Eigentümer dargestellt. In der Sitzung wird Herr Mezger von mquadrat auf die Inhalte eingehen. Es soll jedoch an die Präsentation im Gemeinderat in der Sitzung vom 2. Mai 2023 hingewiesen werden, bei der anhand des Wohngebiets Gubser II bereits die Zusammenhänge von Planung, Bodenordnung und Erschließung aufgezeigt wurden.

Wesentlicher Punkt bei der Verhandlung mit den Eigentümern wird sein, welchen Wert die Grundstücke im Gebiet haben werden. Hier gilt es, zwischen den einzelnen späteren Gebietskategorien zu unterscheiden. So ist ein späterer Bauplatz im

Gewerbegebiet weniger wert als im Mischgebiet. Dies wird sich auch bei den Ankaufwerten bzw. Rohbaulandwerten widerspiegeln.

Der Rohbaulandwert bei einem Wohngebiet (siehe Wohngebiet Gubser II) liegt aktuell bei 260,- €/m² gemäß Bodenrichtwertkarte. Der aktuelle Wert bei einem Grundstück für eine spätere Gewerbeentwicklung liegt hingegen nur bei 80,- €/m². Dies ist auch der Wert, der für die Grundstücke im Maurer IV gelten soll, da dieser Wert auch in der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde bestätigt wird.

Die Fläche für die Feuerwehr ist mit Gewerbegrundstücken vergleichbar. In der Bodenrichtwertkarte ist hierfür jedoch nur ein Wert von 60,- €/m² ausgewiesen. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Wert auf den Wert für späteres Gewerbebauland anzupassen und 80,- €/m² festzulegen. Damit kann eine Gleichbehandlung der Eigentümer erreicht werden.

Im Mischgebiet findet, wie der Name sagt, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe statt. Im vorliegenden Bereich befindet sich das Mischgebiet jedoch direkt angrenzend an das Gewerbegebiet und wird daher eher eine Gewerbeprägung haben. Es wird vorgeschlagen, den Wert auf 170,- €/m² festzulegen, dieser wird auch in der Bodenrichtwertkarte bestätigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich mitten im geplanten Mischgebiet zwei Wohngebäude befinden, die beide seit langer Zeit genehmigt sind. Die Grundstücke werden zwar in das Umlegungsverfahren einbezogen, einen Flächenabzug wird es aber für diese Grundstücke nicht geben.

In Gewerbegebieten und Mischgebieten ist der Bedarf an öffentlichen Flächen geringer als in Wohngebieten. Deshalb wird vorgeschlagen, den Flächenabzug auf 30% festzulegen. Dieser Flächenabzug entspricht dem maximalen Flächenabzug gemäß § 58 Abs. 1 BauGB. Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die Modalitäten einer Umlegung stets vom Umlegungsausschuss der Gemeinde festgelegt werden. Im vorliegenden Fall wird aber die Festlegung der Bedingungen benötigt, um mit den Eigentümern die Verhandlungen führen zu können.

Im Zuge der Umlegung kann eine Bauverpflichtung vereinbart werden. Verkauft eine Gemeinde ihre eigenen Grundstücke an bauwillige Dritte, wird üblicherweise eine Bauverpflichtung auferlegt, die meistens zwischen zwei und drei Jahren liegt. Geregelt wird das in den Kaufverträgen, also privatrechtlich. Erfolgt eine Umlegung, braucht es hierfür eine Umlegungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und demjenigen Eigentümer, der im Rahmen der Umlegung einen Bauplatz zugeteilt bekommt. Für die Gemeinde sollte diese Bauverpflichtung eine wesentliche Rolle spielen, weil sonst die Gefahr besteht, dass die Bauplätze über Jahre oder Jahrzehnte nicht bebaut werden. Bei den zuteilungswilligen Eigentümern sollte jedoch eine großzügigere Frist vereinbart werden. Hier könnte analog Gubser II eine Frist von 10 Jahren diskutiert werden.

Im jetzigen Planungsstadium liegen noch keine Kosten für die Erschließung und Baureifmachung vor. Die Gemeinde strebt jedoch an, dass die vom Baugebiet verursachten Kosten auf die späteren Bauplätze übertragen werden. Dies ist auch die Zielrichtung des Städtebaulichen Vertrags bzw. der Erschließungsträgerschaft. Aus der Erfahrung werden die Kosten für vergleichbare Baugebiete nicht unter 100,- bis 120,- €/m² liegen. Deshalb wird der Wert von 120,- €/m² als Annahmewert zugrunde gelegt. Es wird jedoch auf die Unsicherheiten bei den Kosten hingewiesen. Außerdem

muss noch festgelegt werden, welchen Anteil die Gemeinde bei der Anbindung an die L 1208 übernehmen wird.

Im jetzigen Stadium gibt es noch viele Unbekannte, da noch keine konkrete und verlässliche Planung vorliegt. Die Verwaltung hält es jedoch für erforderlich, dass im nächsten Schritt die Eigentümer des Gewerbegebiets angehört werden. Deshalb wird vorgeschlagen, die Eigentümerversammlung durchzuführen und anschließend in die Einzelgespräche einzusteigen. Grundlage dafür sollen die im Beschlussvorschlag enthaltenen Bedingungen sein.

Anlagen:

1. Präsentation_Bedingungen für die Baulandentwicklung im Bereich Maurer IV
2. Aufteilung in Gebiete und Darstellung der Grundstückswerte