

Projektentwicklung Neff-Areal, Waldenbuch

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Die Stadt Waldenbuch hat im Jahr 2020 einen Antrag für das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ zur Projektförderung „Konversion Neff-Areal“ gestellt.

Am 22.12.2020 hat die Stadt Waldenbuch die Zusage für die Förderung erhalten.



Abgrenzung zum Förderantrag

Ziel ist die Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwurfes für das Konversions-Gebiet „Neff-Areal“ – inklusive einer Betrachtung des gesamten nördlich angrenzenden Bereiches bis zum Seitenbach, um eine langfristig stimmige Entwicklungsstrategie für diesen Ortsrand zu erarbeiten. Die Besonderheit des Projektes liegt in der Kombination von Städtebaulichem Entwurf und Eigentümeraktivierung. Diese sollen durch die „Planungshilfe“ für die Umsetzung der Maßnahme gewonnen werden. Entsprechend intensiv sollen sie in den Planungsprozess einbezogen werden.

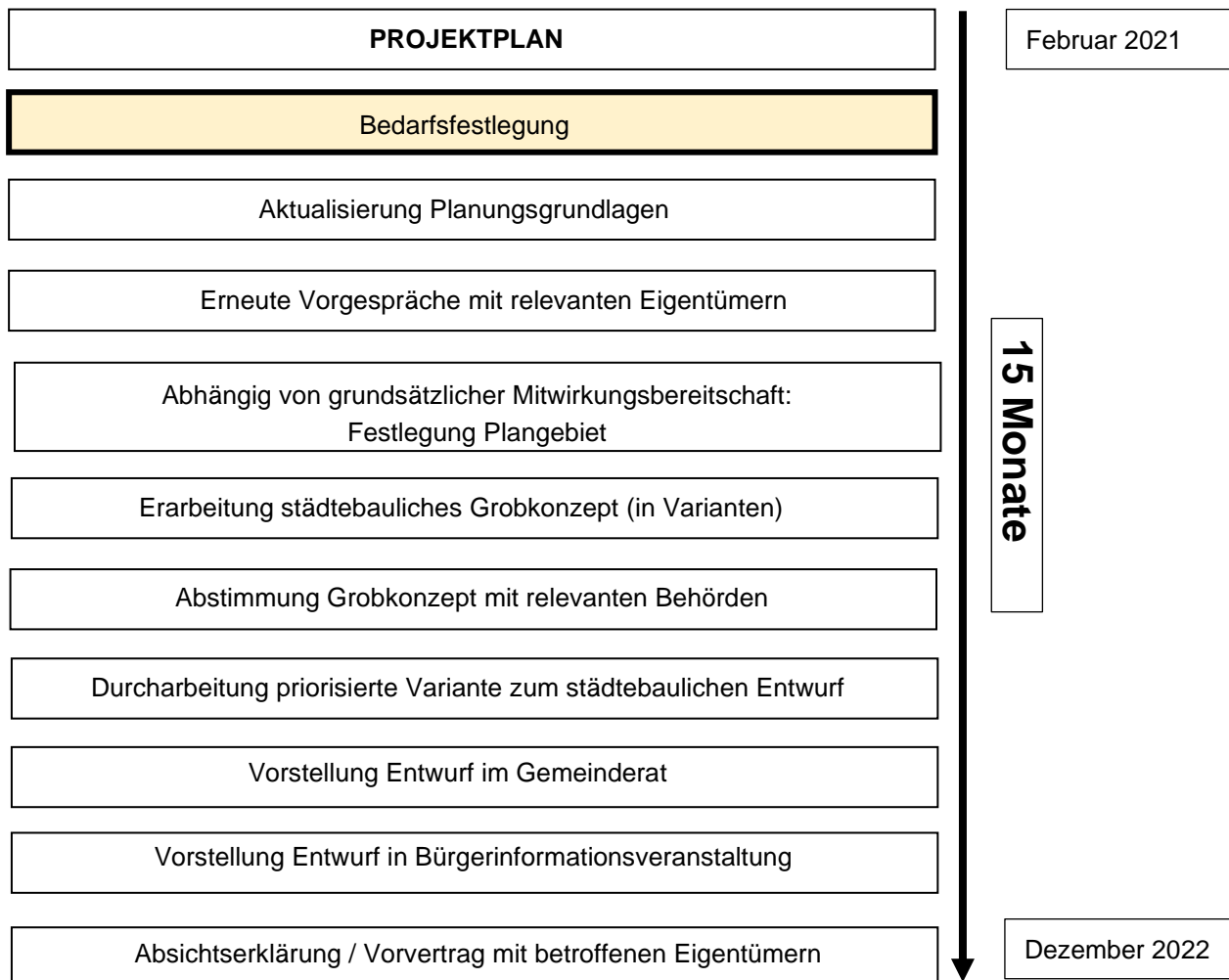
Die mit der Planung verbundenen städtebaulichen Ziele sind darüber hinaus:

- Gestaltung Stadteingang
- Stärkung fußläufig erreichbarer Innenstadt-Quartiere
- Behebung städtebaulicher Missstände (Gemengelage)
- Gestaltung Ortsrand (zum Landschaftsschutzgebiet)

- Wohnen mit Vernetzung zu Stadtmitte und Landschaft

Projektplan

Es ist folgender Projektplan für die Entwicklung des Neff-Areals vorgesehen:



Bedarfsfestlegung: Es ist noch zu klären, welche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzung, Tankstelle) vorgesehen werden sollen.

