



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	25.07.2012	1061/12 -I/242
---------------------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.10.2012		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Informationsvorlage über das Siedlungspotential für Wohnbauflächen in der Kernstadt und in den Stadtteilen (Stand August 2012)

Anlage/n:

Lagepläne

Inhalt der Mitteilung:

Die Informationen über das Siedlungspotential für Wohnbauflächen in der Kernstadt und in den Stadtteilen werden zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 24.08.2012

gez. Semler

Begründung:

Die Stadt Wetzlar konnte kontinuierlich in den letzten Jahrzehnten Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zum Kauf anbieten. Die Vergabe erfolgte nach den "Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze". Damit war sicher gestellt, dass auch Familien mit geringem oder mittlerem Einkommen die Möglichkeit erhielten, zu erschwinglichem Bodenpreis an ein Baugrundstück zu kommen.

In der Kernstadt wurde zuletzt das Baugebiet "Blankenfeld" in den 80er Jahren erschlossen sowie vor etwa 8 Jahren Wohnbauflächen mit 61 Baugrundstücken im "Westend" im Bereich der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne, die zwischenzeitlich veräußert sind. Das Wohnbaugebiet Westend wurde über Jahre als einziges Wohnbaugebiet vorgehalten, um hier die Vermarktungschancen zu erhöhen.

Außerhalb der Kernstadt erfolgten rückschauend ab den 90er Jahren folgende Erschließungen:

- im Stadtteil Münchholzhausen – Baugebiet "Stockwiese"
- im Stadtteil Steindorf – Baugebiet "Rückersbodenseit I"
- im Stadtteil Garbenheim – Baugebiet "Mehlstück"
- im Stadtteil Blasbach – Baugebiet "Am Pfaffenrain"
- im Stadtteil Naunheim – kleines Baugebiet "Spießgarten"
- im Stadtteil Nauborn – Baugebiet "Hundsrücken II"
- im Stadtteil Dutenhofen - Baugebiet "Am Bornstück"
- im Stadtteil Blasbach – Baugebiet "Auf der Hell"
- im Stadtteil Steindorf – Baugebiet "Rückersbodenseit II"

Mit Erschließung vorstehender Baugebiete hat die Stadt Wetzlar insgesamt 430 Familien zu Baugrund verholfen.

Mit Ausnahme von einem Baugrundstück im Stadtteil Blasbach "Auf der Hell" kann die Stadt Wetzlar derzeit keine Wohnbaugrundstücke zum Kauf anbieten.

Die aktuelle Bewerberliste weist **210 Bauplatzinteressenten** aus. Zur Zeit sind wöchentlich neue Anfragen zu verzeichnen.

Bei den zahlreichen Bewerbern besteht ein zunehmendes Unverständnis, dass im prosperierenden Wetzlar nicht die Möglichkeit besteht, seine eigenen vier Wände nach den neuesten energetischen Erkenntnissen zu schaffen.

137 der Bewerber nennen bei ihrer Bauplatzbewerbung als 1. Priorität den Kernstadtbereich Wetzlar.

Aktuelle Situation

Mit dieser Vorlage soll über das vorhandene Siedlungspotential von Wohnbauflächen im Bereich der Kernstadt sowie in den Stadtteilen informiert werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende potentielle Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan bzw. im Regionalen Raumordnungsplan vorhanden:

1. Baugebiet "Rasselberg" in Wetzlar

Das Gebiet "Rasselberg" ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt; es besteht seit dem Jahre 2009 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 293 "Rasselberg".

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof in Kassel hat mit Urteil vom 27.02.2012 die durch eine Bürgerinitiative anhängige Normenkontrollklage abgewiesen. Ein vereinfachtes Baulandumlegungsverfahren ist kurzfristig durchführbar, da sich die Gesamtfläche (außer 2 Privatgrundstücke) im Eigentum der Stadt Wetzlar befindet.

