



STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.11 / Stadtentwicklung
5.11 / Frank Schröter
Tel.: 84-348

Vorlage Nr.	114/2012
-------------	----------

Aktenzeichen:	623.3211
---------------	----------

10

Tagesordnungspunkt:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 'Äußere Helde'

- a) Sachstandsbericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau
- b) Vermarktung restliche Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt
- c) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
- d) Ankauf von Grundstücken im 2. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

**Ausschuss für Technik und Umwelt
Gemeinderat**

11.07.2012

nichtöffentlich

25.07.2012

öffentlich

Vorangegangene Beratungen:

Vorschlag der Verwaltung:

- zu b) Der Gemeinderat beschließt, die bislang nicht veräußerten Grundstücke der Wohnhofprojekte „Mehrgenerationen-Wohnhof“ und „Wohnen am Anger“ sowie das Grundstück 16019 und die Grundstücke 15904 – 15909 über ein Bieterverfahren an Bauträger zu vergeben.
- zu c) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan entsprechend der Vorlage zu ändern.
- zu d) Der Gemeinderat beschließt, die zur Umsetzung des 2. Bauabschnitts notwendigen Grundstücke (Bauflächen sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) zu erwerben.

Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

Ja

In Form von:

Pressemitteilung

Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc)

Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen

Info-Veranstaltung

Bürgerbeteiligung durch:
Bebauungsplanverfahren

Nein

Begründung:

Finanzierung:

Begründung:

zu b)

Auf Grund des Ergebnisses der Beratungen über die Vermarktung von Grundstücken in der GR-Sitzung am 29.02.2012 wurde den Wohnhofprojekten eine Kaufoption bis zum 30.06.2012 eingeräumt. Nachdem bei den beiden Projekten „Mehrgenerationen-Wohnhof“ und „Wohnen am Anger“ keine Umsetzung absehbar ist, schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke in einem Bieterverfahren an Bauträger zu vergeben. Das Bieterverfahren soll dabei analog dem bereits im Jahre 2011 durchgeführten Bieterverfahren durchgeführt werden. Nachdem geklärt ist, dass im 1. BA kein Kindergarten errichtet werden wird, sollten die Grundstücke 15904-15909 (Kettenhäuser im Westen des 1. BA) und das Grundstück 16019 (Kiga) in das Bieterverfahren einbezogen werden.

zu c)

Auf Grund des GR-Beschlusses vom 25.01.2012, die Planungen zur Umsetzung einer Ortsumgehung entsprechend der von der Straßenbauverwaltung favorisierten Variante „Süd 1“ nicht fortzuführen, ist es notwendig geworden, die Anbindung des 2. Bauabschnitts neu zu organisieren. Bislang war vorgesehen, den 2. BA an eine Südumfahrung anzubinden. Da diese Möglichkeit nun nicht mehr besteht, ergeben sich für die Anbindung des 2. BA im Grunde zwei Varianten:

- A Anbindung 2. BA über Rebenweg
- B Anbindung 2. BA über die L 612 (Dielheimer Str.)

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau hat im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung die Kosten für beide Varianten ermittelt (vgl. Anlage 1 zur Vorlage). Demnach würde ein Anschluss des 2. BA über die L 612 (Variante B) ca. 2 Mio. Euro Mehrkosten gegenüber der Variante A bedeuten, Variante B besitzt darüber hinaus Nachteile aus verkehrstechnischer Sicht. Demnach ist der Variante A der Vorzug zu geben.

Da die Verbindung zwischen dem 1. und dem 2. BA als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg sowie öffentlicher Verkehr (Buslinienführung)“ festgesetzt ist, ist es notwendig, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer regulären Straßenverbindung zu schaffen. Des Weiteren kann auf die im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße im Osten des 2. BA verzichtet werden, da diese zur Anbindung an eine Südumgehung vorgesehen war. Stattdessen müsste in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit (event. Busanbindung des 2. BA, etc.) vorgesehen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend des Übersichtsplans (Anlage 2 zur Vorlage) abzugrenzen und das Verfahren einzuleiten. Hierzu wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches zunächst der erste Verfahrensschritt mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen sein. Die Ergebnisse des Rücklaufs werden den gemeinderätlichen Gremien präsentiert. Dabei wird dem Gemeinderat auch ein Planentwurf zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden, der bereits die Aussageschärfe eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans besitzt. Nach der Offenlage erhält der Gemeinderat erneut Kenntnis über die eingegangenen Stellungnahmen bevor der Plan endgültig als Satzung beschlossen werden kann.

