

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Neue Wege zur

Baulandentwicklung



Leinfelden-Echterdingen
Die schönste Seite der Filder.

Baulandentwicklung Schritt für Schritt

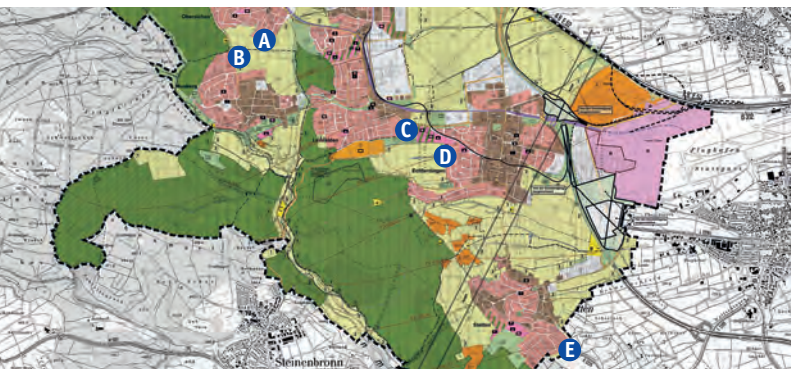
Die Stadt verfolgt ein neues Baulandentwicklungsmodell, um der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Dafür wurde vom Gemeinderat bereits am 27.10.2015 ein Grundsatzbeschluss getroffen.



Mit dem neuen Baulandentwicklungsmodell wird auf die Durchführung von klassischen Umlegungsverfahren verzichtet. Stattdessen wird Planungsrecht erst dann geschaffen, wenn sich alle betroffenen Grundstücke eines Gebiets im Eigentum der Stadt befinden (Zwischenerwerbsmodell). Damit können Verwaltungsaufwand und Verfahrensdauer reduziert werden. Darüber hinaus sehen Verwaltung und Gemeinderat in dem neuen Modell den Vorteil, wesentliche Planungsaspekte sowie die künftige soziale Zusammensetzung eines Wohngebiets gezielt steuern zu können.

Der Verkauf an junge Familien, finanziell Schwächere oder andere Zielgruppen kann so über die Aufstellung von verbindlichen Vergabekriterien wie Anzahl der Kinder, Generationen übergreifendes Wohnen oder energiesparende Bauweise verwirklicht werden. Ferner können damit gezielt Bauplätze für den geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Ein weiteres Ziel der Bodenbevorratung als Grundlage für Stadtentwicklung ist der Erwerb von Bewirtschaftungsflächen, um landwirtschaftlichen Betrieben Ersatzgrundstücke anbieten zu können.



1 Entwicklungsgebiete

In jedem Stadtteil sollen neue Baugebiete entstehen. Der Gemeinderat hat bereits eine Priorisierung der Gebiete festgelegt, in denen vorrangig eine bauliche Entwicklung stattfinden soll:

- A** Bergäcker in Leinfelden-Oberaichen
- B** Oberer Bongart in Musberg
- C** Hinterwiesenäcker in Leinfelden
- D** Goldäcker in Echterdingen
- E** Im Riedenberg in Stetten

In Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer werden die Gebiete entwickelt. Derzeit gibt es im Flächennutzungsplan 2020 mit insgesamt 33 ha Wohnbauflächen ausreichend Entwicklungspotenzial.



A

Bergäcker
Leinfelden-Oberaichen

Oberer Bongart
Musberg

B



C

Hinterwiesenacker
Leinfeldern

Goldäcker
Echterdingen

D



E

Im Riedenberg
Stetten

2 Vorkaufsrechtssatzungen

Für die im Fokus stehenden Entwicklungsgebiete hat der Gemeinderat bereits Vorkaufsrechtssatzungen nach § 25 BauGB erlassen. Damit kann die Gemeinde in den jeweiligen Plangebieten frühzeitig die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

3 Städtebauliche Konzepte

Für die vorgesehenen Entwicklungsgebiete werden städtebauliche Vorentwürfe durch die Stadtverwaltung erstellt. Hier werden zunächst die Art der Bebauung, Bebauungsdichte sowie Erschließungs- und Ausgleichsflächen festgelegt. Eine weitere Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe durch Wettbewerbe oder ähnliche Verfahren zur Qualitätssicherung ist nach dem Zwischenerwerb vorgesehen.



4 Preisfindung

Eine entscheidende Bedeutung kommt dem Grunderwerbspreis zu, der den Eigentümern für ihre Grundstücke angeboten werden kann. Grundlage für die Ermittlung des Grunderwerbspreises ist der städtebauliche Vorentwurf. Die Ermittlung des Ankaufspreises erfolgt durch einen von der IHK öffentlich bestellten und unabhängigen Gutachter.

5 Beschluss im Gemeinderat

Nach Abschluss der Vorarbeiten sollen die Ergebnisse den städtischen Gremien zur Beratung und Entscheidungsfindung vorgelegt werden. Der Gemeinderat beschließt den Ankaufspreis und das geplante weitere Vorgehen.

6 Grunderwerb

Auf Basis des vom Gemeinderat beschlossenen Grunderwerbspreises wird die Stadtverwaltung die Verkaufsbereitschaft mit den einzelnen Eigentümern abstimmen. Notarielle Kaufvertragsabschlüsse sollen erst dann erfolgen, wenn sämtliche Eigentümer eines Gebiets ihre Mitwirkung verbindlich erklärt haben.

Um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer sicherzustellen, wird in die Kaufverträge eine Nachzahlungsklausel aufgenommen. Sollte demnach ein Eigentümer einen höheren Kaufpreis erhalten, haben sämtliche Eigentümer im selben Gebiet Anspruch auf einen Kaufpreis in gleicher Höhe.



7 Sonderkonditionen für Eigentümer

Den Grundstückseigentümern soll nach Möglichkeit ein Erstkaufrecht auf neu geschaffene Baugrundstücke vorrangig im Bereich der eingeworfenen Flächen eingeräumt werden. Dabei soll auch die Größe des ursprünglichen Grundstücks berücksichtigt werden.

8 Baugebot und Wiederkaufsrecht

Es ist vorgesehen, bei der Veräußerung der künftigen Bauplätze eine Bauverpflichtung vertraglich aufzunehmen. Damit wird sichergestellt, dass ein Erwerb von Baugrundstücken nicht der Bodenbevorratung dient, sondern die Grundstücke einer zügigen Bebauung zugeführt werden. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird sich die Stadt ein Wiederkaufsrecht vorbehalten.

9 Mitwirkung der Grundstückseigentümer

Grundsätzlich wird das Entwicklungsgebiet mit der höchsten Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorrangig entwickelt. Die bauliche Entwicklung einzelner Plangebiete kann auch abschnittsweise realisiert werden.

10 Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss der Vorentwurfsplanungen und dem gemeinderätlichen Beschluss zum Ankaufspreis sind weitergehende Eigentümerinformationen und Grunderwerbsgespräche geplant.



Ansprechpartnerin

Anja Schubert
Amt für Hochbau und Immobilien
Abteilungsleitung Immobilien
Tel. 0711 1600 679
a.schubert@le-mail.de

Postanschrift

Stadtverwaltung Leinfelden-Echterdingen
Bernhäuser Straße 11
70771 Leinfelden-Echterdingen

www.leinfelden-echterdingen.de