STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	11.11.2021	0259/21 - I/91 -

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	22.11.2021		
Bauausschuss	02.12.2021		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Baugebiet "Schattenlänge" im Stadtteil Münchholzhausen
- Festsetzung der Kaufpreise -

Anlage/n:

Übersichtsplan

Beschluss:

Die Veräußerung der städtischen Baugrundstücke im Baugebiet „Schattenlänge“ im Stadtteil Münchholzhausen inklusive der Erschließungskosten, des Abwasserbeitrags und des Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zu den nachstehend aufgeführten Kaufpreisen:

a)
235,00 €/qm
für die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes gelegenen und mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baugrundstücke

b)
245,00 €/qm
für die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes gelegenen und mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugrundstücke

c)
205,00 €/qm
für die im Bereich des Mischgebietes gelegenen und mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Baugrundstücke

Wetzlar, den 11.11.2021 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schattenlänge“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen und umfasst ca. 10,4 ha Fläche (Wohn- und Mischgebiet sowie Sondergebiet).

Im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens werden etwa 95 Baugrundstücke entstehenden; davon etwa 80 Wohnbaugrundstücke mit Größen zwischen ca. 430 qm bis ca. 900 qm sowie ca. 15 Mischgebietsgrundstücke mit Größen zwischen ca. 530 qm bis ca. 1.080 qm.

Der Stadt Wetzlar werden im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens ca. 80 Grundstücke zugeteilt, die zur Veräußerung zur Verfügung stehen; die übrigen 15 Grundstücke werden den am Baulandumlegungsverfahren beteiligten privaten Eigentümern zugewiesen.

Zur Festlegung der Kaufpreise hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises zum Stichtag 17.06.2021 den Bodenwert für Bauland im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit 240,00 €/qm (beitrags- und abgabenfreier Wert) festgestellt; der Bodenwert für Bauland im Mischgebiet wurde mit 205,00 €/qm (beitrags- und abgabenfrei) ermittelt. Als Abstufung zum Bodenwert des allgemeinen Wohngebietes hat der Gutachterausschuss hier einen Abschlag von 15 % in Ansatz gebracht.

In Abweichung von der Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses soll der Kaufpreis für die an der Haupterschließungsstraße gelegenen und mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Grundstücke mit 235,00 €/qm festgesetzt werden, da diese dem innerörtlichen und bei einer Erweiterung des Baugebietes und Anbindung an die Landesstraße dem durchgehenden Verkehr dient, wodurch eine deutlich höhere Verkehrsfrequenz gegenüber den Grundstücken an den Anliegerstraße bedingt sein wird.

Für die mit der Ziffer 2 gekennzeichneten bzw. an den künftigen Anliegerstraßen gelegenen Baugrundstücken soll der Kaufpreis mit 245,00 €/qm festgesetzt werden, was angemessen ist, auch in Anbetracht der anhaltenden Bodenwertsteigerungen bei Wohnbauland von ca. 30 %, welche in dem vorerwähnten Gutachten bereits berücksichtigt wurde.

Die mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Mischgebietsgrundstücke sollen auf der Grundlage des vorstehend erwähnten Wertgutachtens zu 205,00 €/qm veräußert werden, da diese Grundstücke zu etwa 50 % einer gewerblichen Nutzung in Verbindung mit Wohnen zugeführt werden sollen.