

Bericht aus der Sitzung des Gemeinderats am 09.05.2025

Einwohnerfragen

Es wurden keine Fragen seitens der Einwohner gestellt.

Bebauungsplan „Ulmer Straße Nord I“

Bebauungsplan „Ulmer Straße Nord II“

Bebauungsplan „Ulmer Straße Nord III“

Örtliche Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen - Aufstellungsbeschluss

Das Areal zwischen der Ulmer Straße und der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm wird seit Jahrzehnten von der Firma Allgaier geprägt. Ausgehend von Flächen in Nähe zur Stadtmitte Uhingens ist das Unternehmen im Laufe der Zeit immer weiter in Richtung Osten expandiert und findet seinen heutigen Abschluss in Sichtweite zum Ortseingang Faurndaus.

Nachdem die Allgaier Werke 2022 an einen Investor veräußert wurden, folgte im Jahr 2023 ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Im Rahmen darauffolgender Restrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Unternehmens konnte für den Geschäftsbereich Prozesstechnik ein neuer Eigentümer gefunden werden. Für den zweiten Geschäftsbereich Automotive war die Suche nach einem Investor jedoch nicht von Erfolg gekrönt, so dass zu Beginn des Jahres 2025 die Schließung des Geschäftsbereichs zum Jahresende verkündet wurde.

In diesem Zusammenhang ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung das Planungsrecht von maßgeblicher Bedeutung. Der Flächennutzungsplan als übergeordnetes Planungsinstrument der Siedlungsentwicklung stellt das Areal als Gewerbeflächen dar. Diese grundsätzliche Festlegung soll auch in Zukunft beibehalten und die Flächen weiterhin einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, da der Stadt Uhingen (aber auch dem Landkreis Göppingen in der übergeordneten Betrachtung) alternative Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbe fehlen.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Festlegungen des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes. Dieser trifft Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließung.

Im westlichen Teilbereich des Werksgeländes, beginnend ab der Alemannenstraße bis ca. zum Kreisverkehr an der Richard-Wagner-Straße, existiert jedoch kein solcher Bebauungsplan. Lediglich einige geringe Teilflächen werden noch durch den Baulinienplan „Innerer Ring“, welcher um das Jahr 1900 entstanden ist, erfasst. Da Baulinienpläne lediglich Festsetzungen zu den bebaubaren Flächen treffen, bemisst sich die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Somit sind Flächen, auf denen Baulinienpläne bestehen weitgehend mit dem unbeplanten Innenbereich gleichzusetzen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung bestehen somit weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten, da diese nicht geregelt sind und Ermessensspielräume im Genehmigungsverfahren eröffnen. Aufgrund der Größe des betreffenden Gebietes ist dies aus Sicht der Stadtverwaltung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Im weiteren Verlauf nach Osten hin schließen die Bebauungspläne „Steingau“, „Steingau Änderung“, „Steingau II“, „Steingau III“ sowie „Steingau IV“ an den unbeplanten Innenbereich an.

Das Ziel der Stadt Uhingen muss es sein, die Gewerbeflächen vorausschauend weiterzuentwickeln und als Flächen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu sichern. Dies soll insbesondere über eine Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gebiet erfolgen.

Die Verwaltung schlug daher vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung des Allgaier Areals zu schaffen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass mittel- bis langfristig vorgesehene Baumaßnahmen von privater Seite mit den Entwicklungszielen der Stadt in Einklang gebracht werden. Aufgrund der Größe des Geländes und der unterschiedlichen Ausgangslage soll dies jedoch nicht mit einem einzelnen Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan „Ulmer Straße Nord I“ umfasst die Flächen zwischen der Alemannenstraße im Westen und der Grenze zwischen den Werken 3 und 4 im Osten. Der Bebauungsplan „Ulmer Straße Nord II“ schließt unmittelbar daran an und umfasst die bisherigen Bebauungspläne Steingau, Steingau Änderung, Steingau II sowie eine Teilfläche des Bebauungsplanes Steingau III. Die bestehenden, teilweise überlappenden Bebauungspläne sollen zusammengeführt und an die städtebaulichen Ziele angepasst werden.

