

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	23.05.2019	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt	
Bearbeiter: Thomas Graf Aktenzeichen: 621.41	Datum: 13.05.2019 Kostenstelle: Sachkonto:

Betreff: ***Schaffung von neuem Wohnraum in der Kernstadt Blumberg***

- Anlagen:**
- 1) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Kreuzwiesen“
 - 2) Entwurf und Grunderwerbsplan „Kreuzwiesen“
 - 3) Luftbild „Kreuzwiesen“
 - 4) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Kellen“
 - 5) Entwurf und Grunderwerbsplan „Kellen“
 - 6) Luftbild „Kellen“
 - 7) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Schießhüttenstraße“
 - 8) Entwurf und Grunderwerbsplan „Schießhüttenstraße“
 - 9) Luftbild „Schießhüttenstraße“
 - 10) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Winkel“ (Variante 1)
 - 11) Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Winkel“, (Variante 1)
 - 12) Entwurf und Grunderwerbsplan „Winkel“ (Variante 1)
 - 13) Luftbild „Winkel“ (Variante 1)
 - 14) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Winkel“ (Variante 2)
 - 15) Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Winkel“, (Variante 2)
 - 16) Entwurf und Grunderwerbsplan „Winkel“ (Variante 2)
 - 17) Luftbild „Winkel“ (Variante 2)
 - 18) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Kreuzäcker“
 - 19) Entwurf „Kreuzäcker“
 - 20) Luftbild „Kreuzäcker“
 - 21) Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Vogtgasse“
 - 22) Entwurf und Grunderwerbsplan „Vogtgasse“
 - 23) Luftbild „Vogtgasse“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung entsprechend der Prioritätenliste die erforderlichen Verfahren für die Schaffung von Bauland in der Kernstadt einzuleiten.

Begründung:

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage an Bauplatzgrundstücken in den vergangenen 2 – 3 Jahren kann die Stadt Blumberg in der Kernstadt derzeit keine Bauplätze für Bauwillige anbieten. Das Bebauungsplanverfahren für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbezentrum Lauffenmühle“, 3. Änderung mit der Ausweisung von 12 Baugrundstücken kann auf Grund von im Verfahren aufgetretenen Verfahrensfragen (Gebietsausweisung als Allg. Wohngebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet) nicht innerhalb des geplanten Zeitrahmens zum Abschluss gebracht werden.

Bevor der Grundsatzbeschluss für die Ausweisung eines zentralen Baugebietes in der Kernstadt gefasst ist, hat die Verwaltung deshalb untersucht, in welchen Gebieten des Stadtgebietes mittelfristig Baugelände geschaffen werden kann.

Im Rahmen der Untersuchung ergaben sich folgend aufgeführte Gebiete für eine mögliche kurzfristige bzw. mittelfristige Wohnbebauung:

1) Bebauung im Gewinn „Kreuzwiesen“

- Anlagen: 1) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
 2) Entwurf und Grunderwerbsplan
 3) Luftbild

Ausweisung im FNP	Flächen für Landwirtschaft	Anpassung im Wege der Berichtigung
B-Plan vorhanden	nein	
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	Beschleunigtes Verfahren § 13 b BauGB	
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	ca. 6 – 10 Monate	
Kosten des Bplanverfahrens	ca. 20.000,- € (brutto) incl. Umweltbeitrag (Artenschutz/Umweltbelange)	
Anzahl der Baugrundstücke	8 Baugrundstücke	
Größe der Baugrundstücke	ca. 580,00 m ² - 680,00 m ²	
Bebaubarkeit	relativ gut, da topographisch relativ eben	
Gesamtgröße des Erschließungsgebietes davon in städt. Eigentum noch zu erwerbende Fläche	ca. 5732,00 m ² ca. 2515,00 m ² ca. 3217,00 m ²	
voraussichtliche Kosten des Grunderwerbs	ca. 64.340,- € (ca. 3217 m ² x 20,- €)	
Erschließung	über Pestalozzistraße	
Wasserversorgung	öffentl. Haupterschließung vorhanden	Grundstücksanschlüsse und private Hausanschlüsse noch herzustellen
Abwasserbeseitigung	öffentliche Haupterschließung vorhanden	Grundstücksanschlüsse und private Hausanschlüsse noch herzustellen
Strom (Quelle: esb)	Versorgung durch Erweiterung des Niederspannungsnetzes möglich. Die Leitungsverlegung müsste ohne Probleme im Zuge der Erschließung vorgenommen werden.	
Breitband (Quelle: Zweckverband)	Es befinden sich noch 17 Reserven im Verteilverband. 17	

	Gebäude können einfach angebunden werden.	
noch durchzuführende Arbeiten	Bodengutachten muss noch erstellt werden.	

