

Titel der Drucksache:

Grundstücksverkehr - öffentliche
Ausschreibung von Grundstücken

Drucksache

2405/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Marbach	30.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	31.01.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.02.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	20.02.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.02.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat stimmt der öffentlichen Ausschreibung der in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke sowie der Veräußerung dieser Grundstücke mindestens zum Verkehrswert zu und erklärt die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung der Kaufpreise und der Investitionen für diese Grundstücke. Alternativ zur Veräußerung soll auch die Bestellung von Erbbaurechten mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren zu mindestens 4 % Erbbauzins möglich sein.

02

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die im Beschlusspunkt 01 genannten Festlegungen umzusetzen.

17.01.2013 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2012	2013	2014	2015
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

1. Auflistung der Grundstücke zur öffentlichen Ausschreibung und Vermarktung
2. Lageplan zu lfd. Nr. 1 - 4
3. Bilder
4. Auszug aus dem Rahmenplan

Sachverhalt

Die in der Anlage 1 aufgeführten Baugrundstücke sollen im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vermarktet werden.

Im Bereich der Merseburger Straße im Ortsteil Marbach wurde ein vereinfachtes Umlegungsverfahren (VUV3/10) durchgeführt. Ziel dieses VUV war es, die zum Teil angekauften und bereits vorhandenen Grundstücksflächen an die Eigenart der umliegenden Wohnbebauung anzupassen sowie teilweise ungenutzte städtische Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Im Ergebnis dessen wurden vier Baugrundstücke, Gemarkung Marbach, Flur 4, Flurstücke 128/11 bis 128/14 gebildet, welche zur Zeit einen verwilderten Zustand aufweisen (siehe Bilder).

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes MAR 013 sowie innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzung KLS 013 für den Ortsteil Marbach. Prägend in dieser näheren Umgegend ist die zweigeschossige Bauweise mit Doppelhäusern. Die Gebäude werden überwiegend als Wohnhäuser genutzt. Eine verwaltungsinterne Bauvoranfrage ergab die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke mit je einer Doppelhaushälfte in Fortführung der

bereits vorhandenen Bebauung sowie als Lückenschließung.

Bereits mit Drucksache 1706/12 sollte die öffentliche Ausschreibung und Vermarktung der gegenständlichen Baugrundstücke beschlossen werden. Der mit der Vorberatung der Drucksache befasste Ortsteilrat Marbach lehnte die Vermarktung der gegenständlichen Baugrundstücke einstimmig ab. Er fordert eine Aussetzung der weiteren Verkaufsverhandlungen. Die Grundstücke sollen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Festplatzgelände als Stellplätze vorgehalten werden und die Beratung dieses Themas im Bau- und Verkehrsausschuss erfolgen. Eine Eilbedürftigkeit zum Verkauf der benannten Grundstücke ist aus Sicht des Ortschaftsrates nicht gegeben.

Der Wunsch des Ortsteilrates wurde nochmals geprüft und wie folgt bewertet:

Die im Rahmen des vereinfachten Umlegungsverfahrens VUV 3/10 gebildeten Grundstücke waren bis vor einiger Zeit von angrenzenden Grundstückseigentümern teilweise genutzt bzw. gepachtet worden.

Im städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern von Marbach MAR449 wurde, ungeachtet der damaligen als möglich gesehenen baulichen Verwertung des Festplatzes, eine Wohnbebauung entlang der Merseburger Straße vorgesehen.

Die Rahmenplanung und das Freiflächenkonzept für den Ortsteil Marbach (MAR449) wurde durch den Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung am 21.10.1998 beschlossen (Beschluss Nr. 259/1998).

Die Entwicklung des Ortsteiles Marbachs ist durch vielfältige bauliche Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld geprägt, in dem sich der Ortsteil in Stufen zu einem neuen Stadtteil entwickelt hat. Zu der über Jahrhunderte landwirtschaftlich geprägten Siedlung kamen umfangreiche wohnbauliche Entwicklungen nördlich und südlich des Ortskerns. Umso wichtiger war es, Entwicklungsziele und Gestaltungsgrundsätze für den Ortskern zu formulieren, um die noch vorhandene Eigenständigkeit und Identität zu bewahren (Auszug aus dem Rahmenplan siehe Anlage). Die Grundstücke an der Merseburger Straße waren historisch gesehen immer für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Bereits in den damaligen Untersuchungen zum Rahmenplan hatte sich herausgestellt, dass eine funktionale Zuordnung zu den nördlich gelegenen Flächen des Festplatzes nicht gegeben ist.

Eine Weiterführung der bereits vorhandenen Baustruktur mit Doppelhäusern stellt hingegen für den Bereich die städtebaulich sinnvolle Nutzung dar.

Eine Verpachtung der Flächen z.B. an angrenzende Eigentümer als Garten- bzw. Grünland hätte keine Änderung der bisherigen städtebaulichen ungeordneten Situation zur Folge. Die Wohnbebauung behindert die Festplatznutzung nicht.

Fazit:

Aus städtebaulichen Gründen bzw. Gründen der Dorf- und Ortskernentwicklung ist eine Vermarktung der Grundstücke in der Merseburger Straße inklusive der vorgesehenen Bebauung mit Doppelhaushälften sinnvoll. Eine Beibehaltung des ungeordneten Zustandes wird in Anbetracht der erwünschten Dorfentwicklung im Ortskern nicht befürwortet.

Bei den Grundstücken handelt es sich um städtische Liegenschaften. Eines Bebauungsplanverfahrens bedarf es zur Sicherung der Festplatznutzung nicht. Ohne Planerfordernis ist der Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen für ein Bebauungsplanverfahren nicht zu rechtfertigen.

Mit der Errichtung von Stellplätzen und den zu erwartenden Folgekosten müsste die Stadt erheblich investieren. Dem entgegen stehen die Einnahmen durch einen Verkauf der Baugrundstücke. Der aktuelle Bodenrichtwert für das Gebiet beträgt 110 EUR/m². Bei einem Verkauf der Baugrundstücke sind Einnahmen von mindestens 165.990,- € zu erwarten.

Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass der vorhandene Baumbestand bei einer Stellplatznutzung verloren geht, wogegen der Baumbestand bei einer Wohnbebauung als privates Grün erhalten werden könnte.

Aufgrund vorgenannter Aspekte, insbesondere unter Würdigung der städtebaulichen Entwicklung, wird eine Vermarktung der Baugrundstücke empfohlen.