Der Bebauungsplan „Ulmer Straße Nord III“ wiederum umfasst die zweite Hälfte des Bebauungsplanes Steingau III sowie den Bebauungsplan Steingau IV.

Zum jetzigen Planungsstand sind noch keine Vorentwürfe der Bebauungspläne mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorhanden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Aufstellungsbeschlüsse auf der Grundlage der Lagepläne zu den Aufstellungsbeschlüssen vom 09.05.2025 zu fassen und in das weitere Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne einzusteigen.

Um Fehlentwicklungen während des Verfahrens zu vermeiden, besteht die Möglichkeit Veränderungssperren für die räumlichen Geltungsbereiche zu erlassen. Der Geltungsbereich einer solchen Veränderungssperre muss jedoch nicht identisch mit dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sein, es können auch Teilflächen davon ausgenommen werden. Durch eine Veränderungssperre kann sichergestellt werden, dass während des Bebauungsplanverfahrens keine den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehenden Entwicklungen im Gebiet stattfinden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Erlass von Veränderungssperren zu den jeweiligen Bebauungsplänen erst dann vorzunehmen, wenn dies zwingend erforderlich werden sollte. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Veränderungssperren eine zeitliche Befristung aufweisen.

Im Rahmen der Sitzung sprach sich die SPD-Fraktion für einen frühzeitigen Erlass von Veränderungssperren aus, um einer ungewollten Nutzung der Flächen entgegen zu wirken. Die übrigen Fraktion hingegen möchten erst klären, welche Nutzung konkret erwünscht ist, ehe eine Veränderungssperre erlassen wird. Seitens der FDP/UB wurde unabhängig von der Diskussion um die Sperre die Möglichkeit einer Renaturierung des Blaubach thematisiert, welche jedoch hinsichtlich der Hochwasserschutzmaßnahmen kritisch betrachtet werden muss.

Der Gemeinderat hat einstimmig für die im Lageplan vom 09.05.2025 dargestellten Bereiche nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungspläne „Ulmer Straße Nord I“, „Ulmer Straße Nord II“ und „Ulmer Straße Nord III“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zu den jeweiligen Bebauungsplänen beschlossen.

Personalsituation im Bäderbereich

Für die Freibadsaison 2025 sieht sich die Stadt Uhingen mit personellen Engpässen im Bereich des Bäderbetriebs konfrontiert.

Eine organisatorische Neubewertung der Situation hat ergeben, dass ein rechtssicherer Betrieb mit dem vorhandenen Personal nur erreicht werden kann, wenn entweder die Öffnungszeiten des Freibads eingeschränkt oder personelle Veränderung vorgenommen werden.

Die Verwaltung schlug vor, an den von der Bürgerschaft geschätzten Öffnungszeiten festzuhalten, weshalb der Einsatz einer zusätzlichen 0,4 VZÄ-Stelle (Rettungsschwimmer) erforderlich ist, um den notwendigen Personalbedarf zu decken.

Die FWV sprach sich aufgrund der Kontinuität für das Aufrechterhalten der Öffnungszeiten aus. Seitens der CDU und der SPD wurde die Bedeutung einer zusätzlichen Fachkraft im Krankheitsfall sowie für die Erhöhung der Sicherheit vor Ort hervorgehoben. Die Fraktionen der UBU und AfD wiesen kritisch auf die zusätzlichen Kosten sowie den stetig steigenden Personalbestand hin. Auch die Fraktionen B90/Die Grünen sowie die FDP/UB sprachen sich für ein Bestehenbleiben der aktuellen Öffnungszeiten aus, wobei seitens der FDP/UB auch die negative Auswirkung von veränderten Öffnungszeiten auf die Besitzer einer Jahreskarte thematisiert wurde.

Einstimmig fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Einrichtung eines zusätzlichen Stellenanteils von 0,4 VZÄ in Entgeltgruppe 4 TVöD um die bisherigen Öffnungszeiten in der Freibadsaison gewährleisten zu können.

