

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
033/2021

Aktenzeichen
40.4.1

| <u>Beratungsfolge:</u> | Termin | Zuständigkeit | Behandlung |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat | 14.06.2021 21.06.2021 | Vorberatung Entscheidung | nicht öffentlich öffentlich |

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Besprechung des Technischen Ausschusses am 26.04.2021 → TOP wurde auf Sitzungsrunde Juni 2021 vertagt.

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB für die Fläche „Am Mühlberg“ in Obergimpern

- 1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB**
- 2. Beschluss einer Umlegung im vereinfachten Verfahren nach § 80 ff. BauGB**
- 3. Übertragung der Durchführung der vereinfachten Umlegung gemäß § 46 Abs. 4 BauGB an das Vermessungsamt des Landratsamtes**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB der Fläche „Am Mühlberg“ in Obergimpern nach dem Abgrenzungsplan vom 13.04.2021 (Anlage1) nach § 2 Abs1 BauGB zu fassen.

Des Weiteren empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Durchführung einer einfachen Umlegung nach § 80 Abs.5 BauGB zu beauftragen und mit dem Landratsamt die Übertragung der Durchführung gemäß § 46 Abs. 4 BauGB zu vereinbaren.

Sachverhalt:

In Obergimpern, sind die Baugebiete bereits vollständig entwickelt.

Im Zuge der Sanierung werden derzeit Gebäude und innerörtliche Flächen saniert und der Wohnnutzung zugeführt.

Der Eingang eines Bauantrags zur Bebauung des westl. Teils des Fl.St. 1198 war der Anlass eines ersten Vorentwurfs um auch auf den östlich anschließenden

Grundstücken eine Bebauung zur maßvollen Nachverdichtung, nahe des Stadtteilzentrums zu ermöglichen.

Denn entlang des Bahngeländes am Mühlberg liegen noch Grünflächen innerhalb des ausgewiesenen Sanierungsgebietes, die sich für eine Wohnbebauung eignen könnten. Seitens der Sanierung wurde dieses Vorhaben positiv bestätigt. Interesse von Eigentümern wurde bekundet.

Im Sanierungsgebiet „Ortskern Obergimpfern“ wird hier das Umlegungsverfahren erst **nach** Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung begonnen, es ist also eine Sanierungsumlegung erforderlich.

Diese werden bei einer Zuteilungsbewertung nach § 153 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB auch die Wertänderungen berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets eintreten. Dadurch, dass die Stadt die planungs- (Gartenland wird Bauland) und erschließungsbedingten Vorteile im Rahmen einer solchen Sanierungsumlegung abschöpft, muss nicht wie im Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“ ein sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag erhoben werden.

Der bereits eingereichte Bauantrag für das Schlüsselflurstück spielt bei der Erschließung durch die Straße eine entscheidende Rolle. Deshalb wäre der Bauantrag bei einem Aufstellungsbeschluss zurückzustellen. Allerdings ist derzeit die Erschließung für dieses Grundstück auch noch nicht gesichert, da noch kein Kanalanschluss vorhanden ist.

Die Verwaltung empfiehlt einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB für die Fläche „Am Mühlberg“ in Obergimpfern nach dem Abgrenzungsplan vom 13.04.2021 (Anlage1) nach § 2 Abs1 BauGB zu fassen.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung die Durchführung einer einfachen Umlegung nach § 80 Abs.5 BauGB zu beauftragen und mit dem Landratsamt die Übertragung deren Durchführung gemäß § 46 Abs. 4 BauGB zu vereinbaren.