

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Baugebiet „Jesinger Loch,, – Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf, Erweiterung des Plangebietes und Auswahl des Bodenordnungsverfahrens
Bezug:	61/06, 61a/06, 84/2007, 277/2007, 277a/2007, 101/2009, 92/2009, 197/2009
Anlagen: 0	Anlage 1_Plangebiet und Erweiterungsflächenn Anlage 2_Entwurf 1_2008 Anlage 3_Entwurf 2_2015 Anlage 4_grobe Kostenschätzung

Beschlussantrag:

Das Bebauungsplanverfahren „Jesinger Loch“ wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes aus dem Jahr 2015 entsprechend der Anlage 2 fortgeführt.

Ziel:

Der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2015 soll als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Jesinger Loch“ beschlossen und die Frage der Gebietserweiterung diskutiert werden. Zudem ist die Frage des anzuwendenden Bodenordnungsverfahrens zu klären.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 07.06.2004 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Rahmenplan für Unterjesingen beschlossen. Der Rahmenplan sieht im Bereich des Plangebietes eine Siedlungserweiterung auf einer Fläche von ca. 3 ha vor. Mit dem Bebauungsplan „Jesinger Loch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Siedlungserweiterung geschaffen werden. Das Verfahren konnte nach der Auslegung des Bebauungsplanes und des Beteiligungsverfahrens für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht fortgeführt werden, da von Seiten des Regierungspräsidiums zunächst eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) eingefordert wurde. Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind verschiedene, von der Verwaltung zu erarbeitende Themenfelder. Der u.a. das Plangebiet betreffende Baustein „Wohnen“ soll noch vor der Sommerpause 2015 durch den Gemeinderat beschlossen werden und zur weiteren Zustimmung und Prüfung an den Nachbarschaftsverband sowie das Regierungspräsidium Tübingen gegeben werden, so dass voraussichtlich im Laufe des Jahres 2016 das Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden könnte. Bevor nun das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes fortgeführt wird, sollte aus Sicht der Verwaltung ein Grundsatzbeschluss für den dem Verfahren zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf gefasst werden. Das bestehende Konzept aus dem Jahr 2008 ist mit einer sehr aufwendigen Erschließung versehen. Die Verwaltung hat deswegen einen Alternativentwurf ausgearbeitet. Zudem wurde im Ortschaftsrat die Frage aufgeworfen, ob das Plangebiet nach Osten erweiterbar ist. Die fachliche Einschätzung wurde von der Verwaltung vorgenommen.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.05.2006 beschlossen, für das „Jesinger Loch“ in Unterjesingen einen Bebauungsplan aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die Beteiligung fand im Juli und August 2007 statt.

Am 30.03.2009 hat der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2009 von 14.04.2009 bis 22.05.2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 22.03.2009 aufgefordert. Das Verfahren konnte jedoch nach der Auslegung des Bebauungsplanes nicht fortgeführt werden, da von Seiten des Regierungspräsidiums zunächst eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingefordert wurde, um den Bedarf an neuen Wohnbauflächen für das Verbandsgebiet des FNPs nachzuweisen. Voraussichtlich im Lauf des nächsten Jahres wird das FNP-Verfahren für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich soweit fortgeschritten sein, dass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden kann.

Bevor nun das Bebauungsplanverfahren weiterbetrieben wird, hält es die Verwaltung für erforderlich, Einigkeit über das dem Bebauungsplan zu Grunde zu legende Plankonzept und den Geltungsbereich des Plangebietes herzustellen.

Städtebaulicher Entwurf 1, Stand 2008 (Anlage 2)

Auf Grundlage des seitherigen städtebaulichen Entwurfes können ca. 60 bis 110 Wohneinheiten entstehen. Geplant sind derzeit 19 Einzelhäuser und 24 Doppelhaushälften sowie 4 Mehrfamilienhäuser. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu zu bauenden Straßenanschluss der Bundesstraße 28 (Jesinger Hauptstraße). Im Westen besteht zusätzlich über die Straße Sommerhalde eine Anbindung an das benachbarte Wohngebiet „Schieteringer“.

Die serpentinartig geführte innere Haupteerschließung wird durch Anliegerwege flankiert, welche die nördlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke erschließen. Im Osten wird der Anliegerweg über einen Fußweg an das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz angeschlossen. Ein weiterer Fußweg verbindet das Baugebiet nach Norden zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Im Wägner“.

