

TOP 1**Bestellung von Urkundspersonen****TOP 2****Bekanntgaben nichtöffentlich gefasster Beschlüsse****TOP 3****Fragen und Anregungen von Bürgern****TOP 4****2010/123****Bebauungsplan „Bergstraße Nord II – 3. Änderung“****Entscheidung über die während der Offenlage eingegangenen Anregungen****Sitzungsvorlage:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2010 beschlossen, den Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße Nord II“ offen zu legen (Vorlage Nr. 2010/090). Hiermit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des „Hanna und Simeon Heimes“ geschaffen werden.

Im Gemeinderat gab es zu diesem Zeitpunkt bereits zu unterschiedlichen Punkten verschiedene Meinungen und Anregungen wie z.B.:

- die Tiefgarage des Pflegeheimes ragt zu weit aus dem Erdreich,
- die Punkthäuser seien zu hoch,
- die Punkthäuser sollten ohne Penthaus ausgeführt werden,
- die Punkthäuser sollten gegliedert werden bzw. höhenmäßig gestaffelt werden,
- die Punkthäuser sind zu nah am „Lorscher Weg“ platziert.

Während der Offenlage wurden diese Anregungen von verschiedenen Seiten wiederholt. Bei der Offenlageentscheidung ging der Gemeinderat ohnehin davon aus, dass dieser Entwurf die maximal vorstellbare Bebauung darstellt. Einschränkungen hiervon sollen in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Wobei die Verwaltung darauf hinweisen möchte, dass die später vom Gemeinderat zu treffenden Beschlüsse auch dazu führen können, dass der Bebauungsplanentwurf geändert bzw. enger gefasst werden sollte. Ob eine eventuelle Änderung des Bebauungsplanentwurfes eine erneute Offenlage nach sich zieht, wäre im Einzelfall zu entscheiden.

Auf dem Gelände befand sich früher die Porphyerverladestation der Fa. Vatter, daher wird dieses Grundstück als Altlastenstandort im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises geführt. Auf dem Grundstück fanden Bodenerkundungen statt, welche Grundlage für ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept sein werden. Nach Auswertung durch den Bauträger kann jedoch festgestellt werden, dass die Altlasten keine Auswirkungen auf die bekannte Planung hätten.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 16.07. – 16.08.2010 offen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren richtet sich nach § 13 BauGB.

Der Gemeinderat muss sich mit allen eingegangenen Anregungen befassen und nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eine Abwägung treffen.

Ein Vertreter der LBBW Kommunalentwicklung (KE) wird in der öffentlichen Sitzung auf die einzelnen Anregungen und die Abwägungsvorschläge eingehen. Diese sind in der umfassenden Anlage 1 beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, in dieser Sitzung nur über die eingegangenen Anregungen zu befinden. Daraus können sich unterschiedliche Vorgehensweisen ergeben, die die Verwaltung im Beschlussvorschlag (A1, B1 oder B2, C) zusammengestellt hat .

Nachdem erst nach der Sitzung klar sein wird, welche Punkte in den Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages aufgenommen werden und wie der Bebauungsplan letztendlich aussehen könnte, sollten beide im Technischen Ausschuss vorberaten werden. In einer der nächsten GR-Sitzungen sollte es dann möglich sein, den Städtebaulichen Vertrag und den Bebauungsplan gemeinsam zu beschließen, was aufgrund des Sachzusammenhangs sinnvoll ist.

In der Anlage fügen wir nochmals den Lageplan und den Textteil bei, die Gegenstand der Offenlage waren.

Auf die Befangenheit wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat hat sich mit allen vorliegenden Einwendungen beschäftigt.

A) Er wägt diese wie folgt ab:

B1) Je nach Abwägungsergebnis (A) wird der Bebauungsplanentwurf geändert und muss erneut ausgelegt werden.

oder

B2) Der Bebauungsplan wird entsprechend der Abwägungsbeschlüsse (A) geändert, muss aber nicht erneut ausgelegt werden.

C) Die Verwaltung nimmt die heutigen Abwägungsentscheidungen (A) in den Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages auf.

TOP 5

2010/124

Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

- Beschluss einer Richtlinie

Sitzungsvorlage:

Im Zusammenhang mit der beschlossenen allgemeinen Erhöhung der Erbbauzinsen wurde allen Erbbaurechtsnehmern der Gemeinde der Kauf der jeweiligen Grundstücke angeboten. Zwischenzeitlich sind einige Kaufangebote bei der Verwaltung eingegangen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 14.09. (SD 2010/113) bereits mit dem Thema befasst. Die Angebote liegen durchweg unter dem als Orientierung ausgegebenen jeweiligen Bodenrichtwert. Begründet wurde dies zumeist mit etwaigen Lagenachteilen der einzelnen Grundstücke.

Es ist festzuhalten, dass in den Bodenrichtwerten grundsätzlich die Erschließungskosten enthalten sind. Diese wurden jedoch zumindest von einem Teil der Erbbaurechtsnehmer bereits gezahlt, was bei der Beurteilung von Kaufangeboten natürlich im Einzelfall berücksichtigt werden muss. Darüber hinaus wird der Bodenrichtwert für baureifes, aber unbebautes Gelände angesetzt. Da sämtliche Grundstücke bebaut sind, wurde vom Haupt- und Finanzausschuss ein genereller Abschlag in Höhe von 10% angedacht.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, eine grundsätzliche Richtlinie für den Verkauf von Erbbaurechten zu beschließen, so dass eine Gleichbehandlung gegeben ist und Kaufinteressenten klare Vorgaben haben, unter welchen Bedingungen einem Verkauf der Grundstücke zugestimmt werden kann.

Der Haupt- und Finanzausschuss schlägt folgende Regelung vor:

Preis gemäß Bodenrichtwert
ggf. abzüglich bereits geleisteter Erschließungskosten
davon 90 %

Einzigste Ausnahme davon sollen größere Mehrfamilienhäuser darstellen, für die folgende Regelung vorgeschlagen wird:

Preis gemäß Bodenrichtwert
ggf. abzüglich bereits geleisteter Erschließungskosten
davon 80 %

Die Verwaltung wird die Kaufinteressenten entsprechend unterrichten und zeitnah berichten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt folgende Richtlinie zum Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken:

Ein Erbbaurechtsgrundstück kann grundsätzlich zum Kaufpreis von 90 % des Bodenrichtwertes (ggf. abzgl. bereits gezahlter Erschließungskosten) erworben werden. Einzige Ausnahme stellen größere Mehrfamilienhäuser dar, die zum Kaufpreis von 80 % des Bodenrichtwertes (ggf. abzgl. bereits gezahlter Erschließungskosten) erworben werden können.

**TOP 6
Bekanntgaben**