

## **Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.05.2015**

### **Bebauungsplangebiet "Korntal-West" - Anordnung der Umlegung**

Im Jahr 2012 hat der Gemeinderat nach einer intensiven Phase der Vorberatung den Beschluss gefasst, dass die Ausweisung eines neuen Baugebietes westlich der Herrmann-Hesse-Straße (Korntal-West) im Grundsatz eine sinnvolle und notwendige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Korntal-Münchingen darstellt. Der Gemeinderat hat es in diesem Zusammenhang mehrheitlich für zwingend erforderlich erachtet, dass die Stadt das Eigentum an sämtlichen Grundstücken in diesem Gebiet bzw. den zu entwickelnden Abschnitten erwirbt. In den weiteren Planungen zur Umsetzung des Gebietes Korntal-West hat sich gezeigt, dass der vollständige Flächenerwerb aus mehreren Gründen unrealistisch erscheint: Eine Umfrage der Verwaltung unter den Eigentümern hinsichtlich deren Verkaufswillen kam zum Ergebnis, dass sich viele Eigentümergemeinschaften uneins über die Verwendung ihrer Grundstücke sind. Nur eine geringe Anzahl an Eigentümern war zum damaligen Zeitpunkt bereit, ihr Grundstück an die Stadt zu veräußern. Eine nicht unerhebliche Zahl von Eigentümern wünscht eine Bauplatzzuteilung. Weiterhin sind über das gesamte Gebiet verteilt Eigentümer vorhanden, die eine Veräußerung ihrer Grundstücke ablehnen. Ausgehend von diesem Umfrageergebnis und infolge zwischenzeitlich erfolgter privater Grundstücksverkäufe an einen Wohnbauträger wird der durch den Gemeinderat gefasste Beschluss des vollständigen Flächenerwerbs nicht zu realisieren sein. Darüber hinaus wäre dieses Verfahren auch hinsichtlich des damit verbundenen großen Kapitaleinsatzes der Stadt und des Vermarktungsrisikos aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen. Angestrebt wird daher das Verfahren einer vereinbarten amtlichen Umlegung. Für diese spricht zum einen die hohe Transparenz der Bedingungen und damit eine hohe Akzeptanz bei den Eigentümern, zum anderen die Tatsache, dass bei gleichen Grundstücksverkaufspreisen aufgrund der geringeren Kosten mehr Einnahmen bei der Stadt verbleiben, die beispielsweise zur Umsetzung der sozialen Förderung der Grundstückspreise dienen könnten. Auf diesem Weg könnte das postulierte Ziel des „bezahlbaren Wohnraums“ für förderwürdige Zielgruppen konkret verfolgt und erreicht werden. Der Gemeinderat beschloss daher mehrheitlich die Aufhebung des im Jahr 2012 gefassten Beschlusses zum vollständigen Flächenerwerb im Gebiet „Korntal-West“. Stattdessen ordnete das Gremium die Durchführung einer Umlegung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches für das Gebiet des Bebauungsplanes „Korntal-West“ an. Zur Durchführung der Umlegung „Korntal-West“ wird ein nicht ständiger Umlegungsausschuss gemäß den gesetzlichen Vorgaben gebildet. Dieser besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und sechs Mitgliedern, die aus den Fraktionen des Gemeinderates entsandt werden. Als bautechnischer Sachverständiger für den Umlegungsausschuss wurde der Technische Beigeordnete Ralf Uwe Johann bestellt, vermessungstechnischer Sachverständiger ist Johann Schnauer. Die vermessungstechnischen Arbeiten im Zusammenhang mit der Umlegung Korntal-West wurden dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Vermessung, übertragen. Die GkB, Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH, wurde mit der Vorbereitung der Bodenordnung und der Erschließungsträgerschaft beauftragt. Die Verwaltung erhielt vom Gemeinderat den Auftrag, den entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Zudem soll die Verwaltung nun die Rahmenbedingungen für die Baulandumlegung insbesondere unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Folgekosten und einer Förderung des Grunderwerbs nach sozialen Kriterien (Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“) erarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

### **Korntal-West**

#### **- Abgrenzungsbereich BA I**

#### **- Beauftragung Bebauungsplanverfahren**

Im März 2015 wurde der überarbeitete Rahmenplan Korntal-West als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen. Mit der nun anstehenden Durchführung des Verfahrens, inkl. der Grünordnungsplanung und der Erstellung eines Umweltberichtes, wurde das Büro ARP aus Stuttgart beauftragt. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des überarbeiteten Rahmenplans wurde das Fachbüro bs Ingenieure aus Ludwigsburg mit der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Erschließungsstraßen und die Beurteilung des im Entwurf zugrunde gelegten Erschließungssystems beauftragt. Weitere erforderliche Gutachten zu den Themen Geologie, Lärm etc. werden im Laufe des Verfahrens an zusätzliche Fachplaner vergeben.

