

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 22.03.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	04.04.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mühlberg" im Ortsteil Rasch nach §13b BauGB; hier weiteres Vorgehen

In der Sitzung des Stadtrats vom 12.12.2019 wurde beschlossen für die Flur Nr. 765 und 767 der Gemarkung Rasch einen Bebauungsplan nach §13b BauGB für ein Wohngebiet aufzustellen. Dabei handelt es sich um das Gebiet zwischen der Straße „Am Mühlberg“ und dem Rascher Berg.

Die privaten Eigentümer haben damals große Eilbedürftigkeit signalisiert und sich vorab nicht abgeneigt gezeigt, die üblichen Verpflichtungen (Kostenübernahme, Erschließung und Bauverpflichtung binnen drei Jahren) in einem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

In der weiteren Folge konnten sich die beiden Privateigentümer weder untereinander noch abschließend mit einem Dritten (Käufer) über die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Altdorf einigen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist kein Vertrag zu Stande gekommen. Die Verwaltung hat bereits eine Vielzahl an erfolglosen Gesprächen in dieser Angelegenheit geführt.

Nunmehr haben sich die Eigentümer mit der Firma Berger Gruppe aus Nürnberg über einen möglichen Verkauf des Grundstückes geeinigt. Entsprechende Vorgespräche mit der Stadtverwaltung haben zwischenzeitlich stattgefunden. Die Firma Berger wäre bereit, die notwendigen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Altdorf einzugehen.

Im Gespräch hat sich die Firma Berger als leistungsfähiger Bauträger erwiesen, der eine Bebauung nach den Vorgaben der Stadt realisieren könnte.

Die entsprechenden Planungs- und Erschließungskosten sowie die Bauverpflichtung könnten in einem städtebaulichen Vertrag mit der Firma Berger geregelt werden.

Die Firma Berger wäre auch bereit die Planungen des Bebauungsplanes mit dem uns als zuverlässig und kompetent bekannten Ingenieurbüro Christofori fortzuführen.

Aus diesem Grund wird die Geschäftsführung der Firma Berger in der Sitzung eine kurze Projektvorstellung halten. Es soll darin lediglich um das Ziel und die Rahmenbedingungen der Planung gehen und ausdrücklich noch nicht um die Inhalte des Bebauungsplanes.

Anschließend wäre darüber zu befinden, ob die Planung auch mit der Firma Berger fortgeführt werden soll und ein entsprechender Bebauungsplan Entwurf erarbeitet werden soll.

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung mit der Firma Berger im Grundsatz begrüßt. Die Schaffung von ortsnahem Wohnbauland könnte hier städtebaulich gesteuert ermöglicht werden. Für die Stadt entstehen keine Kosten. Eine Bauverpflichtung würde die Bebauung sichern. Insofern wird im Grundsatz empfohlen, die Planungen mit der Firma Berger fortzuführen.

Darüberhinausgehend wird jedoch empfohlen, einen weiteren Beschluss zu fassen, die Planung einzustellen und die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwirken, wenn auch dieser „Versuch“ wieder scheitern sollte. Ein abermals erfolgloser Planungsversuch bindet finanzielle und personelle Kapazitäten und bremst die Stadtentwicklung an anderer Stelle. Nach fast drei Jahren erfolglosem Verfahren hält die Verwaltung es für angezeigt hier entsprechende Konsequenzen zu ziehen.

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt, die Planungen des Bebauungsplanes „Am Mühlberg“ in Rasch mit der Firma Berger Gruppe. Nürnberg fortzuführen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie die Übernahme einer Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren zum Inhalt hat. Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes soll begleitend zur Bauleitplanung auf Kosten des Vorhabenträgers ein 3D Modell der künftigen Bebauung vorgelegt werden.

Beschluss 2:

Die Verwaltung wird beauftragt im Falle des Scheiterns der Planungen mit der Firma Berger eine Sitzungsvorlage in den Stadtrat einzubringen, die die Einstellung des Verfahrens sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes zum Inhalt hat.