Die zeitnahe Erschließung dieses Baugebietes in 2013/2014 ist möglich.

Mit Ausnahme von 2 Grundstücken befindet sich der gesamte Gebietsbereich im Eigentum der Stadt Wetzlar. Es handelt sich ausschließlich um "Altbesitz"; Grunderwerb wurde hier nicht getätigt. Der Bilanzwert der Grundstücke beträgt rund 2.284.000,00 €.

Die Erschließung von rd. 60 Baugrundstücken in attraktiver Lage mit bebaubaren Flächen von rund 37.754 qm ist hier möglich. Abzüglich der privaten Zuteilungsansprüche mit einer Fläche von ca. 4.100 qm verbleibt eine städt. Baufläche von rund 33.644 qm; dies entspricht einem Anteil von rund 89 % der Gesamtfläche.

Unter Zugrundelegung des im vergangenen Jahr ermittelten Zuteilungswertes von Gerundet 120,00 €/qm, würde der reine Verkaufserlös (ohne Erschließungskosten) rund 4.037.280,00 € betragen. Hiervon in Abzug zu bringen ist der geschätzte städtische Eigenanteil der Erschließungskosten von rund 200.000,00 €.

Eine Analyse der z. Z. vorhandenen 137 Bewerber, die ein Baugrundstück in der Kernstadt vorzugsweise im Baugebiet "Rasselberg" erwerben möchten, hat ergeben, dass 120 Bewerber die Voraussetzungen nach den städtischen Vergaberichtlinien erfüllen.

Rund 50 % der Bewerber üben akademische Berufe aus und sind den höheren Einkommensschichten zuzuordnen. Regelmäßige Nachfragen nach dem Stand der Erschließung des Baugebietes belegen das große Interesse am Kauf von Baugrundstücken.

2. Erweiterungsfläche "Blankenfeld II"

Im regionalen Raumordnungsplan ist im Bereich der Kernstadt eine rund 37,17 ha große Fläche zur Erweiterung des Baugebietes "Blankenfeld" ausgewiesen.

Der Flächenanteil der Stadt Wetzlar beträgt rund 33 %. Um hier den prozentualen Anteil zu erhöhen ist umfangreicher Grunderwerb erforderlich.

Diesbezüglich geführte Kaufverhandlungen mit 2 Eigentümern, die über Grundstücke in einer Gesamtgröße von rd. 40.000 qm verfügen, haben ergeben, dass diese grundsätzlich zu Verkaufsverhandlungen bereit sind, allerdings erst zu einem Zeitpunkt, wenn ein aufzustellender Bebauungsplan einen gewissen Planungsstand erreicht hat, um einen deutlich höheren Verkaufserlös erzielen zu können (Forderung: 50,00 – 60,00 €/qm).

Nach einer Wertberechnung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der derzeitige Bodenwert etwa 36,00 €/qm.

Demzufolge würden Grunderwerbskosten von mehr als 2 Mio. Euro erforderlich.

Eine Realisierung des Baugebietes "Blankenfeld II" ist erst durch das zu schaffende Planungsrecht zu ermöglichen.

Zunächst ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hier kann von einem Zeitaufwand im Mittel

von ca. 5 Jahren ausgegangen werden. Erfahrungsgemäß kann sich die Bearbeitungszeit und Durchführung von Bebauungsplänen bei derart großen Baugebieten noch verlängern.

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines umfangreichen Baulandumlegungsverfahrens erforderlich sowie die Erschließung des Gebietes; für diese Maßnahmen sind 2 Jahre einzukalkulieren.

Im Bereich der Kernstadt sind zum Stand 01.08.2012 insgesamt 94 private Baulücken vorhanden. Hier bestehen keine Einwirkungsmöglichkeiten seitens der Stadt Wetzlar.

3. Entwicklungsfläche "In der Schattenlänge", Stadtteil Münchholzhausen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist am nordöstlichen Ortsrand von Münchholzhausen eine rd. 13,45 ha große Siedlungsfläche für eine Wohn- und Mischbebauung ausgewiesen.