2) Bebauung im Gewinn „Kellen“

- Anlagen: 4) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5) Entwurf und Grunderwerbsplan
6) Luftbild

Ausweisung im FNP	Flächen für Landwirtschaft	Anpassung im Wege der Berichtigung
B-Plan vorhanden	nein	
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	Beschleunigtes Verfahren § 13 b BauGB	
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	ca. 6 – 10 Monate	
Kosten des Bplanverfahrens	ca. 20.000,- € (brutto) incl. Umweltbeitrag (Artenschutz/Umweltbelange)	
Anzahl der Baugrundstücke	4 Baugrundstücke	
Größe der Baugrundstücke	ca. 595,00 - 700,00 m ²	
Bebaubarkeit	zum Teil Hanglage, teilweise aufwändige Privaterschließung	
Gesamtgröße des Erschließungsgebietes	ca. 2600,00 m ²	
davon in städt. Eigentum noch zu erwerbende Fläche	ca. 1375,00 m ² ca. 1225,00 m ²	
Kosten des Grunderwerbs	ca. 24.500,- € (ca. 1225,00 m ² x 20,- €)	
Erschließung	über Straße Kellen	
Wasserversorgung	öffentliche Haupteerschließung vorhanden	Grundstücksanschlüsse und private Hausanschlüsse noch herzustellen
Abwasserbeseitigung	öffentliche Haupteerschließung vorhanden	Grundstücksanschlüsse und private Hausanschlüsse noch herzustellen
Strom (Quelle: esb)	Erweiterung kann am bestehenden Kabel angeschlossen werden	

Breitband (Quelle Zweckverband)	Es befinden sich 1 St. Stammverband und 1 St. Verteilverband in der Straße. Der Verteilverband reicht noch für 5 Gebäude. Bis zu 5 Gebäude können also einfach angebunden werden.	
noch durchzuführende Arbeiten	Bodengutachten muss noch erstellt werden	

3) Bebauung im Bereich „Schießhüttenstraße“

Anlagen: 7) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
8) Entwurf und Grunderwerbsplan
9) Luftbild

Ausweisung im FNP	Wohnbauflächen	
B-Plan vorhanden	nein	
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	nicht erforderlich, da sich die Flächen im Ortsetter befinden	Planungsgrundlage § 34 BauGB
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	_____	
Kosten des Bplanverfahrens	_____	
Anzahl der Baugrundstücke	2 Baugrundstücke	
Größe der Baugrundstücke	ca. 650,00 m ²	
Bebaubarkeit	einfach, da eben, jedoch teilweise Verlegung der Kleingärten erforderlich	
Gesamtgröße des Erschließungsgebietes davon in städt. Eigentum noch zu erwerbende Fläche	ca. 1300,00 m ² ca. 1300,00 m ² 0,00 m ²	
voraussichtliche Kosten des Grunderwerbs	keine	
Erschließung	über Schießhüttenstraße	
Wasserversorgung	öffentliche Haupteerschließung vorhanden	Grundstücksanschlüsse und private Hausanschlüsse noch her-

		zustellen
Abwasserbeseitigung	öffentliche Haupterschließung vorhanden	Grundstücksanschlüsse und private Hausanschlüsse noch herzustellen
Strom (Quelle esb)	Es müsste eine Hauptleitung entlang der Schießhüttenstraße verlegt werden.	
Breitband (Quelle Zweckverband)	Zur Versorgung muss ein Verband aus der Vogtgasse in die Schießhüttenstraße verlegt werden. Alternativ können 6 Gebäude über den vorhandenen Abzweig aus dem Holunderweg/Kornblumenweg angebunden werden.	
Noch durchzuführende Arbeiten	Bodengutachten muss noch erstellt werden. Teilweise Verlegung Kleingärten	

4) Bebauung im Gewann „Winkel“ (Variante 1)

