

210/0159/2022

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 24.08.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Wiebelsbach		Vorberatung	
Ortsbeirat Kleestadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Baugebietsentwicklung Wiebelsbach und Kleestadt - Festlegung der Gebietsgrenzen

Beschlussvorschlag:

Das Wohnbaugebiet in Kleestadt wird komplett, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bis auf die Teilfläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, entwickelt.

In Wiebelsbach wird zusätzlich zu der beschlossenen Fläche von ca. 1 ha das angrenzende Gebiet, welches ebenfalls im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, gemeinsam mit der vorstehenden Fläche in Kleestadt über einen Projektentwickler/Realisierungsträger entwickelt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.02.2021 beschlossen, dass in Wiebelsbach eine Wohnbaufläche von ca. 1 ha nach Möglichkeit von der städtischen Verwaltung entwickelt und erschlossen werden soll.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die im Stadtteil Kleestadt ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich der Langstädter Straße/Triebshohl/Am Heimgesberg einschl. der Fläche mit dem landwirtschaftlichen Betrieb in Teilabschnitten über einen Projektentwickler entwickelt werden soll.

Aufgrund der aufwändigen Maßnahmen und die dadurch entstehenden hohen Kosten für die Entwässerung in Kleestadt haben sich die Fachabteilungen schnell darauf verständigt, dass eine Teilentwicklung nicht im Verhältnis zu den tatsächlich notwendigen Erschließungskosten – die auch bei einer Teilentwicklung bereits voll greifen - stehen.

Zumal im Laufe des Verfahrens klar war, dass auch die potentiellen Flächen des landwirtschaftlichen Anwesens als solche erst mal bestehen bleiben und gegebenenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt über einen zusätzlichen Bebauungsplan separat entwickelt werden. Abschnittsbildungen hätten auch zur Folge gehabt, dass die auszubauenden Straßen nur einseitig bebaubar gewesen wären.

Um das Interesse für einen Realisierungsträger attraktiver zu gestalten und auch mit dem Ziel Kleestadt und Wiebelsbach gleichzeitig und zu relativ gleichen Bedingungen zu entwickeln, wurde ebenfalls verwaltungsseitig die Fläche von Wiebelsbach – zunächst mit dem beschlossenen 1 ha - mit in die Ausschreibung einbezogen. Hierzu hat uns auch das Büro geraten, welches uns in dem notwendigen EU-weiten Vergabeverfahrens unterstützt.

Nachdem der Magistrat Ende Mai die Ausschreibungsunterlagen beschlossen hat und die Information über den Beschluss in die weiteren Gremien zur Kenntnis gegeben wurde, war die Frage aus dem OB Wiebelsbach, ob man nicht auch die weitere Fläche von ca. 1 ha mit in die Ausschreibung geben kann und somit ebenfalls gleich das komplette Gebiet entwickelt wird. Da die Ausschreibungsunterlagen nach einem langen Prozess final bearbeitet waren und der Zentralen Auftragsvergabestelle bereits zur Prüfung vorlagen, wurden die Unterlagen dahingehend angepasst, dass vorbehaltlich des vorstehenden Beschlussvorschlags von den Interessenten 2 Angebote abzugeben sind. Einmal mit der ursprünglichen Fläche von 1 ha und optional mit dem weiteren Hektar.

Fachlich und städtebaulich ist die Entwicklung in Wiebelsbach um einen weiteren Hektar sinnvoll. Eine entsprechende Nachfrage an Bauland wird auch in Wiebelsbach gesehen. Vor dem Hintergrund des Kindergartenneubaus wird dieser Stadtteil sicherlich noch attraktiver für Familien und somit für weitere Wohnbebauung werden. Auch würde die Entwicklung der „Restfläche“ bei einer späteren Entwicklung wieder unattraktiv für einen Projektentwickler werden und für eine Entwicklung in Eigenregie die Sache verteuern.

Es wird vorgeschlagen, beide im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen komplett – außer der landwirtschaftlichen Betriebsfläche in Kleestadt – in das Verfahren einzubeziehen.

Planunterlagen von den voraussichtlichen Geltungsbereichen der zukünftigen Baugebiete sind in der Anlage beigefügt.

Anlagen