Die ersten Planungen zur Auflage des Neubaugebietes "Schattenlänge" datieren zurück auf die 1980er Jahre. Bisher wurden 2 Aufstellungsbeschlüsse in 1993 und 2008 gefasst. Das Verfahren verzögerte sich aufgrund von externen Einwänden und schwierigen Grundstücksverhandlungen mit überhöhten Preisvorstellungen.

Bezogen auf den gesamten Gebietsbereich verfügt die Stadt Wetzlar über einen Flächenanteil von rund 44 % inkl. Wegeparzellen.

Bei einem Bebauungsplan, der mit verkleinertem Geltungsbereich (1. Bauabschnitt - nur südlicher Planabschnitt bis zur Wegeparzelle in Verlängerung Hohe Straße und unter Einbeziehung des rd. 14.000 qm großen städt. Grundstückes Flurstück 139 - aufgestellt wird, beträgt der städtische Flächenanteil rund 60 % inkl. Wegeparzellen.

Die Stadt Wetzlar hat in den Jahren 1984 - 2012 in diesem südlichen Bereich des Plangebietes bereits Grunderwerbskosten in Höhe von rund 1,1 Mio. Euro aufgewandt.

Das Plangebiet soll überwiegend als Wohngebiet entwickelt werden. Insbesondere soll der vorhandenen Nachfrage nach Einzel- und evtl. Doppelhäusern Rechnung getragen werden. Es ist von einem Entwicklungszeitraum von etwa 5 Jahren auszugehen.

Im Süden des Gebietsbereiches soll ein Angebot für Sonder- und Mischnutzungen geschaffen werden. Einrichtungen wie z. B. Lebensmittelmarkt und altengerechtes Wohnen sollen zur Verbesserung der Versorgung des gesamten Stadtteils beitragen.

Im Stadtteil Münchholzhausen sind aktuell (01.08.2012) 34 private Baulücken vorhanden.

4. Entwicklungsfläche "Rothenberg" und "Stammacker" im Stadtteil Garbenheim

Im Stadtteil Garbenheim sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2 Gebietsbereiche als potentielle Siedlungsfläche (Wohnbauerweiterung und Mischgebiet) ausgewiesen.

Im einzelnen handelt es sich

- um das Gebiet "Rothenberg" in einer Größe von 3,5 ha. Der städtische Flächenanteil an der Gesamtfläche beträgt rund 71 % inkl. Wegeparzellen. Grunderwerb wurde ab dem Jahr 2003 mit einem Kostenaufwand von rund 470.000,00 € getätigt.

Hier wurde ein Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2006 gefasst und darauf hin ein Bebauungskonzept aufgestellt, das sich noch im Verfahren befindet. Die damit verbundenen ökologischen Maßnahmen und Belange befinden sich noch in der Abstimmung mit der UNB.

Mit Rücksicht auf die Lärmschutzdiskussion ist ein Zeitraum bis zur Planreife von etwa 5 Jahren anzunehmen.

- um das Gebiet "Stammacker" in einer Größe von rund 10,34 ha.
Der städtische Flächenanteil ist sehr gering. Mit einigen wenigen Grundstücken und den Wegeparzellen beträgt dieser rund 12 %. Die Einschätzung eines realistischen Entwicklungszeitraumes ist nicht möglich.

Grunderwerb wurde hier in den vergangenen Jahren nicht getätigt; auch wurde keine baurechtliche Entwicklung dieses Gebietes in Betracht gezogen.

Zum 01.08.2012 sind im Stadtteil Garbenheim noch 21 private Baulücken vorhanden.

5. Entwicklungsfläche "Am Rotenberg" im Stadtteil Hermannstein

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Stadtteil Hermannstein am nordöstlichen Ortsrand oberhalb des Kindergartens eine rund 5,08 ha große Wohnbau-erweiterungsfläche aus.