Beratung und Beschlussfassung über die Widmungsbeschränkung der öffentlichen Parkplatzflächen am Bahnhof und die Kooperationsvereinbarung mit dem Verband Region Stuttgart zum Betrieb der P+R-Anlage am Bahnhof Uhingen

Die gemeindeeigenen Parkplatzflächen in der Bahnhof- und Eisenbahnstraße entlang der Bahngleise sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, als solche ausgebaut und gemäß § 5 StrG BW für die Allgemeinheit zu Verkehrszwecken gewidmet worden. Die Stadt Uhingen beabsichtigt mit dem Verband Region Stuttgart, dessen Aufgabe es ist, das regionale Verkehrsmanagement und die intermodale Vernetzung der Verkehrsträger zu koordinieren und zu fördern, eine Kooperationsvereinbarung zum Betrieb und zum Ausbau von P+R-Anlagen zu schließen. In Erfüllung dieser Aufgabe hat der Verband Region Stuttgart ein regionales P+R-Konzept entwickelt, um den Nutzern ein möglichst wohnortnahes P+R-Angebot zum Umstieg auf die öffentlichen Verkehrsmittel zu machen. Durch dieses Konzept sollen die Parkplatzflächen am Bahnhof Uhingen als P+R-Standort entwickelt werden, um den öffentlichen Nahverkehr zu stärken und eine Entlastung des überörtlichen Straßennetzes und der Stadtzentren zu erreichen. Wesentliche Elemente des regionalen P+R-Konzepts sind dabei einheitliche Einstellbedingungen und abgestimmte Parkgebühren.

Entsprechend der Zweckbindung des Kooperationsvertrages mit dem Verband Region Stuttgart und den Einstellbedingungen der P+R-Anlage soll das Parken künftig ausnahmslos den Fahrgästen des öffentlichen Personennahverkehrs gestattet sein.

Die Stadt als zuständige Straßenbaubehörde nach § 50 Absatz 3 Nr. 3 StrG BW beabsichtigt daher, auch die der Allgemeinheit gewidmete Verkehrsfläche vor Ort auf den Benutzungszweck des P+R-Verkehrs zu beschränken und somit allein den Teilnehmern des P+R-Angebotes die Nutzung des Parkplatzes zu gestatten. Gemäß § 5 Abs. 5 S. 1 StrG BW kann die Widmung nachträglich erweitert oder beschränkt werden. Eine nachträgliche Beschränkung der Widmung kann sowohl nach Benutzungsarten, Benutzerkreisen, Benutzerzwecken und Nutzungszeiten erfolgen. Sofern es sich um eine Widmungseinschränkung handelt, ist gemäß § 5 Abs. 5 S. 2 StrG BW nach den Vorschriften über die Einziehung nach § 7 StrG zu verfahren.

Mit dem vorgeschlagenen Beschluss wird zunächst gemäß § 7 Abs. 3 StrG BW die Absicht der Einziehung beschlossen, um Gelegenheit zu Einwendungen zu geben. Sind nach Ablauf von drei Monaten nach ortsüblicher Bekanntmachung über die Absicht der Einziehung keine Einwendungen eingegangen, findet eine zweite Beratung im Gemeinderat nicht mehr statt. In diesem Fall wird die Einziehung entsprechend dem unten genannten Beschluss öffentlich

bekannt gemacht. Sollten innerhalb der Drei-Monats-Frist Einwendungen bei der Verwaltung eingehen, wird die Angelegenheit dem Gemeinderat zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorgelegt. Dem Kooperationsvertrag mit dem VRS selbst hat der Gemeinderat bereits in der Sitzung am 21.10.2022 einstimmig zugestimmt und den BM ermächtigt, diesen zu unterzeichnen. Leider konnte sich der VRS jedoch nicht dazu durchringen, die von der Stadt angeregte Ergänzung in § 2 Abs. 5 einzuarbeiten, weil mit Blick auf die weiteren Kooperationskommunen nicht vom Standardvertrag abgewichen werden soll. Gleichwohl sichert der VRS in einem Sideletter zu, die entsprechende Entwicklung der Stadt Uhingen zu berücksichtigen.

Seit der Beschlussfassung im Oktober 2022 wurde die Anzahl der Stellplätze von 125 auf 113 angepasst. Es wurden die vier Stellplätze vor dem ehemaligen Stellwerk herausgenommen, auf denen heute die EnBW Schnellladestationen angeboten werden. Außerdem wurden die Stellplätze nördlich des ehemaligen Lagerhaus Schnitt (südlich der Bahnhofstraße) herausgenommen, um das von der Stadt erworbene Grundstück zusammen mit diesen Flächen entwickeln zu können.