Der im März beschlossene Rahmenplanentwurf ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung des Gesamtgebietes. Das Planungsbüro wurde beauftragt, in einem weiteren Schritt mögliche Bauabschnittsbildungen aufzuzeigen. Der erste Bauabschnitt soll direkt an die bestehende Bebauung anschließen und sich bis zu den Flächen der vorhandenen Gärtnerei und dem bestehenden Nord-Süd Feldweg erstrecken. Die vorgeschlagene Abgrenzung ermöglicht es, die erforderlichen Retentionsflächen innerhalb des Gebietes und an topographisch bestens geeigneter Stelle herzustellen. Zusätzlich können im Bereich westlich des Nord-Süd-Feldweges ein erster Teil der für das Gesamtgebiet geplanten Spielflächen und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten mit direktem Landschaftsbezug geschaffen werden. Dieser planerische Zusammenschluss der ehemals angedachten Bauabschnitte A+B, dem der Gemeinderat per Beschluss zustimmte, erfolgt auch aufgrund wirtschaftlicher Gesichtspunkte. Die für die Aufsiedelung notwendigen wesentlichen Erschließungs- und Versorgungsflächen sind im südlichen Bereich bereits enthalten. Die Fläche des Kindergartens und der öffentliche Quartiersplatz sind hier ebenfalls integriert. Mit Hinzunahme der nördlichen Baufelder ergibt sich eine deutlich bessere Bilanz zwischen den öffentlichen und privaten Flächenanteilen. Der Wohnraumbedarf kann mit knapp 250 Wohneinheiten im gesamten Bauabschnitt I der derzeit hohen Nachfrage nachkommen und schafft durch die geschickte Anordnung der Baufelder vielfältige Angebote an Wohntypologien. Bei auch weiterhin anhaltendem Wohnraumbedarf kann mit Bauabschnitt II das Gebiet westlich des Nord-Süd-Fußweges inkl. der restlichen Gärtnereifläche für weitere Wohnbebauung entwickelt werden. Im städtischen Haushalt sind für „Sächlichen Aufwand der Bauleitplanung“ für 2015 Mittel in Höhe von 70.000 € zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bereitgestellt. Für das Haushaltsjahr 2016 werden weitere Mittel in Höhe von 35.000 € vorgesehen.

### **Korntal-West**

#### **- Beauftragung der Erschließungsplanung**

Damit der Bebauungsplan für Korntal-West erarbeitet werden kann, ist die zeitgleiche Erarbeitung der Vorentwurfsplanung für die Erschließungsanlagen erforderlich. Das Ingenieurbüro GkB mbH, Karlsruhe, wurde vom Gemeinderat mit dieser Planung als

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans beauftragt. Das Gesamthonorar einschließlich Nebenkosten beträgt 95.500 Euro.

### **Geplantes Sanierungsgebiet "Münchingen Ortskern II" - Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen**

Im Herbst 2014 wurde der Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme für das Programmjahr 2015 gestellt. Die Stadt Korntal-Münchingen wurde mit dem Gebiet „Münchingen Ortskern II“ im Programmjahr 2015 mit einem Förderrahmen von 1.000.000 €, wovon 60 % durch die Landesmittel und 40 % durch die Stadt finanziert werden, in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Restmittel aus dem abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Ortskern Münchingen“ sind in das neue Programm eingeflossen. Nach der Programmaufnahme müssen nun die erforderlichen weiteren Verfahrensschritte folgen. Zunächst sind für das geplante Sanierungsgebiet vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Durch diese Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung und ihre Ziele und Durchführbarkeit, auch in finanzieller Hinsicht, gewonnen werden. Ein besonders wichtiger und aufwendiger Abschnitt in diesem Zusammenhang ist die Befragung von Eigentümern, Mietern und Pächtern über die Möglichkeit ihrer Beteiligung an den Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird dann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde nun formell durch den Beschluss des Gemeinderats eingeleitet. Gleichzeitig wurde dabei das vorläufige Untersuchungsgebiet festgestellt. Das jetzt festgelegte Gebiet entspricht im Wesentlichen dem Sanierungsverdachtsgebiet, das bei der Grobanalyse zur Antragstellung für die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zugrunde gelegt wurde. Zusätzlich aufgenommen wurden die Grundstücke Krezengasse 4, 6 und 8, östl. Schmale Straße, unbebaute Grundstücke und Scheune zwischen Schafhausgasse und Schmale Straße, Kronenareal sowie Stuttgarter Straße 33 bis 37. Wie das tatsächliche zukünftige Sanierungsgebiet, das nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchung förmlich festgelegt werden muss, abgegrenzt wird, hängt weitgehend davon ab, wie sich die Bereitschaft der im Untersuchungsgebiet liegenden Grundstückseigentümer darstellt und welche Maßnahmen mit den zur Verfügung stehenden Mitteln realisiert werden können. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wird die Steg GmbH beauftragt, die bereits die Grobanalyse erstellt hat. Für 2015 sind für das Projekt Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € vorgesehen. Die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen belaufen sich, abhängig von der Intensität der Bürgerbeteiligung, auf 12.000 € bis max. 20.000 €.

### **Wahl einer Stadträtin/eines Stadtrates für die Verpflichtung und Vereidigung des Bürgermeisters**

Zur Vornahme der Vereidigung und Verpflichtung des Bürgermeisters gemäß § 42 Absatz 6 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wählte das Gremium einstimmig Stadträtin Marianne Stellmacher. Die Amtseinführung und Verpflichtung des Bürgermeisters soll in einer feierlichen, öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16. Juni 2015 stattfinden.