

Aktenzeichen:	
Federführung:	StSt II Großprojekte und Investorenservice
Bearbeiter/in:	
Datum:	12.03.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	19.03.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.03.2007	
Stadtverordnetenversammlung	30.03.2007	

Rosenstock III**Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens, Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit einem privaten Erschließungsträger.****Beschlussvorschlag:**

Die STVV ermächtigt die Verwaltung, Verhandlungen mit einem priv. Erschließungsträger (MVV-Mannheim) zu führen, um die Grundlagen für die Erschließung des Baugebiets Rosenstock III durch einen Erschließungsvertrag zu schaffen.

Gleichzeitig modifiziert die STVV den Beschluß vom 21.02.03 dahingehend, dass für das Baugebiet Rosenstock III nicht das Ankaufsmodell durch die SEL durchgeführt wird, sondern eine freiwillige/gesetzliche Baulandumlegung durch einen priv. Erschließungsträger anzustreben ist.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Rosenstock III wurde erstmalig am 12.08.1995 rechtskräftig.

Um den maßgeblichen Veränderungen in den städtebaulichen Leitgedanken der letzten Jahre Rechnung zu tragen, wurde der Inhalt des B-Plans durch einen städtebaulichen Workshop im Jahr 2002 neu definiert. Mit Beschluß der STVV vom 13.12.02 sollte der Entwurf der Arbeitsgruppe 3 Grundlage des neuen B-Plans werden.

Am 21.02.03 beschloss dann die STVV das sogenannte „Ankaufsmodell“ und die Umsetzung - Erschließung durch eine Stadtentwicklungsgesellschaft.

Die SEL (Stadtentwicklungsgesellschaft Lampertheim) ging am 10.05.03 in Gründung. Der Aufsichtsrat legte den Ankaufspreis mit 55,- € fest.

Eine erste Gesprächsrunde mit den Eigentümern des zukünftigen Baugebiets Rosenstock III konnte im November 2003 durchgeführt werden.

In den Gesprächen wurde sehr schnell klar, dass die Grundstückseigentümer sich mit dem beschlossenen Ankaufsmodell insbesondere mit dem Ankaufspreis nicht einverstanden erklären wollten.

Somit kam es dann im Laufe der nächsten Monate trotz verstärkter Anstrengungen der SEL nicht zu einem greifbaren Ergebnis bezüglich des Ankaufsmodells.

In der Zwischenzeit bildete sich eine Interessengemeinschaft Rosenstock (IGRO), die gegenüber der SEL die Interessen der Eigentümergemeinschaft darlegte. Insbesondere bestand die Anregung aus der IGRO nach einem höheren Grundstückserlös und nach einer Reduzierung der Erschließungs-/Grünflächen durch Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Auf Empfehlung des SEL-Geschäftsführers und des Aufsichtsrates hat die STVV dann am 11.02.05 das erweiterte Ankaufs- und freiwilliges Umlegungsverfahren beschlossen. Trotz dieses Kombinationsmodells gab es auf der Seite der Grundstückseigentümer keine Bewegung, was dazu führte, dass der B-Plan-Entwurf aus dem Workshop nochmals überarbeitet wurde. Dabei wurden die positiven Elemente des rechtskräftigen B-Plans aus dem Jahre 1995 mit dem Workshop-Entwurf verknüpft und ein neuer Entwurf aufgestellt, der auch die Zustimmung der Grundstückseigentümer fand. Über diesen Entwurf fasste die STVV am 08. Juni 2006 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss. In einer Bürgerversammlung am 15. September 2007 wurde der neue Entwurf vom Fachdienst Stadtplanung vorgestellt und es gab keinerlei Widersprüche oder auch Änderungsvorschläge.

Am 30.01.07 lud die IGRO zu einer Informationsveranstaltung ein, zu der auch Vertreter der Fraktionen und des SEL-Aufsichtsrates anwesend waren. Auf dieser Veranstaltung wurde von der IGRO ein möglicher Erschließungsträger (MVV-Mannheim) vorgestellt. Alle anwesenden Eigentümer signalisierten Ihre Bereitschaft ihre Grundstücke in ein Baulandumlegungsverfahren einzubringen, wenn die Stadt das Baugebiet durch einen priv. Erschließungsträger erschließen lässt.

Am 07. Februar erklärten die Mitglieder des SEL-Aufsichtsrates, dass sie die Umlegung des Baugebietes "Rosenstock III" durch die MVV befürworten, was auch bedeutet, dass nunmehr die MVV und nicht mehr die SEL Maßnahmeträger ist.

Die Verwaltung hat nun mehrere Gespräche mit den Vertretern der MVV- Energiedienstleistungen geführt und die Rahmenbedingungen eines möglichen Städtebaulichen- / Erschließungsvertrages erörtert.

Dieser städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB und der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB würde sich inhaltlich wie folgt gestalten:

Teil 1

- Bauleitplanverfahren – Erlangung der Rechtskraft des überarbeiteten B-Planentwurfs Rosenstock III

Teil 2

- Durchführung eines freiwilligen / gesetzlichen Baulandumlegungsverfahrens

Teil 3

- Ingenieurmäßige Planung und Ausführung der technischen Erschließungsanlagen.

Begründung:

Zu Teil 1

- Die Fortführung des B-Planverfahrens soll durch den Fachdienst 60-3 (Stadtplanung) der Stadt Lampertheim durchgeführt werden.

Zu Teil 2

- Das Umlegungsverfahren nach § 45ff BauGB wird in zwei Verfahrensschritte aufgeteilt:
 1. Durchführung eines freiwilligen Baulandumlegungsverfahrens mit dem Ziel der Anerkenntnis aller Eigentümer zur Übernahme der Erschließungskosten durch einen priv. Erschließungsträger.
 2. Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45ff BauGB durch den FD 60-3 (Bauverwaltung) der Stadt Lampertheim und dem Magistrat als Umlegungsstelle.

Zu Teil 3

- Ingenieurmäßige Planung und Durchführung aller mit der technischen Erschließung erforderlichen Maßnahmen durch einen priv. Erschließungsträger.

Die weiteren Einzelheiten über die Vertragsgestaltung und über die entstehenden Kosten mit dem Erschließungsträger wird die Verwaltung nach diesem positiven Grundsatzbeschluss erarbeiten und den städtischen Gremien in eine der nächsten Sitzungen unterbreiten.

Lampertheim, den 12.03.07

gesehen:

Aust (Bauberrat)

E. Maier (Bürgermeister)