

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-043

Datum: 11.02.2019

Informationsvorlage

Flächenmanagement für Bauplatzgrundstücke der Gesamtgemarkung Eberbach
Ergebnis über die Gespräche mit den Grundstückseigentümern und weitere Vorgehensweise

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.03.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.03.2019	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit der Informationsvorlage 2018-194 wurden die städtischen Gremien über das Ergebnis der Umfrage zum Flächenmanagement für Bauplatzgrundstücke informiert. Dabei wurden Kriterien vorgestellt, denen die Grundstücke zugeordnet waren.

Unter Beachtung dieser Beurteilungskriterien wurde mit den Grundstückseigentümern nochmals Kontakt aufgenommen, um das mögliche Verkaufsinteresse näher zu erörtern.

2. Ergebnis der Gespräche

Kategorie 1

Quartiere die derzeit noch unerschlossen und ungeordnet sind

Quartier „Mittlerer Scheuerberg“

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden über die Planungsabsichten der Stadt Eberbach informiert. Im Ergebnis war jedoch festzustellen, dass diese eine Neuordnung des Quartiers kritisch sehen und einem Verkauf ihrer Grundstücke an die Stadt Eberbach nicht zustimmen. Eine Entwicklung des Quartiers kann damit zunächst nicht weiter verfolgt werden. Die städtischen Grundstücke sollen für eine Weiterentwicklung in späteren Jahren im Eigentum der Stadt Eberbach verbleiben. Eine kündbare Verpachtung wäre möglich.

Quartier „Schafwiesenweg“

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden in der Vergangenheit über die Planungsabsichten der Stadt Eberbach informiert. Ein vereinfachtes Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) war vorgesehen. Im Ergebnis war festzustellen, dass zwei Eigentümer die von der Verwaltung vorgeschlagene Neuordnung des Quartiers kritisch sehen. Mit der Entwicklung des Gebietes soll abgewartet werden bis die öffentlichen Maßnahmen auf dem benachbarten Grundstück im Schafwiesenweg erledigt sind.

Kategorie 2

Grundstücke die erschlossen sind und eine unmittelbare Anbindung an eine öffentliche Straße haben

In dieser Kategorie wurden ebenso alle Grundstückseigentümer von der Verwaltung schriftlich informiert. Auch hier fanden mit den weiterhin Interessierten Erläuterungsgespräche statt. Es wurde darauf hingewiesen, dass nur solche Grundstücke in die weiteren Prüfungen einbezogen werden, die auf der Gemarkung Eberbach sowie in den Ortsteilen gelegen sind, wo die Stadt Eberbach nicht selbst bereits Eigentümerin von Bauplatzgrundstücken ist. Als weitere Kriterien waren die mögliche Art der baulichen Nutzung, öffentliche oder private Belastungen, Zwänge einer Schutzgebietskulisse und die Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte zu beachten.

3. Weitere Vorgehensweise

In einem nächsten Schritt hat die Verwaltung nun diejenigen Grundstücke der Kategorie 2 Vorort besichtigt, welche nicht von den zuvor genannten Einschränkungen betroffen sind. Im Ergebnis wäre ein Ankauf solcher Grundstücke durch die Stadt Eberbach zu prüfen, um diese an Bauwillige mit einer Bauverpflichtung weiter zu veräußern und damit einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Kaufpreisfindung würde auf den aktuell vom Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn ermittelten Bodenrichtwerten basieren, unter Berücksichtigung von grundstücksbezogenen Ab- und Zuschlägen.

Nach der Information des Gemeinderats würde die Verwaltung in mögliche Verhandlungen mit den Eigentümern einsteigen und im Anschluss dem Gemeinderat das Ergebnis zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen. Letztlich müssten zur Finanzierung von Kaufpreisen außerplanmäßige Mittel genehmigt werden. Durch eine zügige Weiterveräußerung der Grundstücke an Bauwillige wären die außerplanmäßigen Ausgaben in den Folgejahren gefinanziert.

4. Raum- und Monitor

Zur Fortführung des Flächenmanagements auf der Gesamtmarkung Eberbach wurden alle Grundstücke in das Online-System Raum- und Monitor des Regionalverbandes Rhein-Neckar eingepflegt und unter Beachtung der Datenschutzrichtlinien verwaltet. Das Programm soll neben den Anforderungen des Verbandes auch zur Pflege der Baulücken auf der Gesamtmarkung Eberbach dienen. Auskünfte daraus können nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden.

Die entsprechende Feststellung von Baulücken auf der Gesamtgemarkung Eberbach dient u.
a. als Begründung zur möglichen Ausweisung von Bauflächen nach § 13 b Baugesetzbuch
(BauGB).

Rolf Schieck
Erster ehrenamtlicher Bürgermeisterstellvertreter

Anlage/n:

Ohne Anlagen