In den Ausschusssitzungen wurde bereits besprochen, dass die vier Stellplätze an der Nordseite für die Errichtung von Fahrradstellplätzen zu verwenden. Die Verwaltung schlug diesbezüglich vor, die Stellplätze jedoch nicht aus dem Vertrag zu nehmen, sondern die Nutzungsart vertraglich offen zu gestalten. Aus den Reihen der SPD sowie der UBU wurden die Vertragskonditionen mit dem Verband Region Stuttgart, insbesondere die Rückzahlbedingungen bei einem früheren Beenden der Kooperation kritisiert, da dieser als nachteilig für die Stadt empfunden wird. Seitens der Stadtverwaltung wird diese Sorge jedoch aufgrund der positiven Erfahrungen nicht geteilt.

Zudem wurde seitens den Fraktionen AfD und FDP/UB die aktuelle Parksituation auf den vorgesehenen Flächen kritisch thematisiert. Seitens der CDU wurde diesbezüglich die Möglichkeit der Erhebung von Parkgebühren zur Vermeidung von Falschparkern eingebracht.

Bei 26 Ja-Stimmen (8 FWV, 5 CDU, 3 UBU, 4 AfD, 3 B90/Die Grünen, 2 FDP/UB), 3 Nein-Stimmen (SPD) und 2 Enthaltungen (1 FWV, 1 SPD) fasste der Gemeinderat mehrheitlich folgende Beschlüsse:

1. Die Absicht über die nachträgliche Widmungsbeschränkung im Wege der Teileinziehung der gemeindeeigenen Parkplatzfläche auf einer Teilfläche von Flst. 572/5 (Bahnhofstraße), auf Flst. 572/7 (Bahnhofstraße) und Flst. 579 (Eisenbahnstraße), welche als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 5 StrG BW gewidmet ist, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einziehungsverfahren nach §7 StrG BW durchzuführen. Gleichzeitig wird die Verwaltung ermächtigt, die Widmung auf den Benutzungszweck des P+R-Verkehrs einzuschränken, nachdem der Gemeinderat der Stadt Uhingen die Teileinziehung beschlossen hat und sofern nach Ablauf der Drei-Monats-Frist keine Einwände gegen die Teileinziehung erhoben wurden.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, den abgeänderten Kooperationsvertrag mit dem VRS zur Einrichtung eines P+R Standorts am Bahnhof Uhingen mit Entwurfsstand 04/2025 (s. Anlage 1) zu unterzeichnen.
4. Die Einstellbedingen gem. Anlage Nr. 2 werden beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Abrechnung Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage Bruckstraße (West) - Festsetzung Ablösebetrag

Im Bebauungsplangebiet „Bruckstraße“ ist eine öffentliche Erschließungsstraße (Anbaustraße) als Fortsetzung der vorhandenen Bruckstraße in westliche Richtung bis zum bestehenden Feldweg ausgewiesen. Der Ausbau dieser Anbaustraße ist in 2025 geplant. Durch diese Erschließungsstraße werden die bestehenden Wohnbaugrundstücke Bruckstraße 25 bis 31 und

die neu ausgewiesenen städtischen Wohnbauflächen (Flst. Nr. 412, 390/2) nördlich dieser Erschließungsanlage erschlossen. Für den erstmaligen Ausbau der Erschließungsstraße entsteht nach dem endgültigen Abschluss der Baumaßnahme der Erschließungsbeitrag für den jeweiligen Grundstückseigentümer der erschlossenen Grundstücke. Für die Erschließungsstraße muss ein Erschließungsabschnitt (Bruckstraße Abschnitt West) gebildet werden, nachdem die Erschließungsanlage im östlichen Bereich bereits Bestand hat. Der Erschließungsabschnitt beginnt mit der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 412/2 (Bruckstraße 22/1) und endet am Übergang in den Feldweg auf Höhe des Grundstücks Flst. Nr. 105/26 (Bruckstraße 31). Das Abrechnungsgebiet für den Erschließungsbeitrag setzt sich aus den durch diesen Abschnitt der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücken zusammen.