- Anlagen: 10) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
11) Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Winkel“
12) Entwurf und Grunderwerbsplan
13) Luftbild

Ausweisung im FNP	Flächen für Landwirtschaft	Anpassung im Wege der Berichtigung
B-Plan vorhanden	Ja, Straßen- und Baufluchtenplan aus dem Jahr 1960, welcher als Polizeiverordnung über Bauvorschriften erlassen wurde. Entsprechend § 17 Abs. 1 des Polizeigesetzes treten Polizeiverordnungen spätestens 20 Jahre nach ihrem Inkrafttreten automatisch außer Kraft	Überplanung erforderlich
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	Beschleunigtes Verfahren § 13 b BauGB	
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	ca. 6 – 10 Monate	
Kosten des Bplanverfahrens	ca. 20.000,- € (brutto) incl. Umweltbeitrag (Artenschutz/Umweltbelange)	
Anzahl der Baugrundstücke	2 Baugrundstücke	

Größe der Baugrundstücke	ca. 615,00 m ²	
Bebaubarkeit	ist vorhanden	
Gesamtgröße des Erschließungsgebietes	ca. 1560,00 m ²	
davon in städt. Eigentum	ca. 0,00 m ²	
Noch zu erwerbende Fläche	ca. 1560,00 m ²	
voraussichtliche Kosten des Grunderwerbs	31.200,- € (1560,00 m ² x 20,- €)	
Erschließung	über vorhandene Straße	
Wasserversorgung	öffentliche Haupterschließung vorhanden	
Abwasserbeseitigung	öffentliche Haupterschließung vorhanden	
Strom (Quelle esb)	Haupterschließung vorhanden.	
Breitband (Quelle Zweckverband)	In der Scheffelstraße ist eine Reserve für 200 Kunden vorgehalten. In der Verlängerung des Ostpreußenweges ist kaum Reserve vorhanden. Falls der Ausbau nur in der Verlängerung des Ostpreußenweges erfolgt, müsste entweder nochmal zwischen Scheffelstraße und Ostpreußenweg gegraben werden, oder die Versorgung über die Scheffelstraße im Westen erfolgen.	
Noch durchzuführende Arbeiten	Bodengutachten muss noch erstellt werden.	

5) Bebauung im Gewinn „Winkel“ (Variante 2)

- Anlagen: 14) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
15) Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Winkel“
16) Entwurf und Grunderwerbsplan
17) Luftbild

Ausweisung im FNP	Flächen für Landwirtschaft	Anpassung im Wege der Berichtigung
B-Plan vorhanden	für Teilfläche	Überplanung erforderlich
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	Beschleunigtes Verfahren § 13 b BauGB	
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	ca. 6 – 10 Monate	
Kosten des Bplanverfahrens	ca. 20.000,- € (brutto) incl. Umweltbeitrag (Artenschutz/Umweltbelange)	
Anzahl der Baugrundstücke	8 Baugrundstücke	
Größe der Baugrundstücke	ca. 615,00 m ²	

Bebaubarkeit	Ein Teil der Bebauung ist auf Grund der 110 KV Leitung nur beschränkt möglich	
Gesamtgröße des Erschließungsgebietes	ca. 6197,00 m ²	
davon in städt. Eigentum	ca. 0,00 m ²	
Noch zu erwerbende Fläche	ca. 6197,00 m ²	
voraussichtliche Kosten des Grunderwerbs	123.940,- € (6197,00 m ² x 20,- €)	
Erschließung	Neuerschließung	
Wasserversorgung	Neuerschließung	
Abwasserbeseitigung	Neuerschließung	
Strom (Quelle esb)	Das Gebiet muss neu erschlossen werden. Eine Netzberechnung ist erforderlich. Wahrscheinlich muss eine Ortsnetzstation gebaut werden. Anbindung 20 KV von Station Winkel (keine doppelte Versorgungssicherheit) Abstände der 110 KV Leitung müssen eingehalten werden.	
Breitband (Quelle Zweckverband)	In der Scheffelstraße ist eine Reserve für 200 Kunden vorgehalten. In der Verlängerung des Ostpreußenweges ist kaum Reserve vorhanden. Falls der Ausbau nur in der Verlängerung des Ostpreußenweges erfolgt, müsste entweder nochmal zwischen Scheffelstraße und Ostpreußenweg gegraben werden, oder die Versorgung über die Scheffelstraße im Westen erfolgen.	
Noch durchzuführende Arbeiten	Bodengutachten muss noch erstellt werden. Herstellung der Erschließungsstraße	