Im Norden und Nordosten bildet eine öffentliche Grünfläche den Übergang zum Landschaftsraum. Dieser Streifen dient insbesondere als Puffer zum angrenzenden FFH-Gebiet. Zwischen der Bebauung und der B 28 im Süden wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der die Lärmschutzwand integriert ist.

Städtebaulicher Entwurf, Stand 2015 (Anlage 3)

Seitens der Verwaltung und unter Beteiligung des Planungsbüros Krischpartner wurde aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes des Entwurfes aus dem Jahr 2008 ein alternatives städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Auf dieser Basis können 58 bis 95 Wohneinheiten entstehen. Geplant sind 9 Einzelhäuser, 28 Doppelhaushälften, 9 Reihenhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser, wobei die Aufteilung noch jederzeit angepasst bzw. geändert werden kann.

Die Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 28 erfolgt über die vorhandenen Straßen „Sommerhalde“ und die Straße „Im Wägner“. Diese werden, soweit möglich und städtebaulich sinnvoll, hangparallel ins Plangebiet fortgeführt. Im Osten des Plangebietes besteht eine sehr steile Nordsüdverbindung zwischen den beiden Straßen. Diese fungiert vor allem als Fuß- und Radweg, da sie als normale öffentliche Straße eine zu große Steigung aufweist. Zudem soll sie im Falle einer Sperrung einer der beiden Planstraßen bzw. für die Nutzung durch Sonderfahrzeuge temporär geöffnet werden. Ansonsten wird diese durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Poller) gesperrt werden.

Wie im städtebaulichen Entwurf aus dem Jahr 2008 bildet im Norden eine öffentliche Grünfläche mit Bäumen den Übergang zum Landschaftsraum. Dieser Streifen dient insbesondere als Puffer zum angrenzenden FFH-Gebiet. Zwischen der Bebauung und der B 28 im Süden wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der die Lärmschutzwand integriert ist.

Vor- und Nachteile der städtebaulichen Entwürfe

Städtebaulich bietet der Entwurf aus dem Jahr 2015 den Vorteil, dass sich die Straßen mit geringerem baulichen Aufwand herstellen lassen und sich besser in das bestehende Gelände einfügen. Zudem kann der Übergang zur Bundesstraße einheitlich gestaltet werden. Eine Unterbrechung des Lärmschutzwalles sowie der Freianlagen durch eine Zufahrt ist nicht notwendig. Mit dem Entwurf lassen sich ca. 22.000 m² Nettobauland umsetzen und damit rund 2.000 m² mehr als mit dem Entwurf aus dem Jahr 2008. Dies ist vor allem durch den geringeren Erschließungsaufwand bedingt. Der neue Entwurf benötigt ca. 40 % weniger öffentliche Straßen und Wegefläche. Die Infrastrukturkosten pro m² Nettobauland dürften um 30% bis 50% unter den Kosten des Entwurfes 1 (siehe hierzu die grobe Kostenschätzung/Hochrechnung für die Infrastruktur entsprechend Anlage 4) liegen und damit für die Grundstückseigentümer einen entsprechend höheren Ertrag nach sich ziehen.

In Bezug auf die Erschließung weist der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2015 den Nachteil auf, dass er zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Anwohnerschaft in den Straßen „Sommerhalde“, „Im Wägner“ und dem „Mönchhüttenweg“ führt.

Die Mehrbelastung wird jedoch als hinnehmbar eingestuft. Selbst für den Fall, dass über jede der beiden Straßen 60 Wohneinheiten erschlossen werden würden, ist mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 190 Kfz/Tag zu rechnen. Das gesamte tägliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Sommerhalde“ würde dann rund 350 Kfz/Tag betragen, eine für eine Wohnstraße verträgliche Verkehrsbelastung.

Durch die Mehrverkehre kommt es zu einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B28/Sandäckerstraße/Mönchhüttenweges. Eine im Juli 2006 durchgeführte Verkehrsuntersuchung kam

zum Ergebnis, dass sich die Verkehrsqualität am Knoten in der Morgenspitze von der Qualitätsstufe C nach Qualitätsstufe E (nach HBS 2001) verschlechtert. Die Qualitätseinbuße bezieht sich im Wesentlichen nur auf die morgendliche Spitzenstunde und hat zur Folge, dass Autos zum Teil nicht bei der ersten, sondern erst bei der zweiten Grünphase auf die Jesinger Hauptstraße einfahren können. Eine Verteilung des ein- und abbiegenden Verkehrs auf einen neuen Anschluss über die Bundesstraße wäre deshalb verkehrstechnisch sinnvoll. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Einschränkung jedoch in Abwägung mit den hohen Kosten sowie den Flächenverlusten eines zusätzlichen Anschlusses vertretbar, so dass auf einen direkten Anschluss des Plangebietes an die Bundesstraße verzichtet werden kann.