Bereits in einer ersten Anliegerbesprechung im September 2021 wurde den betroffenen Anliegern eine Ablösemöglichkeit in Aussicht gestellt. Bei den erneuten Anliegergesprächen im April 2025 bestand nach wie vor großes Interesse an einer Beitragsablösung.

Nach § 19 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Uhingen ist die Möglichkeit gegeben, den künftig entstehenden Erschließungsbeitrag vor dessen Entstehung mit beitragsbefreiender Wirkung abzulösen. Der Ablösesatz ist anhand der voraussichtlich entstehenden Kosten zu ermitteln.

Der voraussichtlich umlagefähige Erschließungsaufwand für die Erschließungsanlage „Bruckstraße West“ im Bebauungsplangebiet "Bruckstraße" beträgt insgesamt 272.427,30 €.

Der voraussichtlich umlagefähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke der Erschließungsanlage (Abschnitt) nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung verteilt. Dabei sind die Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Nutzung maßgebend.

Für das Abrechnungsgebiet ergibt sich nach Abzug der Ermäßigung für die Mehrfacherschließung eine Gesamtnutzungsfläche (Grundstücksflächen x Nutzungsfaktor (inkl. Artzuschlag) entsprechend der Satzung) von insgesamt 4.489 m².

Als Ablösesatz (= voraussichtlich umlagefähiger Erschließungsaufwand / Gesamtnutzungsfläche) ergibt sich somit 60,687748 €/m² Nutzungsfläche.

Es wird vorgeschlagen, den Ablösebetrag auf 61,00 €/m² Nutzfläche festzulegen.

Auf der Grundlage der Satzung der Stadt Uhingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach dem Baugesetzbuch ist es möglich, die Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen in Natur und Landschaft zu refinanzieren. Voraussetzung ist, dass bereits der Bebauungsplan die Zuordnung des jeweiligen Ausgleichs auf die Eingriffsfläche vorgibt. Über diese Zuordnung musste im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden werden, da keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Einstimmig hat der Gemeinderat beschlossen, dass für die Erschließung des Bebauungsplangebiets „Bruckstraße“ für die Erschließungsanlage Bruckstraße der Abschnitt „Bruckstraße (West)“ gebildet wird. Für die Abrechnung des erstmaligen endgültigen Ausbaus der Erschließungsanlage „Abschnitt Bruckstraße West“ im Baugebiet „Bruckstraße“ wird der Ablösesatz auf den Erschließungsbeitrag auf 61,00 €/m² Nutzfläche festgesetzt. Die Verwaltung wurde ermächtigt, entsprechende Ablösevereinbarungen mit den Anliegern zu treffen.

Baugebiet Weilenberger Hof III - Grundstücksausschreibung Privatbauplätze

Im Haushalt 2025 sind Grundstückserlöse aus dem Verkauf von Bauflächen im Baugebiet „Weilenberger Hof III“ eingeplant.

Nachdem der Markt für Geschosswohnungsbau nach wie vor weitestgehend darniederliegt, wird ein Anlauf zum Verkauf von Mehrfamilienhausbauplätzen von der Verwaltung aktuell nicht als zielführend angesehen. Die Vermarktung der verbliebenen, bereits erschlossenen MFH- bzw. Reihenhausflächen kann ein Thema für das Jahr 2026 sein, dann auf Grundlage eines

vereinfachten, aber dennoch rechtssicher zu gestaltenden Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens.

Somit empfiehlt sich auch für 2025 wieder ein Verkauf von Einzel- und Doppelhausbauplätzen an Privatinteressenten. Nachdem die Vermarktungsrunde 2024 trotz der angespannten Baukostensituation und der angestiegenen Bauzinsen erfolgreich durchgeführt werden konnte, und auch seither wieder deutliche Signale von der Nachfrageseite vernehmbar sind, bietet es sich an, die im ersten Erschließungsabschnitt noch vorhandenen Flächen auf den Markt zu bringen.

Der Gemeinderat hat darüber zu beraten und zu entscheiden, welche Bauplätze zu welchem Preis veräußert werden sollen und nach welchem Vergabeverfahren die Auswahl unter den Bewerbungen getroffen werden soll.

