

TOP:

Viernheim, den 18.10.2016

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	612-00
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-112-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Baugebiete - Vergleichende Rahmenbedingungen 2. Geltungsbereich B-Plan Bannholzgraben 3. Untersuchungsgebiet Nord-Weststadt II 4. Auszug IBK 5. Auszug Fritz Ingenieure
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	zu b) 90.000 €, davon 60.000 € in 2017 zu c) 10.000 €
Protokollauszüge an:	BVLA, ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	31.10.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	03.11.2016 / 01.12.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda21)	08.11.2016 / 29.11.2016	
Stadtverordnetenversammlung	11.11.2016 / 08.12.2016	

Hinweis!

Eine Beschlussfassung ist auch noch rechtzeitig in der Stadtverordnetenversammlung am **8.12.2016** möglich. Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung der Stadtverordnetenversammlung aber schon jetzt Kenntnis von den konkret zu treffenden Entscheidungen geben.

Beschlussvorlage

Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt die mit den Eigentümern der Grundstücke Flur 15 Nr. 112 bis 116 geschlossenen Kaufverträge.

- b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnzwecke zur Erweiterung des Baugebiets „Bannholzgraben“ sowie gleichzeitig die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 15 Nr. 111 bis 116 sowie Flur 15 Nr. 133 (Feldweg) teilweise. Das Planungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt.
- c) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die vorbereitenden Untersuchungen (Schallschutz, Ökologie etc.) zur Baulandentwicklung des Erweiterungsbereichs des Baugebiets „Nord-West“ durchgeführt werden. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 3) dargestellt.
- d) Die zur Durchführung der Untersuchungen gem. b) und c) im Jahr 2017 voraussichtlich erforderlichen Mittel in Höhe von 70.000 € werden im Haushaltsplan 2017 zur Verfügung gestellt.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

1. Grundsatz

Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat untersucht, für welche Bereiche eine Baugebietsentwicklung möglich ist, den damit verbundenen Aufwand eingeschätzt und die Vor- und Nachteile dargestellt (Anlage 1). Danach sind neben der Erweiterung/Arrondierung der Nordweststadt Bereiche im Osten der Stadt für eine Baugebietsausweisung geeignet.

Entsprechend der ersten Einschätzungen des zurzeit in der Ausarbeitung befindlichen Stadtentwicklungskonzepts „Wohnen und Gewerbe“ kann davon ausgegangen werden, dass für Viernheim ein deutlicher Neubaubedarf (sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Geschößwohnungsbau) besteht.

2. Viernheim Nord-West

Der 1. Abschnitt der Nordweststadt ist seit 1981 baureif. Seinerzeit wurde der Bereich incl. einer möglichen Erweiterung überplant und ein rd. 36 ha großer 1. Abschnitt zu Bauland entwickelt. Die Umsetzung der vorgesehenen Erweiterung ist bis heute unterblieben. Zwischenzeitlich wurden andere Baugebiete (Hinter den Zäunen, Am Schmittsberg I, Bannholzgraben und Am Schmittsberg II) realisiert.

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für eine mögliche Weiterführung der Baugebietsentwicklung Nordwest II (Anlage 2) wurden in den Jahren 2006 und 2010 Lärmgutachten erstellt. Beide Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass eine Baugebietsentwicklung aufgrund der naheliegenden Autobahn –wenn überhaupt– nur unter erschwerten Bedingungen durchführbar sein wird. Neben einer Erhöhung des vorhandenen Lärmschuttwalls wären darüber hinaus Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um die erforderlichen Lärmwerte (insbesondere nachts) einhalten zu können (Anlagen 4 und 5, Zusammenfassungen). Neben der Lärmproblematik ist der durchzuführende ökologische Ausgleich zu beachten. Im Plangebiet ist eine Vielzahl von Gartengrundstücken mit entsprechendem Baumbestand vorhanden. Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst muss damit gerechnet werden, dass außerhalb des Gebiets Ackerflächen zur Sicherstel-

lung des ökologischen Ausgleich in Anspruch genommen werden müssen (analog „Am Schmittsberg II“).

Aufgrund der vorgesehenen Verkehrserschließung (Ringstraßen) des Gesamtgebiets Nordwest wäre eine Erschließung von Abschnitten denkbar. Inwieweit eine Abschnittsbildung sinnvoll sein kann, hängt insbesondere von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab. Zu beachten ist dabei, dass die anfallenden Kosten in Einzelbereichen erheblich differieren können (insbesondere den ökologischen Ausgleich betreffend). Schon alleine aus diesem Grund sollte eine mögliche Baugebietsentwicklung in einem Zug erfolgen. Als Grundlage für eine Baugebietsentwicklung könnte das für das Baugebiet „Am Schmittsberg II“ durchgeführte Verfahren dienen. Danach wurden sämtliche Kosten der Baugebietsentwicklung direkt von den Eigentümer getragen,

- betrug der Flächenbeitrag 30 % der Ackerflächen,
- wurde eine Vereinbarung über eine „vereinbarte Umlegung“ geschlossen,
- wurde die Planung und Durchführung der Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt,
- war eine Gesamtmitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erforderlich.