Rund 18 % der Gesamtfläche (inkl. Wegeparzellen) befindet sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

Erste Kontakte mit einem Eigentümer, der über ein rund 30.000 qm großes Grundstück verfügt, wurden geführt.

In diesem Gebietsbereich erfolgte in den vergangenen Jahren kein Grunderwerb, weil die Fläche am Rande eines Kalksteinbruches liegt und durch die Ausnutzung desselben keine Aussicht auf eine baldige Erschließung bestand.

Es existiert ein älterer Bebauungsplanentwurf für einen Teilbereich des vorgenannten Gebietsbereiches, der allerdings nicht weiter bearbeitet wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht muss das Verfahren neu aufgegriffen werden, da der Steinbruch stillgelegt wurde und die Abstandsfläche hierdurch sich verringert hat. Die Einschätzung eines realistischen Entwicklungszeitraumes ist nicht möglich.

Im Stadtteil Hermannstein sind zum 01.08.2012 insgesamt 15 private Baulücken vorhanden.

6. Entwicklungsfläche "In der Struth" und "Lützellinder Hohl" im Stadtteil Dutenhofen

Für den Stadtteil Dutenhofen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2 Gebietsbereiche als Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesen, und zwar

- am südwestlichen Ortsrand oberhalb der Landesstraße in Richtung Dutenhofen der Bereich "In der Struth" mit rund 2,94 ha. Hier verfügt die Stadt Wetzlar über keinen Grundbesitz mit Ausnahme der Wegeparzellen. Der städtische Flächenanteil beträgt rund 11 %.

Bislang erfolgte keine planungsrechtliche Entwicklung.

- am südöstlichen Ortsrand der Bereich "Lützellinder Hohl" mit einer Fläche von rund 2,73 ha. Auch hier befinden sich keine Grundstücke im Eigentum der

Stadt Wetzlar außer den Wegeparzellen. Der Flächenanteil beträgt rund 8 %.

Planungsrechtliche Maßnahmen wurden seitens der Stadt Wetzlar nicht eingeleitet. Ein realistischer Entwicklungszeitraum kann nicht eingeschätzt werden.

Gegenwärtig sind im Stadtteil Dutenhofen noch 59 private Baulücken vorhanden.

7. Entwicklungsfläche "Ohmbach" im Stadtteil Naunheim

Am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Naunheim ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine rund 6,01 ha große Wohnbauerweiterungsfläche ausgewiesen. Durch Grundstücksankäufe in den 90er Jahren mit einem Kostenaufwand von rund 300.000,00 € beträgt der städtische Flächenanteil rund 15 % inkl. Wegeparzellen.

Für das Baugebiet "Ohmbach" existiert ein nicht rechtskräftiger Bebauungsplan; der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Jahre 1982; die weitere Bearbeitung des Planes wurde zurückgestellt. Ein realistischer Entwicklungszeitraum kann nicht eingeschätzt werden.

Im Stadtteil Naunheim bestehen aktuell 36 private Baulücken.

8. Entwicklungsfläche "Auf'm köpplichen Driesch" in der Gemarkung Niedergirmes

Oberhalb der Atzbacher Straße in der Gemarkung Niedergirmes und im Anschluss an die Straße "Im Kleinfeld" im Stadtteil Naunheim ist im Regionalen Raumordnungsplan eine rund 9,13 ha große Siedlungsfläche ausgewiesen.

In diesem Gebietsbereich verfügt die Stadt Wetzlar über einige Grundstücke einschließlich den Wegeparzellen von rund 20.000 qm; demzufolge über ca. 22 % Flächenanteil.

Gezielter Grunderwerb wurde hier in den vergangenen Jahren nicht vorgenommen.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar ist Voraussetzung für die planungsrechtliche Entwicklung der Siedlungsfläche. Ein realistischer Entwicklungszeitraum ist nicht einschätzbar.

