



Datum, 29.10.2014 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/232/2014

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.11.2014	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	25.11.2014	
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2014	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2014	

**60-13-30 Bebauungsplan Auf der Ansbach
Umnutzung des Kinderspielplatzes am Pestalozziweg für Wohnbebauung
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg nach § 2 i.V.m.
§ 13 a BauGB
Verkaufsbeschluss**

Sachdarstellung:

Bereits seit einigen Jahren bestehen Überlegungen, den vorhandenen Kinderspielplatz am Pestalozziweg aufzulösen und den Grundstücksbereich für eine Wohnbaunutzung im Sinne einer Innenentwicklung zu verwerten. Letztendlich scheiterten bisher alle Vermarktungsideen an der Erschließung des Grundstückes, weil der Pestalozziweg, der ein wichtiger Schulweg darstellt, nicht zum Befahren geöffnet werden sollte und der westlich vom Häuser Weg abgehende Stichweg Flurstück 74/3 nicht verbreitert werden kann.

Nun bietet sich aktuell die Chance, dem Eigentümer des ehemaligen [REDACTED], das Grundstück zu verkaufen. Er hat sich um den Ankauf unter den Bedingungen beworben, dass die Grundstücke Flurstücke 76/2 und 74 /2 (nach Herausmessung der Trafostation) vereinigt werden können und für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der eine gestaffelte Geschossbebauung zulässt, wie sie in der Anlage zur Vorlage dargestellt ist. Die Erschließung würde dann über die Raiffeisenstraße sichergestellt werden. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Auf der Ansbach kann das Postgebäude auf bis zu fünf Geschosse aufgestockt werden. Angepasst an die Topografie soll nördlich des jetzigen Baufensters jeweils ein Baustreifen mit einer vier- bzw. dreigeschossigen Bebauung ausgewiesen werden. Auf der restlichen Fläche des Grundstücks sollen die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Eine gestaffelte Geschossbebauung würde sich nach Auffassung der Verwaltung im Hinblick auf die vorhandene Bebauung städtebaulich durchaus einfügen.

Der Interessent hat ein Kaufangebot von 190 €/m² für das Grundstück geboten. Das Grundstück hat derzeit eine Größe von 2.223 m². Vor Verkauf soll die Teilfläche, auf der die Trafostation steht, herausgemessen werden, so dass ca. 2.200 m² verkauft werden können. An den entstehenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes würde sich der Interessent mit einem Betrag von 3.000 € beteiligen.

Der Bodenrichtwert für die das Grundstück umliegenden Zonen ist auf 290 €/m² festgesetzt. Die Verwaltung hat zur Kaufpreisfindung ein Gutachten beim Gutachterausschuss erstellen lassen. Danach wurde unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen, der tatsächlichen Gegebenheiten und wertbeeinflussenden

Merkmale, wie z. B auch eingeschränkter Käuferkreis, ein Bodenwert von 175 €/m² für angemessen ermittelt.

Auf dem Spielplatz stehen derzeit nur noch wenige Spielgeräte (Wippe, 1 Wipptier, Balancierbalken, Sandkasten). Der Spielplatz ist nur noch schwach frequentiert und könnte deshalb aufgelöst werden. Es würde sich anbieten, ein Teil des Verkaufserlöses für die Anlage eines kleinen attraktiven und zeitgemäßen Kinderspielplatzes in der im Bebauungsplan seit Jahren ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage einzusetzen. Dies könnte für die Zeit nach der Haushaltskonsolidierung vorgemerkt werden.

Der Verkauf ist im Haushalt 2015 mit ca. 418.000 € etatisiert.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, eine Teilfläche von ca. 2.200 m² des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstück 74/2 an den Eigentümer des Grundstückes Flurstück 76/2, Raiffeisenstraße 14, zu einem Preis von 190 €/m² zu verkaufen.

Dies soll mit den Maßgaben erfolgen, dass

1. ein Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 BauGB aufgestellt wird.

Planziel ist die Vereinigung der Grundstücke Flurstücke 76/2 und 74/2 und Anpassung der Festsetzungen für die Zulassung einer nach Vollgeschossen gestaffelten Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 74/2 und 76/2;

2. zu dem genannten Kaufpreis sind vom Käufer die noch entstehenden Kanal- und Wassergrundstücksanschlusskosten gemäß der Entwässerungssatzung und der Wasserversorgungssatzung der Stadt in tatsächlicher Höhe zu zahlen;
3. die Vertrags- und Vertragsfolgekosten zu Lasten des Erwerbers gehen;
4. der Erwerber einen Kostenbeitrag von 3.000 € für das Bebauungsplanverfahren zahlt;
5. für die Herstellung eines Kinderspielplatzes als Ersatz Finanzierungsmittel nach erfolgter Haushaltskonsolidierung vorgemerkt werden.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan
2. Auszug aus dem Bebauungsplan Auf der Ansbach
3. Projektkalkulation 29.10.2014
4. Lageplan zur Aufstellung des Bebauungsplans