



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 13. März 2019

Bericht Drucksachen Nr. 916/16-2021

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	11.03.2019		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	26.03.2019		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	01.04.2019		
Stadtverordnetenversammlung	08.04.2019		

Betreff: Bebauungsplan Nr. 35.2 „Zellhäuser Straße, Am Schwimmbad,
Aschaffenburger Straße, Schellensee, 2. Änderung“
(Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 –Drucks. 16-
144/I/591 16-21)
- Vorlage des Magistrats vom 11.03.2019 - BERICHT -
Drucks. 16-229/I/916 16-21

Anlagen:

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Magistrat wird gebeten, einen Bericht zur vorgesehenen Bebauung auf dem für das Wohnikum ursprünglich vorgesehenen Gelände am Schwimmbad mit nachstehenden Schwerpunkten zu geben.

1. Darstellung und Erläuterung der vom Investor geplanten Bebauung?

Das Grundstück wird – wie im Bebauungsplan Nr. 35.2 „Zellhäuser Straße, Am Schwimmbad, Aschaffener Straße, Schellensee, 2. Änderung“ vorgesehen – mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

Die Pkw-Stellplätze sind teils in Carport-Anlagen entlang der Aschaffener Straße sowie ebenerdig geplant. Die Zufahrt erfolgt von der Straße Am Schwimmbad.

Das Projekt wurde in den Bauantragsunterlagen als „Mehrgenerationenwohnen“ bezeichnet. Die Barrierefreiheit ist nachgewiesen. Im Erdgeschoss des Hauses mit 23 Wohnungen befindet sich ein Gemeinschaftsraum in der Größe von 43,07 qm. Alle Etagen können über einen Aufzug erreicht werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zu der abschnittswisen Bebauung des Gesamtgrundstücks.

Diese Festsetzung hat das Ziel, dass zunächst die Teilfläche A mit den zulässigen Nutzungen bebaut wird. Die Bebauung des restlichen Grundstücks (Teilfläche B) ist unzulässig bis die zulässige Nutzung in der Teilfläche A in Betrieb genommen worden ist und ein gesonderter Stadtverordnetenbeschluss über die Nutzung der Teilfläche B vorliegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Bauvorhaben eingehalten. Die entsprechende Baugenehmigung wurde am 05.02.2018 durch den Kreis Offenbach erteilt.

2. Darstellung und Erläuterung der vom Magistrat befürworteten Bebauung ?

Der Bericht über die vom Antragsteller geplante und unter 1.) erläuterte Bebauung wurde vom Magistrat in seiner Sitzung am 22.01.2018 zur Kenntnis genommen.

3. Erläuterung, wie das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene generationsübergreifende Wohnen für das gesamte Gebiet realisiert wird.

Wie unter 1. erläutert wird – wie im Bebauungsplan festgesetzt - zunächst die Bebauung im Teilbereich A umgesetzt, die generationsübergreifendes Wohnen beinhaltet.

Die Bebauung des restlichen Grundstücks (Teilfläche B) ist unzulässig bis die zulässige Nutzung in der Teilfläche A in Betrieb genommen worden ist und ein gesonderter Stadtverordnetenbeschluss über die Nutzung der Teilfläche B vorliegt.

Es bleibt daher abzuwarten, welche Wohnform ein weitergehender Bauantrag vorsieht.

4. Darlegung, wie die im städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern festgesetzte Verpflichtung, im Vertragsgebiet bauliche Anlagen zu errichten, die dem geplanten generationsübergreifenden Wohnen auf genossenschaftlicher Basis dienen, umgesetzt wird, obwohl der Magistrat entgegen seinem Versprechen der Stadtverordnetenversammlung gegenüber, diese Verpflichtung dinglich, d.h. durch Eintragung im Grundbuch zu sichern, verzichtet hat.

Siehe Stellungnahme zu Punkt 3.

Zudem wurde der städtebauliche Vertrag zwischen der Erbgemeinschaft und der Stadt geschlossen. Durch den Verkauf des Grundstücks durch die Erbgemeinschaft besteht dieser vertragliche Anspruch nicht mehr. Die Erbgemeinschaft besitzt das vertragsgegenständliche Grundstück nicht mehr und kann somit auch kein generationsübergreifendes Wohnen errichten.

Beim Verkauf des Grundstücks ist der städtebauliche Vertrag nicht auf den Käufer übergegangen.

5. *Darlegung, warum auf die dingliche Sicherung verzichtet wurde und warum der Bürgermeister bzw. seine Vorgängerin dies der Stadtverordnetenversammlung 5 Jahre verschwiegen haben und dies erst auf eine Anfrage der CDU-Fraktion mitgeteilt wurde.*

Der Magistrat hat nicht auf die Eintragung einer Grunddienstbarkeit verzichtet. Die Verpflichtung zur Errichtung von generationsübergreifendem Wohnen auf genossenschaftlicher Basis wurde nicht im Grundbuch gesichert, da sich dies mangels Bestimmbarkeit als nicht in Abt. II des Grundbuchs eintragungsfähig erwiesen hat.

6. *Darlegung, ob in einem städtebaulichen Vertrag grundsätzlich die Möglichkeit besteht, einen Infrastrukturausgleich festzulegen. Falls dies möglich ist, sollte ausgeführt werden, warum im vorliegenden Fall darauf verzichtet wurde.*

Wie bereits bei dem Bauvorhaben Forsthausstraße 18 erläutert wurde, stellt die Wertabschöpfung in der Baulandumlegung einen finanziellen Ausgleich dar für die Wertsteigerung, die ein Grundstück durch die Umwandlung von Ackerland in Bauland erfährt. Durch die Wertumlegung sollen die von der Kommune vorfinanzierten Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren und die Baulandumlegung ausgeglichen werden.

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat die Möglichkeit einer Wertabschöpfung ausdrücklich verneint, wenn der Stadt für die Umwandlung von Nichtbauland (Ackerland, Grünland) bzw. von anderen Bauflächen (Gewerbeflächen oder Gemeinbedarfsflächen) in Wohnbaufläche keine Kosten entstanden sind.

Den Bebauungsplan hat der Eigentümer selbst bezahlt und eine Bodenordnung ist dort nicht erforderlich. Es werden auch keine zusätzlichen Erschließungsflächen benötigt.

Eine vertragliche Regelung über einen Infrastrukturausgleich kann grundsätzlich im gegenseitigen Einvernehmen geschlossen werden, sofern der Wert des Infrastrukturausgleichs schlüssig ermittelt werden kann. Dies ist nicht geschehen.

7. *Erläuterung, wie bei einer nichtgenossenschaftlichen Nutzung gesichert wird, dass sowohl das Schwimmbad, als auch die angrenzenden Sportstätten ohne Einschränkungen genutzt werden können, auch wenn die für das Wohngebiet geltenden Lärmschutzwerte überschritten werden.*

Die im städtebaulichen Vertrag genannte Verpflichtung zur Duldung des Schwimmbades und der Sportplätze wurde am 19.07.2010 unabhängig von einer Genossenschaft im Grundbuch gesichert:

„Grunddienstbarkeit (Dulden ortsüblicher Geräuschemissionen) für den jeweiligen Eigentümer, gemäß Bewilligung vom 09.10.2009 (UR-Nr. 532/2009 Notar Kurt Lehnert, Seligenstadt, eingetragen am 19.07.2010).“

Seligenstadt, 14.02.2019

Schmitt
Amt für Stadtentwicklung