



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-69/2023	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Planen und Bauen
Datum	07.03.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	14.03.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	27.03.2023	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	27.03.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	30.03.2023	beschließend

Betreff:

Baulandentwicklung im OT Breitenbrunn

hier: Vorstellung städtebauliches Konzept mit Grobkostenschätzung und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung nimmt die Sachstandsinformation zur Baulandentwicklung im Ortsteil Breitenbrunn zur Kenntnis. Aufgrund der Ausarbeitung der e-netz Südhessen wird beschlossen, das begonnene Bauleitverfahren nach § 13b BauGB bis auf Weiteres auszusetzen und zunächst Möglichkeiten für alternative Planungen im Rahmen vorhandener Innenentwicklungspotentiale nach § 13a BauGB zu prüfen. Außerdem soll auch geprüft werden, inwieweit über ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan perspektivisch eine Alternative zur dort ausgewiesenen Erweiterungsfläche entwickelt werden könnte. Der bestehende Aufstellungsbeschluss wird bis zur weiteren Klärung aufrechterhalten.

Sachdarstellung:

Mit Beschluss vom 19.12.2022 hat die Gemeindevertretung das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Im Bangert Süd“ für die Schaffung eines Wohnneubaugebietes im Ortsteil Breitenbrunn gemäß § 13b BauGB eingeleitet. Damit verbunden war die Absichtserklärung, das Baugebiet wieder von einem Projektierer möglichst ganzheitlich (Planung, Bodenordnung einschließlich Zwischenerwerb, Erschließung und Vermarktung) auf Basis städtebaulicher Verträge entwickeln zu lassen.

Vor dem Abschluss eines entsprechenden Vertrages hat der Gemeindevorstand zunächst vorbereitende Planungsmaßnahmen (städtebauliches Konzept mit Grobkostenschätzung sowie Begleitung der Eigentümergespräche) beauftragt, um die Rahmenbedingungen konkreter bestimmen zu können und damit die finanziellen Auswirkungen und eventuelle Risiken „greifbarer“ zu machen. Dieser Auftrag wurde an die e-netz Südhessen als sogenannter „Projektant“ erteilt, wodurch diese die Möglichkeit hat, auch am Vergabeverfahren für den späteren Hauptauftrag als Bieter teilzunehmen. Die Entscheidung hierüber soll spätestens zur Jahresmitte hin getroffen werden.

Die e-netz Südhessen hat inzwischen erste Ergebnisse in einer Präsentation zusammengestellt, die als Anlage beigefügt ist. Danach gestalten sich die Zahlen schwierig, weil im Vergleich zu dem Baugebiet in Rimhorn der Erschließungsaufwand deutlich größer ist (bedingt durch längere Straßenanbindung und erforderliches Kanaltrennsystem). Hinzu kommt auch hier das noch ungeklärte Thema Hochwasserschutz, das in Breitenbrunn aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vermutlich eine größere Rolle spielt. Selbst bei einem

relativ geringfügigen Einwurfswert (über dessen Höhe mit dem maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümer noch nicht weitergehend gesprochen wurde) ist voraussichtlich kein Vermarktungspreis unter 200 € / m² zu erzielen. Außerdem wird aufgrund der Größe des Baugebietes mit 21 (eventuell sogar 24) Plätzen ein zusätzliches Vermarktungsrisiko gesehen, wobei bei einer Verkleinerung der Vermarktungspreis noch weiter ansteigen würde.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die e-netz Südhessen, die Entwicklung des beabsichtigten Baugebietes in Breitenbrunn im Rahmen des vorgesehenen Verfahrens nach § 13b BauGB nochmal zu überdenken und ggf. alternativ mögliche Innenentwicklungspotentiale nach § 13a BauGB zu prüfen. Außerdem erscheint es erwägenswert, eine Änderung des Flächennutzungsplanes in den Blick zu nehmen, um perspektivisch eine Alternative zur dort ausgewiesenen Erweiterungsfläche entwickeln zu können.

Anlage(n):

Präsentation e-netz

Der Bürgermeister