

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-012

Datum: 11.01.2017

Informationsvorlage

Flächenmanagement für Bauplatzgrundstücke der Gesamtgemarkung Eberbach

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	nicht öffentlich
Bezirksbeirat Badisch Igelsbach		nicht öffentlich
Bezirksbeirat Gaimühle		nicht öffentlich
Bezirksbeirat Unterdiebach		nicht öffentlich
Ortschaftsrat Brombach	27.09.2017	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Friedrichsdorf	10.10.2017	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Lindach		nicht öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach		nicht öffentlich
Ortschaftsrat Rockenau	06.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.10.2017	öffentlich
Gemeinderat		öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stärkung der Innenentwicklung und die Reduzierung des Flächenverbrauches im Außenbereich ist ein angestrebtes Ziel der Gesetzgebung. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, so lautet die u.a. landesplanerische Vorgabe.

Für eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vVG Eberbach-Schönbrunn als vorbereitende Bauleitplanung wird für eine Ausweisung von ggf. weiteren Wohnbauflächen eine Bau- bzw. Wohnbaulandbedarfsermittlung benötigt.

Dies erfordert den Aufbau eines Innenentwicklungskonzeptes, das ein gezieltes Flächenmanagement der vorhandenen Baulücken voraussetzt. Hierzu ist es notwendig, die Potenzialflächen der Gesamtgemarkung Eberbach darzustellen und zu verwalten. Dafür soll ein Baulückenkataster erstellt werden, das eine flächendeckende Bestandsaufnahme der freien Bauplätze ermöglicht.

Ein solches Flächenmanagement dient zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale und sorgt vor allem dafür, dass ein weiterer Flächenverbrauch reduziert wird. Auf der Gesamtgemarkung von Eberbach befinden sich nach Ermittlung der Verwaltung aktuell 369 bebaubare Grundstücksflächen als Baulücken. Eine Aufteilung, getrennt nach den einzelnen Ortsteilgemarkungen ist als Anlage 1 beigefügt. Erkennbar ist hierbei die hohe Zahl in den Ortsteilen mit über 200 freien Bauplätzen.

Fast alle dieser Baulücken gehören privaten Eigentümern, wodurch die planerische Weiterentwicklung der Stadt behindert wird. Daher sollte mit Hilfe einer Eigentümerbefragung geklärt werden, inwieweit diese damit einverstanden wären, ihre unbebauten Grundstücke an interessierte Käufer abzugeben, um somit Informationen über die Aktivierung der Flächen zu erhalten.

Dieses Vorgehen würde gleichfalls dem am 22.06.2017 im Gemeinderat gefassten Beschluss zur „Neue Eberbacher Steuerung“ mit dem nachfolgend genannten strategischen Ziel entsprechen:

- Bereitstellung bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnbaufläche

2. Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn

Der derzeit gültige FNP der vVG Eberbach-Schönbrunn wurde mit Schreiben des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises, Referat Bauleitplanung vom 29.08.2011 genehmigt.

Von der Genehmigung wurden Erweiterungsflächen in den Ortsteilen Brombach, Lindach und Pleutersbach ausgeschlossen.

Eine bauliche Entwicklung hin zum Außenbereich ist daher aufgrund der hohen Anzahl freier Bauplatzgrundstücke gemäß den im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen, gerade in den Ortsteilgemarkungen derzeit nur bedingt möglich.

Ziel der Verwaltung ist es daher, die zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich zu entwickeln bzw. zu steuern und die bereits entwickelten Flächen einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

In den als Anlagen 2 bis 19 beigefügten Übersichtsplänen für den Bereich der Stadt sowie der Ortsteile ist der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes mit seinen ausgewiesenen Bauflächen sowie geplanten Wohnbauflächen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung dargestellt.

Folgende Flächen sind im FNP als geplante Wohnbauflächen genehmigt:

Eberbach

- Gewinn Burghälde, 2,7 ha.
- Gewinn Brunnengarten –Langenacker, Neckarwimmersbach, 1,3 ha.

Bezirk Igelsbach

- Gewanne Untere- und Mittlere Höhe, 0,7 ha.

Bezirk Unterdiebach

- Gewinn Steinäcker, 0,6 ha.

Ortsteil Brombach

- Gewanne Äußer Feld und Unterm Bußkopf, 0,9 ha.

Ortsteil Friedrichsdorf/Badisch Schöllnbach

- Gewinn, Hochfeld, 0,6 ha.

Im Bezirk Gaimühle sowie den Ortsteilen Friedrichsdorf, Lindach, Pleutersbach und Rockenau sind im FNP keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen. Nicht aufgeführt sind die inzwischen konkret als Baugebiete entwickelten Wohnbauflächen „Wolfs- und Schafacker“ im Stadtgebiet.

3. Flächenmanagement

Der Aufbau des Flächenmanagements soll zur Vorbereitung für eine Fortschreibung zur Ausweisung künftiger Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dienen. Um in dieser Planung ggf. weitere Bauflächen auszuweisen, müssen die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich fortentwickelt werden. Derzeit stehen auf Gemarkung Eberbach inkl. der Ortsteilgemarkungen 369 unbebaute Bauplatzgrundstücke zur Verfügung.

Ziel der Verwaltung ist es daher, eine Übersicht über die noch freien Bauplatzgrundstücke bzw. die mit weiteren Gebäuden bebaubaren Hausgrundstücke in Eberbach und den Ortsteilgemarkungen zu erhalten.

Eine Ausweisung von neuen Baugebieten, gerade in den Ortsteilen, wird nach Einschätzung der Bauverwaltung voraussichtlich erst möglich sein, wenn der bestehende Innenbereich planerisch aufgearbeitet ist.

Maßgebend gilt hier der landesplanerische Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Die Verwaltung informiert hiermit zunächst den Gemeinderat bezüglich des Aufbaus eines Flächenmanagements.

Die Verwaltung würde im Anschluss der Datenerhebung voraussichtlich im 1. Halbjahr 2018 auf die Grundstückseigentümer schriftlich zugehen, mit der Anfrage, wann eine Bebauung des Grundstückes ansteht bzw. ob Verkaufsinteresse besteht.

Die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers und ein Verkaufsinteresse vorausgesetzt, würde die Stadt Eberbach anschließend den Kontakt mit den bei der Stadtverwaltung bekannten Bauinteressenten herstellen.

Den als Anlage 2 bis 19 beigefügten Lageplänen können die möglichen Potenzialflächen entnommen werden. Die unbebauten Bauplätze sind mit roten Punkten markiert.

4. Weiteres Vorgehen

- Schriftliche Information der betroffenen Grundstückseigentümer zur Ermittlung der Verkaufsbereitschaft im 1. Halbjahr 2018.

- Bei Verkaufsinteresse Herstellung des Kontaktes zwischen Grundstückseigentümer und interessierten städtischen Bewerbern.

- Anschließend Information des Gemeinderates zum Ermittlungsergebnis.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Anzahl der freien Bauplatzgrundstücke Eberbach und Ortsteile
Anlage 2 bis 9: Übersichtspläne Bauflächen Stadtgebiet
Anlage 10 bis 19: Übersichtspläne Bauflächen Ortsteile