zu d)

Um mit der Erschließung des 2. BA unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens beginnen zu können, sollte die Wüstenrot Haus- und Städtebau damit beginnen, die zur Umsetzung des 2. BA notwendigen Grundstücke (Bauflächen sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) zu erwerben. Als Zahlungsziel sollte in den Kaufverträgen die Rechtskraft des Bebauungsplans aufgenommen werden. Des Weiteren sollte ein Rück-

trittsrecht vereinbart werden, sofern die Bebauungsplan-Änderung keine Rechtskraft erlangen sollte.

Sachbearbeitende Fachgruppe 5.11:	Handzeichen: 	Datum: 02.07.12
Mitzeichnung durch FBL 5:	Handzeichen: 	Datum: 02.07.12
Zustimmung BM/Gleichstellungsstelle:	Handzeichen: 	Datum: 217
Zustimmung OB:	Handzeichen: 	Datum: 3.7.

Wiesloch - Äußere Helde**überschlägige Abschätzung Realisierung 2. + 3. Bauabschnitt in Varianten**

	2. BA Anbindung Rebenweg	2. BA Anbindung L 612	2. BA Anbindung Rebenweg und L 612
Defizit nach Gesamtvermarktung 1. BA	10.300.000,00	10.300.000,00	10.300.000,00
<u>Aufwendungen:</u> weiterer Grunderwerb z.B. Artenschutz, Erschl. etc. KVP Rebenweg (350T€ netto+ Nebenko.+ Ablöse) KVP L 612 (380T€ netto+ Nebenko.+ Ablöse)	kein Ansatz 575.000,00	kein Ansatz 620.000,00	kein Ansatz 575.000,00 620.000,00
Zwischensumme:	10.875.000,00	10.920.000,00	11.495.000,00
Planung, Gutachten, Vermessung, Honorare etc.	300.000,00	300.000,00	300.000,00
Grunderwerb 10,2 ha	6.600.000,00	6.950.000,00	6.950.000,00
Erschließung	7.800.000,00	9.400.000,00	9.400.000,00
Nahwärme (Ansatz Kosten aus 1. BA)	900.000,00	900.000,00	900.000,00
Kindergarten	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Finanzierung	900.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Summe Ausgaben gesamt	28.175.000,00	30.270.000,00	30.845.000,00
<u>Einnahmen:</u> Bauland x 400,-- €/m ² 6,2 ha	-24.800.000,00	-24.800.000,00	-24.800.000,00
Defizit nach Gesamtvermarktung 1.+2. BA	3.375.000,00	5.470.000,00	6.045.000,00

	3. BA Anbindung Rebenweg	3. BA Anbindung L 612	3. BA Anbindung Rebenweg und L 612
Defizit nach Gesamtvermarktung 1.+2. BA	3.375.000,00	5.470.000,00	6.045.000,00
<u>Aufwendungen:</u> Planung, Gutachten, Vermessung, Honorare etc. Grunderwerb 15,6 ha Erschließung Nahwärme (Ansatz Kosten aus 1. BA) Sonstiger Gemeinbedarf (ursprüngl. Ansatz 4 Mio.€) Finanzierung	300.000,00 9.400.000,00 5.200.000,00 900.000,00 kein Ansatz 900.000,00	300.000,00 9.750.000,00 5.200.000,00 900.000,00 kein Ansatz 1.000.000,00	300.000,00 9.750.000,00 5.200.000,00 900.000,00 kein Ansatz 1.000.000,00
Summe Ausgaben gesamt	20.075.000,00	22.620.000,00	23.195.000,00
<u>Einnahmen:</u> Bauland x 400,-- €/m ² 5,1 ha	-20.400.000,00	-20.400.000,00	-20.400.000,00
Defizit nach Gesamtvermarktung 1.-3. BA	-325.000,00	2.220.000,00	2.795.000,00