In der Gemarkung Niedergirmes ist 1 private Baulücke vorhanden.

9. Entwicklungsfläche "An der Leimkaut" im Stadtteil Nauborn

Im Stadtteil Nauborn ist in südlichwestlicher Ortsrandlage eine ca. 1,62 ha Wohnbauerweiterungsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Mit Ausnahme von einem Grundstück und den Wegeparzellen verfügt die Stadt Wetzlar hier über keinen Grundbesitz. Der Flächenanteil beträgt rund 22 % inkl. Wegeparzellen.

Grunderwerb wurde hier nicht getätigt.

Bislang wurde keine planungsrechtliche Entwicklung des Gebietsbereiches betrieben.

Ein realistischer Entwicklungszeitraum kann nicht eingeschätzt werden.

Im Stadtteil Nauborn befinden sich aktuell insgesamt 110 private Baulücken.

10. Entwicklungsflächen "Am Pfaffenrain" und "Auf der Brachwies" im Stadtteil Blasbach

- Der Gebietsbereich "Auf der Brachwies" mit rund 2, 3 ha Grundstücksflächen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauerweiterungsfläche aus-

gewiesen. Im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden sich einige kleinere Grundstücke. Mit den Wegeparzellen verfügt die Stadt Wetzlar über einen Flächenanteil von rund 6 %.

Grunderwerb wurde nicht getätigt.

- Nördlich angrenzend an das bestehende Baugebiet "Am Pfaffenrain" ist eine 4,1 ha große Wohnbauerweiterungsfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Auch hier befinden sich nur einige wenige Grundstücke im Eigentum der Stadt Wetzlar. Nebst den Wegeparzellen beträgt der städtische Flächenanteil 17 % an der Gesamtfläche. Auch hier ist kein realistischer Entwicklungszeitraum einschätzbar.

Der Stadtteil Blasbach verfügt derzeit über 28 private Baulücken.

11. Entwicklung Stadtteil Steindorf

Nach gegenwärtigem Stand des regionalen Raumordnungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes sind im Stadtteil Steindorf keine potentiellen Siedlungsflächen mehr ausgewiesen.

Mit der Erschließung des Baugebietes "Rückersbodenseit II" mit einer Größe von rund 3,5 ha im Jahre 2011 wurden insgesamt 22 Baugrundstücke neu erschlossen.

Im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens erhielt die Stadt Wetzlar 15 Baugrundstücke, die innerhalb eines Jahres zügig verkauft wurden bzw. spätestens im Frühjahr 2013 verkauft sein werden.

Der Reinerlös der Grundstücksverkäufe (ohne Erschließungskosten) beträgt rund 1,1 Mio. Euro.

Im Stadtteil Steindorf sind gegenwärtig 13 private Baulücken vorhanden.

Übersicht von privaten Baulücken, bezogen ausschließlich auf Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen

Stand August 2012

Stadtteil Blasbach	28
Stadtteil Dutenhofen	59
Stadtteil Garbenheim	21
Stadtteil Hermannstein	15
Stadtteil Münchholzhausen	34
Stadtteil Nauborn	110
Stadtteil Naunheim	36
Stadtteil Niedergirmes	1
Stadtteil Steindorf	13
Kernstadt Wetzlar	94

In der heutigen wirtschaftlichen Lage besteht seitens der Privateigentümer so gut wie keine Verkaufsbereitschaft; dies wird auch ausdrücklich von den bei dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften vorstelligen Kaufbewerbern bestätigt.

Zusammenfassung:

Seitens der Stadt Wetzlar besteht gegenwärtig keine Möglichkeit, Bauwilligen Grundstücke zum Kauf anzubieten.

Der Fokus der Kaufbewerbungen (z. Z. 210 – Tendenz steigend) richtet sich in erster Linie auf den Kernstadtbereich sowie die Stadtteile Münchholzhausen, Garbenheim und Dutenhofen.