



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-129/2024/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	09.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	14.10.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.10.2024	beschließend

Betreff:

**Umlegungsverfahren Berliner Straße und Pijnackerweg nach §§ 80 ff. BauGB
Hier: Billigung der Ausgleichszahlungen**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung billigt Ausgleichszahlungen der Stadt im Rahmen der Umlegungsverfahren für die Bereiche des Pijnackerwegs/Hessenrings und der Berliner Straße bis zu einer Höhe von 300.000 € für einen Flächenzugewinn der Stadt bis zu rund 1.200 m², mithin 250,- €/m².

Begründung:

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ wurden die Berliner Straße umgestaltet und der Pijnackerweg ausgebaut. Mit der Umgestaltung der Berliner Straße wurde der Straßenquerschnitt optimiert, sodass im Ergebnis mehr Parkplätze, mehr Bäume und breitere Gehwege geschaffen werden konnten. Der frühere Mittelweg Hessenring und heutige Pijnackerweg wurde in der Lage verändert und verbreitert. Entlang des Weges wurden Plätze geschaffen. Mit dem Walter-Herbst-Weg wurde zusätzlich eine Querverbindung durch das Quartier des Hessenrings geschaffen, ebenso eine Wegeverbindung vom Thüringer Park über die Berliner Straße zum Grünen Weg.

Diese Aufwertungen der öffentlichen Räume mit Schaffung neuer Wegeverbindungen waren nur umsetzbar, indem die beiden Wohnungsbaugesellschaften Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und die Volks Bau und Sparverein eG der Stadt Teile ihrer Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt haben. Im Rahmen der Umlegungsverfahren sollen nun die Grundstücke in Anpassung an den neuen Bestand neu geordnet werden, teilweise werden der Stadt Dienstbarkeiten für Wege- und Leitungsrechte auf den Grundstücken der Gesellschaften eingeräumt.

In geringem Umfang gehen Flächen der Stadt an die Wohnungsbaugesellschaften, in größerem Umfang Flächen der Wohnungsbaugesellschaften an die Stadt. Die exakte Größe der Mehrzuteilung von Flächen an die Stadt wird sich erst aus der Vermessung im Rahmen des Umlegungsverfahrens ergeben. Es wird von einer Größenordnung von bis zu rund 1.200 m² ausgegangen, für die ein Wertausgleich an die jeweils betroffene Wohnungsbaugesellschaft zu leisten ist. Der Bodenrichtwert liegt für den Bereich derzeit bei 630 €/m². Es besteht Einvernehmen mit den beiden Wohnungsbaugesellschaften über einen Wertausgleich in Höhe von 250 €/m². Die Grundstücksneuordnungen im Rahmen der Umlegungsverfahren sind von der Grunderwerbsteuer befreit, da gegenseitige Zuteilungen erfolgen.

Da zwischen den Beteiligten Einvernehmen über die Grundstücksneuordnung besteht, können die Umlegungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 80 ff. Baugesetzbuch (BauGB) (sog. Grenzregelungsverfahren) durchgeführt werden. Gemäß Hauptsatzung hat die Stadtverordnetenversammlung dem Magistrat die Entscheidung über Grenzregelungsverfahren übertragen. Die Höhe des Wertausgleichs macht dennoch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die voraussichtliche Höhe der Geldleistungen wird bis zu rund 300.000 € betragen. Da es sich um aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ geförderte Maßnahmen handelt, sind die Kosten der Grundstücksneuordnung förderfähig. Zudem handelt es sich beim Ausbau der Berliner Straße um eine straßenbeitragspflichtige Maßnahme mit einem Anliegeranteil von 50 %.

Der Eigenanteil der Stadt beträgt nach Abzug der Anliegerbeiträge und der Fördermittel bis zu rund 75.000 €. Hinzu kommen anteilige Verfahrenskosten von rund 20.000 €. Die Mittel stehen im Haushalt unter der Kostenstelle *Soziale Stadt* zur Verfügung.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter