

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2018/086

freigegeben am **17.05.2018**

Stab

Sachbearbeiter/in: Rabijs, Jörn

Datum: 04.04.2018

Erschließung und Vermarktung Baugebiet "Im Göhlen"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.05.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.06.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung und Vermarktung der Wohnbauflächen wird auf der Grundlage dieser Vorlage beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Im Göhlen“ 2017 beschlossen worden war und zwischenzeitlich die Genehmigung der damit einhergehenden Flächennutzungsplanänderung vorliegt, ist nunmehr die Erschließung und in der Folge die Vermarktung des Gebietes vorgesehen.

Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufspreise und die Bedingungen für die Vermarktung von Mehrfamilienhausgrundstücken in einer gesonderten Beschlussvorlage behandelt werden.

Zielsetzung des Beschlussvorschlages für die Erschließung und Vermarktung ist es, eine angemessene Aufteilung des Gebietes mit über 100 Wohneinheiten vorzunehmen,

- die eine gleichmäßige,
- in mehreren Jahren durchzuführende,
- bereits zwischenzeitlich in Teilbereichen lebenden Anwohnern und sonstigen Anliegern eine vergleichsweise geringe Belastung / Belästigung zumutet,
- auf eine Auslastung der Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten) Rücksicht nimmt,

- die aus der Erschließung resultierenden finanziellen Belastungen (auch als Zwischenfinanzierung) beinhaltet, im Haushalt entsprechend abbildet und
- im Umfang der Ausweisung von Teilgebieten auch die weitere Gebietsentwicklung in den Bereichen „Südlich Schlosspark IV“ oder „Gelände Bauhof“ (vgl. Vorlage 2017/028 und 2018/082) berücksichtigt.

Fragen der Straßenbreiten und der Gestaltung der öffentlichen Räume sind bereits mit Vorlage 2017/081 abschließend behandelt worden und werden durch diese Vorlage nicht berührt. Fragen hinsichtlich der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens werden zu gegebener Zeit gesondert erörtert.

Der Zeitraum für die Erschließung ist zurzeit zwischen 2018 (Beginn der Ersterschließung) und 2026 (Abschluss der Enderschließung) vorgesehen. Die Vermarktung beginnt ab 2018 und wird nach Abschluss der Ersterschließung zu einer Bautätigkeit ab 2019 führen.

In den der Vorlage beigegeführten Anlagen 1 (Erschließungsplanung) und 2 (Vermarktung) sind die jeweiligen einzelnen Abschnitte dargestellt, die Farbgebung umfasst den entsprechenden Jahreszeitraum.

a) Erschließung Abschnitt 1 und Vermarktungsabschnitte 1, 2

Der Bauabschnitt umfasst die notwendige Herstellung der für das gesamte Gebiet erforderlichen Einrichtungen, insbesondere des Regenwasserrückhaltebeckens, der grundlegenden Baustellenzufahrten, der Geländeprofilierung sowie die Ersterschließung der erforderlichen Wohnstraßen nebst Zubehör und Abwasseranlagen. Diese Erschließung ist, wie bereits mehrfach ausgeführt, ausschließlich über die Straße „Hasenbült“ vorgesehen. Soweit eine Bebauung beginnend ab 2019 durchgeführt wird, kann anschließend für den / die Vermarktungsabschnitt/e die Enderschließung durchgeführt werden. Im Einfamilienhausbereich stehen für den ersten Vermarktungsabschnitt 16 Grundstücke, für den zweiten Abschnitt 13 Grundstücke zur Verfügung.

Da für das Baugebiet außerdem Vorkehrungen getroffen worden sind, Mehrfamilienhausstrukturen anzubieten, wird im ersten Vermarktungsabschnitt auch ein (anderer) Teilbereich angeboten (vergleiche Anlage), der die Bebauung mit derartigen Objekten ermöglicht. In einem vorläufigen Grundstückaufteilungsplan sind hier ca. 10 Grundstücke betroffen. Je nach Größe und Struktur der Einheiten kann sich jedoch auch eine andere Anzahl ergeben.

b) Erschließungsabschnitt 2 und Vermarktungsabschnitt 3

Im zweiten Erschließungsabschnitt, der zur Fortsetzung der Angebotssituation der Grundstücke ab 2022 führen soll, ist ab 2021 die Ersterschließung vorgesehen. In diesem Teilabschnitt würden 16 Grundstücke erschlossen werden können.

c) Erschließungsabschnitt 3 und Vermarktungsabschnitt 4

Der dritte Erschließungsabschnitt würde ab 2023 beginnen und auch ab 2023 bebaut werden können. Die Vermarktung würde insgesamt 17 Grundstücke umfassen.

d) Vermarktungsabschnitt 5 und ggf. 6

Da die Ersterschließung in diesem Bereich bereits im Zusammenhang mit dem Erschließungsabschnitt 1 durchgeführt worden ist, kann hier (wohl) ab 2024 die Bautätigkeit einsetzen. In den Jahren 2024 und 2025 stehen 19 beziehungsweise 5 Grundstücke zur Verfügung. Außerdem könnten die letzten Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung veräußert werden. Soweit die Bautätigkeit überwiegend beendet ist, wäre dann auch der letzte Teilabschnitt der Enderschließung vorzusehen, sodass ein Gesamtabschluss des Gebietes spätestens 2026 zu erwarten wäre.

Der Vorschlag zur Erschließung und Vermarktung des Gebietes beinhaltet eine maximale Anzahl von Erschließungsabschnitten, die aus bautechnischer Sicht entweder geboten oder aber wirtschaftlich sinnvoll sind. Um die eingangs genannten Bedingungen zu erfüllen und insbesondere zu vermeiden, dass bereits in dem Gebiet lebende Anwohner eine Baustraße länger nutzen müssen oder eventuell Baufahrzeuge aus anderen Bereichen bereits endgültig hergestellte Straßen befahren, wird eine Verkehrsführung gewählt, die vorübergehend für Teilbereiche dieses Baugebietes auch die Erschließungsanlagen benachbarter Bereiche mit nutzen kann.

Für die Vermarktungsabschnitte wurde bewusst eine Streckung vorgenommen, die entsprechend der Berücksichtigung der eingangs genannten Überlegungen situativ angepasst werden kann.

Weitere Erläuterungen, insbesondere auch die Verkehrsführung bei den einzelnen Erschließungsabschnitten betreffend, erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind aufgrund der bisherigen Planungen in den Grundzügen in der Haushalts- und Finanzplanung enthalten. Auf der Grundlage der Beratungen des Fachausschusses würde gegebenenfalls eine entsprechende Anpassung erfolgen, die spätestens im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Haushaltsjahr 2019 Eingang finden würde.

Anlagen:

1. Erschließungsabschnitte
2. Vermarktungsabschnitte