

Aktengruppe: 621 410 1		Anlagen: 1
Amt: Bau- und Umweltamt Kämmerei	Sachbearbeiter: Susanne Mehlig, Martin Bienecker	Datum: 09.11.2011

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein	
Ortschaftsrat Weiler	08.12.2011	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	13.12.2011	öffentlich	/	/
Gemeinderat	20.12.2011	öffentlich	/	/

### Tagesordnungspunkt:

- Baugebiet Brühl II" in Ebersbach-Weiler
- Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes
  - Änderung des Bebauungsplanes
  - Festlegung des Kaufpreises

### Beschlussantrag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellte städtebauliche Konzeption für den Bereich des Bebauungsplanes „Brühl II, 1.Änderung“, Ortschaft Weiler, wird in den Grundzügen anerkannt.

Auf dieser Grundlage sollen die städtischen Grundstücke der Vermarktung zugeführt werden.

Bestätigt sich die neue städtebauliche Konzeption innerhalb eines Jahres durch erfolgreiche Vermarktung der Flächen, werden die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Weiterführen des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Brühl II, 1.Änderung“ in Ebersbach-Weiler, geschaffen.

2. Der Verkaufspreis (inklusive der Erschließungskosten) für die Bauplätze G bis K beträgt 250 Euro/m<sup>2</sup>.

Die vom Gemeinderat am 28.09.2010 beschlossene Familienförderung (4.000 Euro je Kind unter 18 Jahren und bei Familienzuwachs innerhalb von fünf Jahren) und der Preisnachlass von 10 Euro/m<sup>2</sup> bei Bau eines Passivhauses werden gewährt.

3. Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Ausschreibung der Bauplätze G bis K im Stadtblatt und auf der Homepage der Stadt im Januar 2012 und gegebenenfalls in überörtlichen Zeitungen im Frühjahr 2012 beauftragt.

## Sach- und Rechtslage, Begründung:

### Planung

Im Juli letzten Jahres hat der Gemeinderat die Änderung der städtebaulichen Konzeption für das Baugebiet Brühl II sowie die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes beschlossen (Vorlagen Nr. 136/2010 und Nr. 63/2010). Überplant wurden zwei Bereiche mit Einzelhaus-Bebauung. Zwischenzeitlich konnten 3 Grundstücke veräußert werden. Jedoch gestaltet sich der Verkauf der Grundstücke im Bereich des Lärmschutzwalles nach wie vor schwierig. Das Einzelhaus-Konzept in zwei hintereinander liegenden Baureihen hat sich bisher nicht bewährt und es konnten leider weder ein Bauträger noch private Interessenten für die Grundstücke gefunden werden.

Allerdings haben die Planungsüberlegungen insoweit Bewegung in die Situation gebracht, dass die Stadt das letzte im Planbereich liegende private Grundstück übernehmen konnte. Somit befinden sich sämtliche zu überplanenden Grundstücke im Eigentum der Stadt. Das neue Baukonzept kann daher ohne Rücksicht auf Grundstückszuschnitte und Eigentümerinteressen frei entwickelt werden.

Die neue städtebauliche Konzeption geht zurück auf eine einzeilige Einzelhaus-Bebauung (Anlage 1), die sich parallel zum Lärmschutzwall aufreihet. Die geplanten 5 Grundstücke weisen eine Größe von 434 bis 471 qm auf und sind aufgrund ihrer Größe als marktgängig einzustufen. Die Einzelhaus-Bebauung passt sich in die bestehende Bauzeile gut ein. Nach grundsätzlicher Zustimmung der Gremien zu dieser Planung werden weitere Feinkorrekturen durchgeführt.

Sollte sich abzeichnen, dass die Grundstücke für Einzelhäuser veräußert werden können, ist eine Bebauungsplan-Änderung von Hausgruppen und Doppelhäusern in Einzelhaus-Bebauung erforderlich. Die übrigen Festsetzungen sollen sich an den bisherigen orientieren.