Trotzdem wurde insbesondere zur Entlastung der Straße „Sommerhalde“ zuletzt beim Entwurf 2 über einen zusätzlichen „unechten“ Anschluss der südlichen, in Ostwestrichtung verlaufenden Planstraße an die Bundesstraße nachgedacht. Mit diesem könnte man von Tübingen kommend in das Baugebiet einfahren und in Richtung Entringen ausfahren. Das Regierungspräsidium Tübingen könnte sich nach ersten Gesprächen einen solchen „unechten“ Anschluss grundsätzlich vorstellen, am ehesten im unmittelbaren Übergang zum bestehenden Wohngebiet, im sog. „Verflechtungsbereich“ der Bundesstraße. Aufgrund der vorhandenen Topographie wird aber ein direkter Anschluss in Nordsüdrichtung unter der Maßgabe einer max. Steigung von 12% nicht möglich sein. Der Anschluss müsste deswegen schräg in den Hang gelegt werden und hätte eine ähnliche Längenausdehnung wie der Anschluss an die Bundesstraße im Entwurf 1. Aus Sicht der Verwaltung ist eine solche Straße städtebaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Es werden mehr öffentliche Flächen benötigt und es entstehen zusätzliche Erschließungskosten. Andererseits wird eine Entlastung der Straße „Sommerhalde“ durch den Anschluss nicht als zwingend erforderlich angesehen.

Zur Entlastung der Anwohnerschaft des angrenzenden Wohngebietes würde aber eine Baustellenzufahrt direkt über die Bundesstraße hergestellt werden können.

Arten- und FFH-Gebietsschutz

Für den Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2008 liegen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2002 und ein Umweltbericht aus dem Jahr 2009 vor. Die darin enthaltene artenschutzrechtliche Prüfung weist den Rechtsstand vor der BNatSchG-Novelle auf, Untersuchungen zu tatsächlichen Artenvorkommen wurden nicht durchgeführt. Für eine rechtssichere Planung müssen aktuelle Daten zum Artenbestand und die heutige Rechtslage berücksichtigt werden.

Deswegen wurde das Büro menz umweltplanung im Jahr 2014 beauftragt, Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchzuführen. Eine Besonderheit des Gebietes ist das Vorkommen der europäisch geschützten Art der Schlingnatter. Bei dem Vorkommen im „Jesinger Loch“ handelt es sich um ein randliches Vorkommen, der Schwerpunkt der Population wird in der höheren Hangzone des Schönbuchwestrandes vermutet. Maßnahmen die zur Verbesserung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen, sind im Bereich des Schönbuchwestrandes möglich. Artenschutzrechtlich ist die Zulassung des Bebauungsplanes davon abhängig, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG für die Verletzung der Zugriffsverbote (Tötung, erhebliche Störung und/oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere) erteilt wird. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist die Alternativlosigkeit des Vorhabens. Für Unterjesingen besteht aus der Sicht der Verwaltung im „Jesinger Loch“ die einzige Möglichkeit, kurz- bis mittelfristig Wohnbauflächen im Außenbereich zu entwickeln. Ein weiterer für Wohnbauentwicklung vorgesehener Standort im Gewann „Dörnle“ kann in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden, da hier die mögliche Trasse für eine Umgehungsstraße für die stark belastete Ortsdurchfahrt von Unterjesingen liegt. Der Bereich „Enzbach“ sollte vorwiegend als Fläche für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung weiterhin zur Verfügung stehen.

Die Höhere und Untere Naturschutzbehörde teilen nach einem ersten Gespräch die Einschätzung, dass es artenschutzfachlich zielführend sein dürfte, populationsfördernde Maßnahmen in den höheren Hangzonen des Schönbuchwestrandes durchzuführen. Allerdings sind die fachlichen Voraussetzungen

für eine Ausnahme bisher noch nicht beurteilbar, da keine ausreichenden Informationen zur lokalen Population und deren Erhaltungszustand vorliegen. Um den Weg einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gehen zu können, sind hier ergänzende Untersuchungen erforderlich, die das Büro menz umweltplanung zwischen März und September 2015 durchführt.

