

**Drucksache** 24/2020  
 Verfasser: Stefan Feigl  
 Telefon: 07033/5285-10  
 Datum: 10.07.2020

<b>An den</b> Gemeinderat	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Sitzung am</b> 23.07.2020
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

### **Baugebiet Mittelfeld III**

#### **- Vorberaterung der Entwürfe der Bebauungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung**

Anlagen: 3

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Von den vorgestellten Entwürfen der Bebauungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung für das Baugebiet Mittelfeld III (Anlagen 1-3 zur Drucksache) wird Kenntnis genommen. Der weiteren Ausarbeitung der Planungen auf dieser Grundlage wird zugestimmt.
2. Der Beauftragung des Büros Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart zur Erarbeitung des Grünordnungsplans mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (stufenweise Beauftragung), sowie der Beauftragung geeigneter Büros mit den weiteren zur Entwicklung des Gebiets erforderlichen Untersuchungen und Gutachten durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wird zugestimmt.
3. Der Verteilung der für die Planung, Umlegung und Erschließung des Gebiets entstehenden Gesamtkosten auf die Eigentümer der künftigen Baugrundstücke nach der Nutzungsfläche (Nutzungsfaktor x Fläche des zugeteilten Baugrundstücks) wird zugestimmt. Der Nutzungsfaktor beträgt
  - für eingeschossige Bauweise 1,0
  - für zweigeschossige Bauweise 1,25
  - für dreigeschossige Bauweise 1,5



Stefan Feigl  
 Bürgermeister

#### **Ergebnis:**

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
Ja: ____ Nein: ____ Enthaltung: ____	

## Sachdarstellung:

In seiner öffentlichen Sitzung am 09.05.2019 hat der Gemeinderat das Bebauungsverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Simmozheim ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 10.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Anordnung der Baulandumlegung „Mittelfeld III“ beschlossen und den Umlegungsausschuss gebildet. Am 14.02.2020 erfolgte die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und der Auslegung der Bestandskarte mit Bestandsverzeichnis sowie Benennung der Geschäftsstelle für das Umlegungsgebiet „Mittelfeld III“ im Amtsblatt der Gemeinde Simmozheim. Als nächster Schritt im Bebauungsverfahren steht im Oktober 2020 der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf mit anschließender öffentlicher Auslegung an.

Zur Vorbereitung dieses Verfahrensschritts wird dem Gemeinderat in der Sitzung ein Überblick über den derzeitigen Stand der Entwurfsplanungen (Bebauungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung, siehe Anlagen 1-3) gegeben mit dem Ziel, die Planungen auf dieser Basis fortzusetzen. Auf dieser Grundlage muss dann auch der Grünordnungsplan mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet werden. Hierfür wurde vom Erschließungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), bereits das Büro Blank Landschaftsarchitekten aus Stuttgart beauftragt. Desweiteren sind noch verschiedene Untersuchungen, Gutachten und Leistungen notwendig (z.B. Artenschutz, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Klimagutachten, Luftschadstoffe und Gerüche Gewerbegebiet Mönchgraben Nord-West, Bodenmanagement), die ebenfalls in Auftrag gegeben werden müssen, damit keine Verzögerungen eintreten.

Die Kostenberechnung für die vorliegende Erschließungsplanung liegt bei rund 6,4 Mio. Euro, davon entfällt auf die von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen (Friedenstraße, Rötestraße, Geh- und Radwege einschließlich Anteil Kreisverkehr, Bushaltestelle) ein Betrag von ca. 0,6 - 0,9 Mio. Euro, wobei hierfür noch Zuschussanträge gestellt werden. Für die Freianlagenplanung werden die Kosten auf ca. 0,7 Mio. Euro geschätzt. Die auf das Baugebiet entfallenden Kosten werden in einem nächsten Schritt in die Gesamtkostenberechnung für das Baugebiet aufgenommen. Sämtliche für die Planung, Umlegung und Erschließung des Gebiets entstehenden Kosten sollen dann auf die entstehenden Baugrundstücke nach der Nutzungsfläche verteilt werden. Die Nutzungsfläche errechnet sich dabei wie folgt:

Nutzungsfläche = Nutzungsfaktor x Fläche des zugewiesenen Baugrundstücks

Der Nutzungsfaktor beträgt

- für eingeschossige Bauweise 1,0
- für zweigeschossige Bauweise 1,25
- für dreigeschossige Bauweise 1,5

Der jeweilige Eigentümer schuldet die nach diesem Verteilungsmaßstab auf sein Baugrundstück entfallenden Anteile der Gesamtkosten. Auf eine tatsächliche Bebauung des Grundstücks kommt es dabei nicht an. Die Kostenübernahmevereinbarungen mit den Eigentümern der zukünftigen Baugrundstücke sollen im Laufe des Sommers abgeschlossen werden.

  
Stefan Feigl  
Bürgermeister