6) Bebauung im Gewinn „Kreuzäcker“

- Anlagen: 18) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
19) Entwurf
20) Luftbild
21) Grunderwerbsliste

Ausweisung im FNP	Flächen für Landwirtschaft	Parallelverfahren
B-Plan vorhanden	nein	
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	Vollverfahren	
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	ca. 1 – 1,5 Jahre	

Kosten des Bplanverfahrens	ca. 40.000,- € (brutto) incl. Umweltbeitrag (Arten- schutz/Umweltbelange)	
Anzahl der Baugrundstücke	23 Baugrundstücke	
Größe der Baugrundstücke	ca. 600,00 m ²	
Bebaubarkeit	relativ aufwändig, da kom- plette Erschließungsstraße und Anschlüsse an vorhande- ne Straßen gebaut werden müssen	
Gesamtgröße des Erschlie- ßungsgebietes	ca. 29959,00 m ²	
davon in städt. Eigentum noch zu erwerbende Fläche	ca. 7659,00 m ² ca. 22300,00 m ²	
Kosten des Grunderwerbs	ca. 446.000,- € (22300,00 m ² x 20,- €)	
Erschließung	Neuerschließung	
Wasserversorgung	Neuerschließung	
Abwasserbeseitigung	Neuerschließung	
Strom (Quelle esb)	Neues Ortsnetz muss gebaut werden. Anbindung 20 KV über Berg- straße Anbindung 0,4 KV über Fin- kenweg. Komplett neue Erschließung mit Ortsnetzstation.	
Breitband (Quelle Zweckverband)	Hier ist keine Verband in un- mittelbarer Nähe.	
Noch durchzuführende Ar- beiten	Bodengutachten muss noch erstellt werden. Herstellung der Erschlie- ßungsstraße. Anpassung der bestehenden Straße „Tunnelweg“. Freileitung muss verlegt wer- den oder beschränkte Bebau- ungsmöglichkeit. Erschließungsstraße kann nur als Sackgasse ausgebaut wer- den.	

7) Bebauung im Bereich „Vogtgasse“ (Geschoßwohnungsbau)

- Anlagen: 22) Auszug aus dem Flächennutzungsplan
23) Entwurf und Grunderwerbsplan
24) Luftbild

Ausweisung im FNP	Gemeinbedarfsfläche/gemischte Baufläche	
--------------------------	--	--

B-Plan vorhanden	nein	
mögliches bzw. geplantes Bebauungsplanverfahren	nicht erforderlich, da sich die Fläche im Ortsetter befindet	Planungsgrundlage § 34 BauGB
ungefähre Verfahrensdauer vom Aufstellungsbeschluss bis Satzungsbeschluss	_____	
Kosten des Bplanverfahrens	_____	
Anzahl der Baugrundstücke	1 (ca. 10 . 15 Wohnungen)	
Größe der Baugrundstücke	ca. 2250,00 m ²	
Bebaubarkeit	einfach, da eben	
Gesamtgröße des Erschließungsgebietes davon in städt. Eigentum noch zu erwerbende Fläche	ca. 3575,00 m ² ca. 3575,00 m ² 0,00 m ²	
voraussichtliche Kosten des Grunderwerbs	keine	Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Blumberg
Erschließung	über Straße Vogtgasse und innere Erschließung	
Wasserversorgung	öffentliche Haupterschließung vorhanden	Grundstücksanschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung	öffentliche Haupterschließung vorhanden	Grundstücksanschluss vorhanden
Strom	Auf dem Grundstück ist eine Station vorhanden	
Breitband	unproblematisch, da POP direkt auf dem Baugrundstück steht	
Noch durchzuführende Arbeiten	Stadt kann direkt in Vermarktung treten	

Fazit:

Durch die Vorstellung der einzelnen, möglichen Baugebiete können je nach Verfahrensdauer kurz bzw. mittelfristig 45 städt. Bauplätze zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommen 12 Bauplätze im Gewerbegebiet „Lauffenmühle“, 3. Änderung, so dass kurz bzw. mittelfristig maximal 57 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.