Ob die städtebaulichen Argumente für die Gewährung einer Ausnahme (Alternativlosigkeit des Gebietes; notwendig für die Stärkung und Sicherung der sozialen Infrastruktur etc.) ausreichen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich gesagt werden. Von entscheidender Bedeutung wird der Grad der Betroffenheit in Kontext mit der lokalen Population sein. Sollte sich herausstellen, dass keine anderen Exemplare in der Hangsituation vorhanden sind und damit durch das Baugebiet ein nicht unerheblicher Teil der Population betroffen wäre, besteht das Risiko, dass eine Ausnahme vom Regierungspräsidium nicht gewährt werden kann. Dies ist aber Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Gebietes.

Das Regierungspräsidium Tübingen stellt derzeit Managementpläne für die Natura 2000 Gebiete auf. Die in diesem Zusammenhang erhobenen Datengrundlagen für das an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“ werden für die Verträglichkeitsprüfung benötigt. Sobald diese vorliegen, kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ermittelt werden.

Einen relevanten Einfluss auf die Beeinträchtigung der Schutzgebiete dürfte nach Einschätzung des Regierungspräsidiums eine Erschließung über die Straße „Im Wägner“ jedoch nicht haben, so dass für die Verträglichkeitsprüfung nicht relevant ist, welche der beiden städtebaulichen Entwürfe umgesetzt wird. Maßgebend für die Bewertung wird aus derzeitiger Sicht der zunehmende Prädatorendruck (Hauskatzen) sein.

Erweiterung des Plangebietes nach Osten (Fläche A und B)

Zuletzt wurde im Ortschaftsrat die Frage aufgeworfen, ob das Baugebiet noch nach Osten erweitert werden kann. In Frage kommen grundsätzlich zwei Flächen, die in der Anlage 1 gekennzeichnete ca. 0,27 ha große Fläche A und die ca. 0,34 ha große Fläche B. Das Baugebiet würde bei einer Erweiterung um beide Flächen im Osten durch den in Nordsüdrichtung verlaufenden landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Die Bebauung der Fläche A hätte den Verlust von wertvollen Streuobstwiesen, die nachgewiesen als Fortpflanzungsstätte besonders geschützter Vogelarten genutzt werden, zur Folge. Zudem wären weitere spezielle Untersuchungen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen notwendig. Da die Fläche innerhalb des FFH-Gebietes liegt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Einbeziehung der Fläche ins Plangebiet mit einem sehr hohen fachlichen rechtlichen, und auch finanziellen Aufwand verbunden.

Bei der Fläche B handelt es sich v.a. um zwei intensiv genutzte Ackerflächen. Durch eine Erweiterung des Plangebietes um die Flächen wäre eine Verlegung der gesetzlich geschützten Feldhecke innerhalb des Gebietes, die nach der momentanen Abgrenzung am Gebietsrand liegt und hätte erhalten werden können, erforderlich. Darüber hinaus wären zusätzliche Untersuchungen notwendig, um beispielsweise das Vorkommen der Dicken Trespe auszuschließen

Mit der Erweiterung des Baugebietes könnte man zwar etwa 4-8 zusätzliche Wohneinheiten schaffen. Städtebaulich hätte die Erweiterung allerdings unabhängig von den relevanten naturschutz- und artenschutzrechtlichen Fragen den Nachteil, dass die bereits relativ langen Erschließungsstraßen nochmals verlängert werden müssten und sich der Siedlungsrand weiter ausdehnen würde. Vor dem Hintergrund der hohen Wertigkeit der Landschaft in diesem Bereich ist aus Sicht der Verwaltung eine Erweiterung daher nicht vertretbar.

Bodenordnung

Neben vielen planerischen Aspekten sind bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen insbesondere die liegenschaftlichen Fragestellungen von Bedeutung. Bei der Realisierung des Baugebiets „Jesinger Loch“ ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, da die bestehenden Flächen hinsichtlich ihres Zuschnittes nicht unverändert für eine Entwicklung geeignet sind.

Für die Neuordnung der Flächen gibt es grundsätzlich die Möglichkeit, eine amtliche oder eine freiwillige Umlegung durchzuführen (siehe auch die ausführliche Darstellung in den Sitzungsvorlagen 28/2014 und 28a/2014). Um die Grundstückseigentümer auch an den Kosten für die nicht beitragsfähigen Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen, den gesetzlich vorgesehenen 5%- Anteil auch auf die Eigentümerschaft zu übertragen, sowie eine Förderung von kostenreduziertem Wohnungsbau zur Versorgung von Menschen mit geringerem Einkommen zu erreichen, wurde vom Gemeinderat im Jahr 1999 das „Grundsatzprogramm Wohnen“ beschlossen. Demnach werden Flächen im Außenbereich nur noch entwickelt, wenn sich die begünstigten Grundstückseigentümer verpflichten, zusätzlich zu dem amtlichen Flächenabzug in Höhe von 30% einen weiteren Flächenabzug in Höhe von 15% zu einem um zwei Drittel reduzierten Preis an die Gemeinde abzutreten. Dieses Verfahren wurde bisher in den beiden Gebieten „Südlicher Stäudach“ und „Käppelesäcker“ angewandt.