Der Anteil städt. Flächen im Gebiet Nordwest II liegt bei rd. 15 % der Gesamtfläche. Aus diesen Flächen sowie aus einem evtl. erwachsenden Flächengewinn hätte die Stadt einen Baulandanspruch. Der überwiegende Baulandanspruch stünde Privateigentümern zu.

3. Erweiterung Bannholzgraben

Die Parzellen Flur 15 Nrn. 111 bis 116 (Anlage 3) waren bereits bei der Untersuchung möglicher Bau-flächen ab dem Jahr 1992 Gegenstand der Betrachtung. Im Zuge der Eigentümergespräche, die bei den Voruntersuchungen zum Erlass der Satzung über die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu führen waren, zeigten sich einige der Eigentümer gar nicht oder wenig mitwirkungsbereit. Zur Vermeidung von Konflikten wurde der Bedarf daher ausgespart.

Nachdem die Hessen Agentur im Jahr 2015 die Eckwerte der regionalen Bevölkerungsentwicklung für alle hessischen Gemeinden veröffentlicht hat und danach für Viernheim bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme zu erwarten ist sowie die Vorbereitung der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ abgeschlossen war, haben die Dezernenten die Verwaltung beauftragt, mit den Eigentümern der Grundstücke Flur 15 Nr. 112 bis 116 (die Parzelle Nr. 111 ist städt. Eigentum) über einen möglichen Ankauf zu verhandeln. Ziel der Verhandlungen war, mit den Eigentümern zu vereinbaren, dass Voruntersuchungen zu einer möglichen Realisierung des Baugebiets durchgeführt werden können und der geschlossene Vertrag nur dann wirksam wird, wenn einer Baulandentwicklung keine Hindernisse entgegen stehen.

Der Vorgehensweise haben sämtliche Eigentümer zugestimmt. Nachdem der Magistrat in seiner Sitzung am 21.09.2015 (nach vorheriger Abstimmung mit den Fraktionsvorsitzen-

den) dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt hatte, wurden am 09.12.2015 die Kaufverträge mit den Eigentümern geschlossen. Gültig werden die Verträge insgesamt wenn

- die Stadtverordnetenversammlung die Kaufverträge genehmigt hat und
- die Stadtverordnetenversammlung die zur Durchführung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) notwendigen Beschlüsse gefasst hat.

Sollten die Bedingungen bis 31.01.2017 nicht eingetreten sein, gelten die Kaufverträge als nicht geschlossen. Sollten die Bedingungen eingetreten sein, werden die Kaufpreise am 28.02.2017 fällig (für den Fall, dass alle sonstigen Voraussetzungen vorliegen).

Für die Sicherung der Grundstücke wurden bisher lediglich die Notarkosten in Höhe von insgesamt rd. 28.000 € aufgewendet. Im Hinblick auf die sich ergebenden Möglichkeiten sowie die Gesamtkaufsumme von über 4 Mio. Euro stellt dies einen geringen Kostenfaktor dar.

Das Risiko für die Durchführung der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ ist überschaubar. Unter gleichen Bedingungen wie beim Baugebiet „Am Schmittsberg II“ lägen die Kosten für einen Quadratmeter Bauland bei unter 300 €. Unter Berücksichtigung des derzeit in Viernheim üblichen Preisniveaus für Bauland ergeben sich erhebliche Möglichkeiten für Kaufpreisverbilligungen und sonstige soziale Förderungen.

Durch vertragliche Bindungen (20 Jahre Kaufpreisbindung für Grund und Boden im Veräußerungsfall etc.) lässt sich eine Spekulation im Baugebiet wirksam eindämmen. Die Regelung hat sich im 1. Abschnitt des Baugebiets „Bannholzgraben“ bewährt.

Mit den letzten Sitzungen vom Magistrat (10.10.2016) und Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (11.10.2016) konnten die Stadträte/Stadtverordneten den ersten Bericht der Fa. Georg Consulting zur Kenntnis nehmen. In der Anlage „Zusammenfassung des Standes vom [09.09.2016](#)“ war auf Grundlage umfangreicher Datenermittlung ein „deutlicher Neubaubedarf“ festgestellt worden.