1) Zu vergebende Bauplätze

a) Einzelhausbauplätze

Im Portfolio befinden sich noch die beiden Grundstücke Flst. 5359/13 (mit 478 m² Fläche) und Flst. 5359/14 (mit 497 m² Fläche) am südöstlichen Rand des Erschließungsabschnitts sowie das infolge Verletzung der Bauverpflichtung schon einmal vergebene, jedoch nun wieder „eingesammelte“ Grundstück Flst. 5359/32 (mit 477 m²) am nördlichen Rand des Gebiets.

b) Doppelhausbauplätze

Hier sind im Erschließungsabschnitt nur noch die beiden Grundstücke Flst. 5359/20 und Flst. 5359/21 mit jeweils 250 m² Fläche verfügbar und nach den Erfahrungen in der Vergaberunde 2024 sollte auch für diese beiden Bauflächen am südwestlichen Gebietsrand wieder eine entsprechende Nachfrage zu erwarten sein.

c) Baufläche Flst. 5359/37 mit 1.243 m²

Nachdem sich die Bauprojekte der Esslinger Firma „Metzger & Co. / Neckar Treuhand Baugesellschaft mbH & Co. KG“, mit welchen dieser Bauträger sich in der Vergaberunde 2022 auf zwei Bauflächen beworben und hierfür den Zuschlag erhalten hatte, aufgrund der bekannten Entwicklung am Geschosswohnungsbaumarkt nicht realisieren ließen, werden die Grundstücke bei einvernehmlicher Aufhebung des Vergabeergebnisses für die Stadt wieder verfügbar sein. Eine dieser Bauflächen ist das Grundstück Flst. 5359/37 (mit 1.243 m² Fläche) in zentraler Lage des Erschließungsabschnitts.

Wie vom Bauträger eigentlich vorgesehen war, ist das Grundstück städtebaulich im Grunde für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses gedacht, jedoch eröffnet der Bebauungsplan auch die Möglichkeit einer anderweitigen baulichen Nutzung.

So könnte die Gesamtbaufäche sinnvoll in zwei Einzelhausbauplätze aufgeteilt werden mit Flächenanteilen von ca. 660 m² und ca. 585 m²; zwei solche etwas größeren Bauflächen mit erweiterten Baumöglichkeiten (mehr als zwei Wohneinheiten zulässig, größere Gebäudehöhe möglich) würden eine Nachfrage von eigennützenden Privatinteressenten mit erweiterten Nutzungsbedürfnissen auffangen können, welche in der Vergangenheit immer wieder (wenn auch begrenzt) in Erscheinung getreten ist, jedoch nicht bedient werden konnte.

Eine solche Lösung hätte aus städtebaulicher Sicht zudem den Vorzug, dass die im Norden, Osten und Westen der Baufläche bereits vorhandenen Einzelhäuser eine vermutlich etwas aufgelockere Nachbarbebauung erhalten würden. Gewünschte Mindestanforderungen an das Maß der baulichen Nutzung würden für diese größeren Bauflächen im Rahmen der Ausschreibung zu definieren und im Rahmen des Grundstückskaufvertrages abzusichern sein.

Problematisch für die oben beschriebene abweichende Nutzung sind die für diese Baufläche im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, dass Garagen und überdachte Stellplätze nicht

zulässig sind und mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit in einer Tiefgarage unterzubringen ist.

Diese der städtebaulich eigentlich intendierten Mehrfamilienhausbebauung geschuldeten Festsetzungen können ggf. nur durch die Gewährung entsprechender Befreiungen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt umgangen werden, bzw. falls die Baurechtsbehörde einer solchen Lösung nicht zustimmt, durch eine partielle Änderung des Bebauungsplans.

Dem Gremium ist anheimgestellt zu entscheiden, ob die Baufläche Flst. 5359/37 in zwei Einzelhausbauplätze aufgeteilt und als Privatbauplätze im Rahmen der diesjährigen Vergaberunde veräußert werden soll, oder ob das Grundstück im MFH-Portfolio bleiben und im Rahmen dessen bei einer künftigen Ausschreibung entsprechender Flächen auf den Markt gebracht werden soll.