Im „Jesinger Loch“ wurden die Verhandlungen mit den Eigentümern im Jahr 2007 auf dieser Grundlage begonnen und ein erster Zuteilungsentwurf erörtert. Hierbei wurde auch die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung nach den Bestimmungen des Grundsatzprogramms Wohnen abgefragt. Im Ergebnis waren damals drei (von 20) Eigentümer mit dem zusätzlichen Abzug der Fläche bzw. der Entschädigung nicht einverstanden. Entsprechende verbindliche vertragliche Vereinbarungen liegen noch nicht vor und wurden auch noch nicht eingebracht. Auf Grund möglicher Eigentümerwechsel könnte es heute zu einem anderen Ergebnis bzgl. der Zustimmung kommen. Im Beschluss der Vorlage 28/2014 wurde festgelegt, dass der Bebauungsplan „Jesinger Loch“ aufgrund des bisherigen Verfahrens weiterhin in Form der Umlegung geordnet werden soll.

Die Umlegung nach dem Grundsatzprogramm Wohnen beinhaltet aber grundsätzlich zwei erhebliche Nachteile. Zum einen ist dieses Verfahren kommunikationsaufwändig. Die Verwaltung muss bei der städtebaulichen Planung und der Zuteilung der Grundstücke intensiv auf die individuellen Wünsche der Eigentümer eingehen, was zu langen Verhandlungen führen kann. Zum anderen gehen die Grundstücke zurück in die Hand der vorherigen Eigentümer. Da diese oftmals nicht gleich verkaufen wollen, kommt es in Teilen zu einer privaten Grundstücksbevorratung. Auf diese Weise sind in den Ortschaften zum Teil umfangreiche Baulücken entstanden. Darüber hinaus wurden aufgrund der hohen Nachfrage zum Teil deutlich über dem Bodenrichtwert liegende Kaufpreise vereinbart, was neben anderen Belangen zu einer Verteuerung des Bauens in Tübingen geführt hat.

Um die genannten Nachteile zukünftig zu vermeiden, wird künftig in den Baugebieten anderer Ortschaften statt eines amtlichen Umlegungsverfahrens ein Zwischenerwerb durch die Stadt vorgenommen. Hierzu werden alle innerhalb eines Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke vor Durchführung des Planungsverfahrens durch die Stadt erworben. Das städtebauliche Konzept kann dann unabhängig von den individuellen Wünschen der ehemaligen Eigentümerschaft optimiert werden und mit deutlich reduziertem Aufwand zur Baureife gebracht werden. Die Grundstücke werden neu geordnet, die Erschließung durch die Gemeinde hergestellt und im Anschluss beitragsfrei an potentielle Bauwillige veräußert. Hieraus ergeben sich für die Universitätsstadt erhebliche Vorteile:

- Aufgrund des geringeren Abstimmungsaufwandes im allgemeinen reduzierte Verfahrensdauern und aufgrund des Verzichts auf Umlegungsverfahren und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei den einzelnen Grundstückseigentümern eine Reduzierung des Verwaltungsaufwandes.
- Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen.
- Vermeidung von Baulücken, da alle Grundstücke zivilrechtlich mit einer Bauverpflichtung veräu-

bert werden können.

- Auswahl der Käufer und Bauherren nach sozialen Kriterien.
- Dämpfung des allgemeinen Bodenpreisniveaus.

Der Nachteil des Zwischenerwerbsmodells kann darin liegen, dass nicht alle privaten Grundstückseigentümer veräußern. Damit kann das Baugebiet nicht oder ggf. nur zum Teil entwickelt werden. Dies kann ggf. Zeit in Anspruch nehmen. Hinzu kommt, dass die Stadt die Grundstücke erwirbt und damit auch das wirtschaftliche Risiko eingeht.