### Grundstückskaufpreis

Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 31.12.2010) für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke der Zone 42 Baumgärten/Am Brühlbach beträgt 265 Euro/m<sup>2</sup>. Bei der bisherigen Planung wurde eine Staffelung der Bauplatzpreise vorgenommen (siehe Vorlage 0211/2010: Bauplätze direkt an der Lärmschutzwand 240 Euro/m<sup>2</sup>, Bauplätze an der Straße Baumgärten 260 Euro/m<sup>2</sup>). Die Verwaltung schlägt vor, nun den Mittelwert mit 250 Euro/m<sup>2</sup> als Verkaufspreis anzusetzen. Der Abschlag von 15 Euro/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Bodenrichtwert ist aufgrund der Lage (Lärmschutzwand, Landesstraße) gerechtfertigt.

Die Familienförderung und der Preisnachlass von 10 Euro/m<sup>2</sup> für Passivhäuser hat der Gemeinderat bereits am 28.09.2010 entsprechend den Konditionen des Baugebietes „Lange Wiesen“ beschlossen. Diese Preisnachlässe sollen weiterhin gelten. Die Bauplatzpreise liegen zwischen 108.500 Euro (Bauplatz K) und 117.750 Euro (Bauplätze H und I), abzüglich der Kaufpreismäßigungen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bauplätze baldmöglichst im Stadtblatt und auf der Homepage der Stadt auszuschreiben. Bei fehlendem Kaufinteresse könnten die Bauplätze zu späterer Zeit in überörtlichen Zeitungen angeboten werden.

Über die Vergabe der Bauplätze entscheidet der Ortschaftsrat Weiler.

**Alternativen:**

Festlegung eines höheren/niedrigeren Verkaufspreises.

**Leitbildausrichtung:**

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing					
✓	Stadtplanung und Verkehr	✓				
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft					

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Hälfte der voraussichtlichen Einnahmen für die Bauplatzverkäufe von rd. 520.000,- € wurden im Haushaltsplan 2012, die übrigen Einnahmen in 2013 veranschlagt. Ausgaben fallen für die Vermessung und die Bebauungsplanung an.

Haushaltsstelle:  
2.8830.340200.8-099

	Einnahmen in €	Ausgaben in €
einmalig	260.000,- (2012) 260.000,- (2013)	0
jährlich	0	0

**Ämterbeteiligung:**

Die Zustimmung der zu beteiligenden Fachämter zu dieser Beschlussvorlage erfolgte im Wege der Ämteranhörung.

**Behandlung im Ortschaftsrat:**

Anhörung gem. § 70 Gemeindeordnung (x) JA / ( ) NEIN

  
Sepp Vogler  
Bürgermeister

  
Helmut Roth  
Kämmerer

  
Klaus Brenner  
Leiter Bau- und Umweltamt



- A= ca. 439qm
- B= ca. 433qm
- C= ca. 389qm
- D= ca. 394qm
- E= ca. 416qm
- F= ca. 299qm
- G= ca. 462qm
- H= ca. 471qm
- I= ca. 471qm
- J= ca. 459qm
- K= ca. 434qm

Ingenieurgesellschaft Lamparter  
 Barockstraße 4  
 73235 Weilheim a. d. Teich  
 Hauptstraße 11  
 73177 Plochingen  
 www.ig-lamparter.de

LEHEN drei  
 Rosenbergr. 63a 70176 Stuttgart  
 www.lehendrei.de

Projektname: G92011  
 Maßstab: 1:500 (A3)

Landkreis Göttingen  
 Stadt Ebersbach  
 Gemarkung Weiler

Projekt "Brühl II"  
 Städtebaulicher Entwurf  
 Darstellung Variante 1 in Zusammenarbeit  
 mit LEHEN drei

Datum: 06.07.2010  
 Gezeichnet: 06.07.2010  
 Geprüft: 06.07.2010

Permit: VerL 110/03  
 VerL 110/03  
 VerL 110/03

L 1152

118

Schlierbach