2) Anzusetzender Kaufpreis

Der Bodenrichtwert im Baugebiet beträgt aktuell 470,00 €/m² (für erschlossenes und vermessenenes Bauland); im Rahmen der letzten Vergaberunde betreffend Privatbauplätze im vergangenen Jahr war ein einheitlicher Verkaufspreis von 500,00 €/m² festgesetzt worden.

Zu beachten ist, dass bei der Preisgestaltung gewisse Spielräume bestehen, jedoch nur in Abhängigkeit von dem zu wählenden Vergabeverfahren.

So stellt eine Unterschreitung des Bodenrichtwertes letztlich eine Subventionierung dar, welche im Kriterienvergabesystem nur im Rahmen der sog. subventionierten Vergabe (unter unmittelbarer Anwendung der EU-Kautelen) zulässig ist.

Die Ansetzung eines höheren Verkaufspreises als des Bodenrichtwertes ist im Rahmen der sog. Vergabe zum vollen Wert in gewissen Grenzen möglich, da der Bodenrichtwert vergangenheitsgerichtet ist und nicht unbedingt den aktuellen Marktwert des Baulandes widerspiegelt; die Realisierung eines höheren Verkaufspreises führt dann letztlich wieder zu einer nachfolgenden Erhöhung des Bodenrichtwertes im betreffenden Bereich.

Da sich die wirtschaftlichen Gegebenheiten seit der letztjährigen Vergaberunde kaum verändert haben, empfiehlt die Verwaltung, den Kaufpreis erneut bei 500,00 €/m² (erschlossen) festzusetzen, zuzüglich der Erwerbsnebenkosten zu Lasten der Käufer.

Diese Empfehlung gilt auch für die beiden Grundstücke, welche ggf. aus dem Grundstück Flst. 5359/37 zu bilden sind, sollte dessen Verkauf als Einzelhausbauplätze beschlossen werden; hier bestehen zwar größere Gestaltungsmöglichkeiten für die betreffenden Bauprojekte, andererseits befindet sich diese Baufläche im Inneren des Baugebiets.

3) Anzuwendendes Vergabeverfahren

Aufgrund der Tatsache, dass das Kriterienvergabeverfahren für die Stadt das höchste Steuerungspotenzial aufweist und soziale sowie ortsbezogene Kriterien einfließen lässt, und im Hinblick auf die positiven Erfahrungen in der letztjährigen Bauplatzvergabe, empfiehlt die Verwaltung die Anwendung dieses Verfahrens auch für die anstehende Bauplatzvergaberunde.

Bei der Auswahl zwischen den beiden vorhandenen Bauplatzvergaberichtlinien („Subventionierte Vergabe“; „Vergabe zum vollen Wert“) empfiehlt die Verwaltung wiederum dezidiert die Anwendung der Richtlinie für die Vergabe zum vollen Wert.

Dies vor allem deshalb, weil die Kosten der Realisierung von Privatbauprojekten im „Weilenberger Hof III“ (bestehend aus Grundstückspreis und Baukosten) regelmäßig eine Höhe erreichen, welche unter Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen im Rahmen der subventionierten Vergabe nicht finanzierbar sein dürfte, selbst bei Ansatz eines etwas ermäßigten Grundstückskaufpreises nicht; dementsprechend würde sich wohl auch kaum Nachfrage aus diesem Personenkreis generieren können.

Zudem würden bei der subventionierten Vergabe die Bewerber mit hohem Eigenkapitalanteil wegfallen, welche nach wie vor die Nachfrage tragen, da diese die zwingend einzuhaltenden Vermögens- und Einkommensgrenzen überschreiten würden.

Letztlich hält die Verwaltung eine erfolgreiche Bauplatzvergabe in diesem Gebiet und zur jetzigen Zeit für erfolgreich durchführbar nur bei Anwendung des Vergabeverfahrens „zum vollen Wert“ auf Grundlage der entsprechenden Richtlinie.