Zeitplanung und weiteres Vorgehen

Die Umsetzung des Entwurfes aus dem Jahr 2015 führt voraussichtlich zu keinen bzw. nur geringfügigen zeitlichen Verzögerungen, sofern die Prüfung der Erweiterungsflächen sowie die Frage nach der Ausnahme hinsichtlich des Schlingnatterhabitates geklärt werden kann. Darüber hinaus muss der Entwurf dann weiter konkretisiert und ausgearbeitet werden und erste Umlegungsgespräche mit der Eigentümerschaft stattfinden. Ziel ist es, die Aufgaben bis Anfang 2016 vorzubereiten, damit das Bebauungsplanverfahren dann mit Vorliegen der Voraussetzungen des FNP-Verfahrens weitergeführt werden kann. Ein Satzungsbeschluss wäre somit in beiden Fällen frühestens im Sommer/Herbst 2016 möglich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem weiteren Bebauungsplanverfahren den städtebaulichen Entwurf 2 aus dem Jahr 2015 zu Grunde zu legen. Er reduziert wesentlich den Erschließungsaufwand gegenüber dem bestehenden Entwurf. Auch der Straßenunterhalt liegt bei diesem Entwurf dauerhaft niedriger. Die mit dem Entwurf verbundenen verkehrlichen Nachteile für die angrenzenden Baugebiete werden als vertretbar eingestuft. Auf eine „unechte“ Zu- und Abfahrt von der Jesinger Hauptstraße ins Gebiet kann deswegen und sollte zudem aus Kostengründen sowie zur Einsparung von Flächen verzichtet werden.

Auf eine Erweiterung des Plangebietes um die Flächen A und B sollte aus den oben genannten Gründen verzichtet werden.

Die Verwaltung hält grundsätzlich auch im Zusammenhang mit dem „Jesinger Loch“ die Realisierung des Baugebietes über das Zwischenerwerbsmodell für zielführender zur Erreichung der städtischen Zielsetzungen und würde einen Wechsel des Verfahrens begrüßen. Aufgrund der Vorgeschichte wurde in Form eines politischen Kompromisses jedoch akzeptiert, dass das „Jesinger Loch“ noch über ein Umlegungsverfahren unter Anwendung des Grundsatzprogrammes „Wohnen“ entwickelt wird und dabei die beschriebenen Nachteile in Kauf genommen werden. Die Verwaltung wird daher keinen Antrag auf Anpassung des Verfahrens stellen, würde aber bei einer Änderung des Verfahrens auf das Zwischenerwerbsmodell kurzfristig die Erwerbsverhandlungen mit den Eigentümern starten.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Alternativ zum Beschlussvorschlag der Verwaltung könnte der bisherige Entwurf 1 aus dem Jahr 2008 dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Die Vor- und Nachteile der Entwürfe sind unter Punkt 2 der Sitzungsvorlage beschrieben.
- 4.2. Die Fläche A kann auf ihre Bebaubarkeit weiter geprüft werden. Eine entsprechende Prüfung würde einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Mehraufwand bedeuten, ein positives Er-

gebnis der Prüfung ist sehr unsicher. Eine Bebauung der Fläche hätte zudem städtebauliche und landschaftsplanerische Nachteile zur Folge.

- 4.3. Die Fläche B kann auf ihre Bebaubarkeit weiter geprüft werden. Eine entsprechende Prüfung würde einen zeitlichen und finanziellen Mehraufwand bedeuten. Eine Bebauung der Fläche hätte städtebauliche und landschaftsplanerische Nachteile zur Folge.
- 4.4. Das Bodenordnungsverfahren kann gewechselt werden, auf diese Weise könnten die oben beschriebenen Vorteile zielführender erreicht werden.

5. Finanzielle Auswirkung

Für die Fortführung der Planung (städtebaulicher Entwurf, Gutachten etc.) fallen Planungskosten an, die von der Stadt zu tragen sind. Zudem sind in der Folge Kosten für die Herstellung der Straßen, Ausgleichsmaßnahmen etc. in den Haushalt einzustellen.

Sofern das Zwischenerwerbsmodell umgesetzt werden soll, müssten die im Haushalt für den Erwerb des Grundstücks in den Entwicklungsgebieten in den Ortsteilen herangezogen werden. Eine Refinanzierung der Mittel für den Erwerb wie auch weitergehend der Erschließungs- und Ausgleichskosten ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahren gegeben, jedoch abhängig von der Nachfrage.

6. Anlagen

Anlage 1 Plangebiet „Jesinger Loch“

Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf 1 (Stand 2008)

Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf 2 (Stand 2014)

Anlage 4 grobe Kostenschätzung/Hochrechnung für die Infrastruktur