4. Abwägung

Im Gegensatz zum Gebiet „Nordwest II“ sind bei der Erweiterung „Bannholzgraben“ Probleme in lärmtechnischer oder naturschutzfachlicher Sicht kaum zu erwarten. Wie sich aus der Vorlage erkennen lässt, ist die Abwicklung der Baulandentwicklung für die Gebiete „Nordwest II“ und „Bannholzgraben II“ aufgrund der Rahmenbedingungen komplett unterschiedlicher Natur. Während „Nordwest II“ insbesondere Privatpersonen die Möglichkeit schafft, Bauland zu verwerten, kann im Falle der Erschließung des Baugebiets „Bannholzgraben II“ die Stadt nahezu über alle Grundstücke (bis auf die vereinbarten Rückerwerbe durch die Ackereigentümer) verfügen und damit die vertraglichen Rahmenbedingungen sowie die Zeitabfolge der Bebauung bestimmen. Insbesondere im Fall der privaten Verfügbarkeit von Bauland lässt sich nicht ausschließen, dass mit den Grundstücken spekuliert wird bzw. die Baugrundstücke Bauwilligen (selbst zu sehr hohen Preisen) nicht zugänglich sind. Diese Annahme wird gestützt durch die Tatsache, dass in den seit Jahren erschlossenen Baugebieten Viernheims immer noch sehr viele Grundstücke, nämlich

Nordwest I	40 Bauplätze
Hinter den Zäunen	11 Bauplätze
In der Striet	6 Bauplätze
Am Schmittsberg I	7 Bauplätze

unbebaut sind. Bestünde die Möglichkeit, diese Baugrundstücke Bauwilligen anbieten zu können, wäre der Druck neues Bauland ausweisen zu müssen, wesentlich geringer. Demgegenüber konnte das Baugebiet „Bannholzgraben“ innerhalb von 10 Jahren bebaut werden.

Neben den vorstehenden Ausführungen ist die Zeitachse von Bedeutung. Während die Möglichkeit besteht, das Baugebiet „Bannholzgraben II“ bei normalem Verlauf bis zum Jahr 2019 soweit zu entwickeln, dass private Hochbauten möglich sind, muss im Falle der Entwicklung des Baugebiets „Nordwest II“ mit einem wesentlichen längeren Zeitraum gerechnet werden. Eine Baulandentwicklung zu den genannten Rahmenbedingungen setzt die Mitwirkungsbereitschaft sämtlicher Grundstückseigentümer voraus. Aus den Erfahrungen der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ (rd. 150 Privatpersonen beteiligt) kann darauf geschlossen werden, dass die Mehrzahl der Eigentümer an einer Baulandentwicklung interessiert und damit mitwirkungsbereit sein wird. Notwendig ist allerdings eine komplette Mitwirkungsbereitschaft, was teilweise sehr langwierige Verhandlungen erforderlich machen dürfte. Letztlich kann nicht garantiert werden, dass alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sein werden und Probleme durch geänderte Gebietszuschnitte lösbar sind. Von daher ist die Nennung einer Zeitachse seriös nicht machbar. Beispielhaft kann wiederum auf die Erfahrungen bei der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ zurückgegriffen werden. Von den ersten Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern im Jahr 2009 bis zur Baureife im Jahr 2016 sind 7 Jahre vergangen.

Abweichend von dem für die Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ gewählten Verfahren besteht auch die Möglichkeit, die Baulandentwicklung in gesetzlicher Form durchzuführen. In diesem Fall wären die Grundstückseigentümer Beteiligte (nicht Vertragspartner), die sich im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gegen die Folgen einer Baulandumlegung sowie die Durchführung und Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen wehren könnten. Eine komplette Mitwirkungsbereitschaft ist bei diesem Verfahren von vornherein nicht erforderlich. Allerdings sind eine Vielzahl von Kostengruppen im Falle einer Erhebung von Beiträgen nicht abrechenbar (Voruntersuchungen, Kosten des Bebauungsplans, der Vermessung und der Baulandumlegung etc.) bzw. es sind Eigenanteile von der Stadt zu erbringen (Straßenbau). Nach Einschätzung der Verwaltung dürften sich die Kosten, die für im Baugebiet „Am Schmittsberg II“ gelegene Baugrunde von den Eigentümern zu tragen sind und nach den gesetzlichen Grundlagen und Satzungen nicht umlagefähig gewesen wären, auf mehrere hunderttausend Euro belaufen.

Abschließend der Hinweis zur Priorität:

Die zur Diskussion stehenden Baulandentwicklungen schließen sich nicht aus. Es ist durchaus denkbar, die Voruntersuchungen für eine Entwicklung des Baugebiets „Nordwest II“ nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel zu beginnen und parallel erste Eigentümergespräche zu führen, sobald die anfallenden Kosten der Baulandentwicklung (Lärmschutz, ökologischer Ausgleich, Erschließung etc.) abschätzbar sind. Allein schon aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Zeiträume bis zu einer möglichen Baureife bietet es sich geradezu an, die Verfahren parallel zu betreiben.