Die Fraktionsmitglieder der FWV und CDU sprachen sich für die Teilung des Grundstücks 5359/37 in zwei Einzel- bzw. Doppelhausbauplätze aus. Sowohl die SPD als auch die UBU konnten der Umwidmung nicht zustimmen, da sie es für wichtig erachten, an dem ursprünglichen Vorhaben ein Mehrfamilienhaus zu errichten festzuhalten um ausreichend Wohnraum zu schaffen. Seitens der Fraktion B90/Die Grünen wurde ebenfalls angemerkt, dass es sinnvoll ist möglichst viel Wohnraum auf dem zu versiegelnden Land zu schaffen. Die FDP/UB zeigte sich hingegen zwiegespalten und sieht die Aufteilung des Grundstücks als Notlösung, sollte eine Vermarktung als Mehrfamilienhaus erfolglos bleiben. Unabhängig hiervon erfolgten Diskussionen zu den Vergaberichtlinien. Die Ausschreibung der Privatbauplätze wird als unproblematisch erachtet, bei einer gewerblichen Ausschreibung ist jedoch mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Einstimmig beschloss der Gemeinderat, dass im Jahr 2025 im Baugebiet „Weilenberger Hof III“ zum geeigneten Zeitpunkt die Einzelhaus-Bauplätze Flst. 5359/13 und 5359/14, die Doppelhausbauplätze Flste. 5359/20 und 5359/21 zum Erwerb durch Privatinteressenten auszuschreiben sind. Der für den Verkauf anzusetzende Kaufpreis beträgt einheitlich 500,00 €/m² (erschlossen und vermessen); die Erwerbsnebenkosten gehen zu Lasten des Käufers. Die Bauplatzvergabe hat unter Anwendung des Kriterienvergabeverfahrens zu erfolgen, auf Grundlage der Bauplatzvergaberichtlinie für die Vergabe städtischer Bauplätze an Privatinteressenten zum vollen Wert.

Bei 13 Gegenstimmen (4 CDU, 4 SPD, 1 Grün, 3 FWV, BM) und 2 Enthaltungen (1 AfD, 1 FWV) beschloss der Gemeinderat mit einer Mehrheit von 15 Ja-Stimmen (3 AfD, 2 Grün, 2 FDP, 5 FFW, 3 UBU) dass im Jahr 2025 im Baugebiet „Weilenberger Hof III“ zum geeigneten Zeitpunkt das Grundstück Flst. 5359/32 zum Erwerb durch Privat im Bieterverfahren auszuschreiben ist. Der für den Verkauf anzusetzende Kaufpreis beträgt einheitlich 500,00 €/m² (erschlossen und vermessen); die Erwerbsnebenkosten gehen zu Lasten des Käufers. Die Bauplatzvergabe hat unter Anwendung des Kriterienvergabeverfahrens zu erfolgen, auf Grundlage der Bauplatzvergaberichtlinie für die Vergabe städtischer Bauplätze an Privatinteressenten zum vollen Wert.

Bei 16 Gegenstimmen (BM, 1 SPD, 2 FDP, 8 FWV, 4 CDU), 13 Ja-Stimmen (3 SPD, 3 Grün, 3 UBU, 4 AfD) und 1 Enthaltung (FWV) sprach sich der Gemeinderat dagegen aus im Baugebiet „Weilenberger Hof III“ zum geeigneten Zeitpunkt das Grundstück Flst. 5359/37 zum Erwerb auszuschreiben.

Zuletzt wurde noch der Beschluss im Jahr 2025 im Baugebiet Weilenberger Hof III“ zum geeigneten Zeitpunkt aus dem Grundstück Flst. 5359/37 zu bildende 2 Doppelhaus-Grundstücke (4 Doppelhaushälften) zum Erwerb durch Privat auszuschreiben bei 8 Gegenstimmen (2 SPD, 2 UBU, 3 AfD, 1 BM) und 21 Ja-Stimmen (9 FWV, 4 CDU, 2 SPD, 1 AfD, 3 B90/Die Grünen, 2 FDP/UB) mehrheitlich angenommen.

Behandlung von Spenden gemäß § 78 Abs. 4 der Gemeindeordnung

Die eingegangenen Spenden wurden einstimmig angenommen:

Sachspende in Höhe von 357,00 € für die Feuerwehr Sparwiesen und eine Geldspende in Höhe von 100 € für die Grundschule am Lindach.

Der Vorsitzende bedankte sich bei allen Spendern.