

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.03.2019

TOP 4.

Markus Schäfer

GR 0024-2019

AZ 622.44

**Baugebiet 'Dinkelberg IV';
Festlegung einer Bauverpflichtung**

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat in mehreren Beschlüssen das Verfahren zur Entwicklung des Baugebietes „Dinkelberg IV“ auf den Weg gebracht. Mit der Gebietserschließung entstehen rund 160 Bauplätze mit einer Nettobaulandfläche von ca. 7ha.

In Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Anzahl und Flächensumme vorhandener Baulücken (319 Stück mit 20,2ha) war von Anfang an eine Bauverpflichtung für alle entstehenden Baugrundstücke Voraussetzung in Verwaltung und Gemeinderat.

Bereits am 04.06.2018 wurde das Thema nichtöffentlich andiskutiert.

Verwaltung und Erschließungsträger schlagen eine unterschiedliche Regelung zu Umliegungsbeteiligten mit mehreren Zuteilungsgrundstücken vor:

Für das erste Zuteilungsgrundstück gilt eine Frist von 7 Jahren.

Für jedes (eventuell) weitere Grundstück ist die Frist binnen 3 Jahren zu erfüllen.

Die Frist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in welchem die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen festgestellt wird und die Anlagen zur öffentlichen Benutzung gewidmet worden sind.

Innerhalb der jeweiligen Frist ist mit den Bauarbeiten zu beginnen; als Baubeginn wird der Aushub der Baugrube definiert. Die Bezugfertigkeit ist innerhalb von weiteren 2 Jahren zu erreichen.

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt Östringen und dem Erschließungsträger ist dieser verpflichtet, entsprechende Bauverpflichtungsvereinbarungen zu Gunsten der Stadt Östringen abzuschließen.

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass sich die Umlegungsgespräche sowie die Ingenieursplanung zur Abschätzung der Erschließungskosten über das gesamte Jahr 2019 ziehen werden. Vor Abschluss des Bebauungsplan- und des Umlegungsverfahrens müssen die Kostentragungsvereinbarungen und die Verträge zur Vereinbarung einer Bauverpflichtung mit der PEG vorliegen. Umlegungs- und Bebauungsplanverfahren könnten somit 2020 abgeschlossen werden.

Aufgrund der extrem hohen Anforderungen an den Artenschutz werden im Jahr 2019 und 2020 vorbereitende Maßnahmen durchzuführen sein, ein möglicher Beginn der Erschließungsarbeiten ist nicht vor 2021 abzusehen und wird sicherlich 18 Monate in Anspruch nehmen, sodass die Fristen zum Baubeginn erst zum Jahre 2026 bzw. 2030 enden werden.

Ende Februar startete die erste Runde der Eigentümergespräche, die sich bis Anfang April ziehen wird. Die Ergebnisse können bislang als absolut positiv beschrieben werden.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Keine

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat legt die Fristen für die Bauverpflichtungen im Baugebiet „Dinkelberg IV“ auf 7 Jahre für das erste und 3 Jahre für jedes weitere Grundstück fest und beauftragt die Verwaltung eine Vereinbarung mit dem Erschließungsträger mit den o.g. Konditionen zu erarbeiten.