Im Jahr 2016 erstellte das Büro citiplan einen städtebaulichen Rahmenplan für Waldenbuch. Im Rahmen dessen wurde in einer Bürgerbeteiligung das Neff-Areal bereits als Nachverdichtungspotential benannt. Daraufhin wurden innerhalb des Rahmenplans zwei Varianten zur Nachverdichtung des Neff-Areals vorgeschlagen. Variante A zeigt eine kleinere Variante ohne die bestehende Werkhalle. Variante B zeigt eine erweiterte Nachverdichtung, die die Werkhalle überplant. In beiden Varianten wird Wohnbebauung vorgeschlagen.



Rahmenplan Neff-Areal Variante A



Rahmenplan Neff-Areal Variante B

Vorgespräche Eigentümer: Die Besonderheit bei dieser Projektentwicklung ist, dass das Gebiet mit den Eigentümern gemeinsam entwickelt werden soll. Mit einzelnen Eigentümern wurden bereits vor Antragsstellung Gespräche geführt. Die Mitwirkungsbereitschaft war unterschiedlich.

Vor dem Einstieg in die konkreten Planungen sollen weitere Gespräche mit den relevanten Eigentümern geführt werden mit dem Ziel, die Mitwirkungsbereitschaft abzurufen bzw. zu fördern.

Gleichzeitig können Instrumente der Planungssicherung geprüft werden, um begleitend zur Freiwilligkeit der Beteiligung auch kommunale Interessen abzusichern.

Zu gegebener Zeit können daher bspw. ein Vorkaufsrecht oder auch ein Umlegungsverfahren geprüft werden.

Sicherung der Planung

Vorkaufsrecht § 24 bis § 28 BauGB

Der Gemeinde steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht auf Grundstücke zu, wenn diese im Geltungsbereich einer geplanten oder bereits rechtsgültigen Satzung liegen.

Der Verkäufer eines Grundstücks muss der Gemeinde einen etwaigen Kaufvertrag unverzüglich mitteilen. Das Vorkaufsrecht muss dann innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks angeben. Die Gemeinde ist verpflichtet das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist dem angegebenen Verwendungszweck zuzuführen.

Umlegungsverfahren § 45 bis § 48 BauGB

Ein Umlegungsverfahren ist ein Rechtsinstrument zur Bodenordnung. Dabei werden Grundstücke so getauscht, dass eine Parzellierung entsteht, die die Realisierung der Planung ermöglicht. Die Umlegung ist von der Gemeinde bzw. zuständigen Umlegungsstelle zur Umsetzung eines Bebauungsplans oder für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 BauGB) anzuordnen.

Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden zu einer Fläche zusammengerechnet (Umlegungsmasse). Aus der Umlegungsmasse müssen zunächst alle Flächen herausgerechnet werden, die keine Grundstücksflächen darstellen (§ 55 Abs. 2).

Bei der Neuverteilung der Umlegungsmasse kann von dem Verhältnis der Flächen oder vom Verhältnis der Werte ausgegangen werden, in dem die Grundstücke davor zueinandergestanden haben (§ 56 Abs.1 BauGB)

Je nach Ausgestaltung kann eine Umlegung ein Instrument sein, um eine stärkere kommunale Steuerung der Entwicklung zu gewährleisten, indem die Kommune an eigene Flächen gelangt (wenn sie dies möchte). Ein großer Vorteil davon ist ein hoher Einfluss der Stadt auf die konkrete inhaltliche Umsetzung des Gebiets. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten, wodurch die Stadt an Flächen kommen kann:

1. Aufkaufangebot:

Dies kann zunächst über ein Aufkaufangebot an die Eigentümer vor Durchführung der Umlegung geschehen. Erfahrungsgemäß geht nur ein kleiner Teil der Eigentümer auf ein solches Angebot ein. Dennoch sollte denjenigen Eigentümern, die mit der Umlegung möglichst wenig zu tun haben wollen und die keinen eigenen Bauplatz bekommen wollen, ein solches Angebot gemacht werden.

2. Minderzuteilungen:

Sehr vielversprechend ist hingegen das Angebot an die Eigentümer, über so genannte Minderzuteilungen einen Teil der anfallenden Erschließungskosten gegenzufinanzieren. Häufig werfen Eigentümer größere Flächen ein, als sie für einen eigenen Bauplatz benötigen. Über diese Minderzuteilungen kann die Stadt an weitere Flächen kommen und gleichzeitig kann den Eigentümern ein attraktives Angebot gemacht werden. Als Instrument zum Vollzug dieses Minderzuteilungen eignet sich die so genannte vereinbarte gesetzliche Umlegung.

Vereinbarte gesetzliche Umlegung

In der vereinbarten gesetzlichen Umlegung können innerhalb eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens auf freiwilliger Basis weitere Vereinbarungen getroffen werden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 56 Abs. 2 BauGB (vgl. Birk 2013: Rn. 638). Auf diese Weise können mit den Eigentümern, die das wünschen, Minderzuteilungen vereinbart werden, die genaue Lage des Zuteilungsgrundstücks definiert werden (im rechtlich zulässigen Rahmen) und ggf. sogar weitere Vereinbarungen wie die Übernahme einer Bauverpflichtung getroffen werden. Hierbei muss natürlich die gebotene Gegenleistung so interessant sein (bspw. Höhe der Minderzuteilung, Einfamilienhausbauplatz statt Mehrfamilienhausbauplatz), dass umgekehrt die Bauverpflichtung akzeptiert wird. Diejenigen Eigentümer, mit denen keine Vereinbarung abgeschlossen

werden kann, werden ins gesetzliche Verfahren überführt. Die Kombination beider Verfahren ist zulässig (ebd.: Rn. 638a).

Literatur

Birk, Städtebauliche Verträge, 5. Auflage 2013

Schneider, Baulexikon, 3. Auflage 2016