

Gemeinde Ilvesheim

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/036

Federführung: Fachbereich Bauamt
Bearbeiter: Pascal Tholé

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	
Gemeinderat	22.03.2023	Entscheidung	öffentlich

Städtebauliche Entwicklung des Areals Sichelkrümme - h i e r - Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Sichelkrümme III)

Sachverhalt:

Die letzte wohnbauliche Entwicklung in Ilvesheim erfolgte mit dem Baubeginn im Baugebiet Mahrgrund II im Jahr 2008. Damit hatte die Gemeinde ihr sich aus dem **damaligen** Flächennutzungsplan ergebendes Entwicklungspotential ausgeschöpft. Nachdem anfänglich über eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes nachgedacht wurde, hat es sich letztendlich gezeigt, dass die komplette Erschließung des Mahrgrund II der richtige Weg war. Das Baugebiet war in einer Rekordzeit bebaut und die Nachfrage nach Bauplätzen hält seitdem weiterhin an.

Mit der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erhielt die Gemeinde wieder zwei wohnbauliche Entwicklungsflächen. Eine Fläche wurde östlich des Baugebiets Mahrgrund II mit rund 7 ha ausgewiesen. Der sogenannte Mahrgrund III war in der Diskussion um die Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht unumstritten. Letztendlich stellt er aber eine Entwicklungsmöglichkeit für künftige Generationen dar; gegebenenfalls können die Flächen auch bei anderen künftigen Entwicklungen „verrechnet“ werden. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche, die sich nach Auffassung der Verwaltung aufgrund der ungünstigen Lage nur sehr eingeschränkt sinnvoll überplanen lässt, für eine mittel- bis langfristige Entwicklung vorgesehen und daher mit der Zeitstufe II gekennzeichnet.

Anders stellt sich das für den Bereich der Sichelkrümme dar. Hier wurde eine

Arrondierungsfläche mit knapp 1 ha ausgewiesen, die auch kurzfristig überplant werden kann (und daher in die Zeitstufe I eingestellt wurde).

Diese ursprünglich im Besitz des Landes Baden-Württemberg befindliche Entwicklungsfläche wurde nach Verhandlungen mit dem Land mit gemeindeeigenen Außenbereichsflächen auf Neckarplatten getauscht. Damit unterstützt die Gemeinde zum einen das Flurbereinigungsverfahren anlässlich des Neubaus der L 597 mit der neuen Neckarbrücke, da das Land nun nach dem Tausch über ausreichend Flächen für den Bau verfügt. Die Gemeinde hat sich mit dem Tausch aber auch die Möglichkeit eröffnet, eine eigene Fläche städtebaulich zu entwickeln, denn vor dem Tausch hatte die Gemeinde keine eigenen Außenbereichsgrundstücke mehr im Besitz, die - aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt - überplant werden konnten.

Die im FNP ausgewiesene Fläche ist mit ca. 1 ha zwar relativ klein, lässt aber aufgrund der Lage eine hohe Baudichte zu. Dies ist angesichts der Tatsache, dass Wohnbauflächen knapp sind, für eine nachhaltige und auch ökologische Entwicklung von Bedeutung. Die Fläche stellt zudem keine hochwertige Außenbereichsfläche dar, die beispielsweise für die Naherholung von Bedeutung wäre. Durch die Lage an einer Kreisstraße und in der Nähe der Bundesautobahn, sowie durch die Beschränkung durch die Hochspannungsfreileitungen ist dieses Areal bereits limitiert, zeitgleich aber gut erschlossen. Über die Entwicklung dieser Fläche wurde auch im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderates ausführlich beraten. Alle Teilnehmer hatten sich aufgrund der Tagung auf das nachfolgende Kommuniqué geeinigt:

***„Abschlusskommuniqué zur Klausurtagung des Gemeinderats am
02.07.2022***

Alle Fraktionen des Ilvesheimer Gemeinderates waren eingeladen, mit fachlicher Unterstützung durch Mitarbeiter des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim das wichtige Thema „Städtebauliche Entwicklungen in Ilvesheim“ in einer ganztägigen Klausurtagung zu bearbeiten. Nach einer sachlichen und konstruktiven Diskussion mit Vertretern der Fraktionen Freie Wähler, CDU und SPD wurden folgende

Ergebnisse festgehalten:

Der Bau neuer Wohnungen ist eine gesamtgesellschaftliche und soziale Herausforderung in Deutschland und in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde Ilvesheim sieht sich ebenfalls in der Pflicht, diese Aufgabe im Rahmen ihrer Möglichkeiten anzugehen.

Dazu ergeben sich aufgrund aktueller Entwicklungen folgende städtebaulichen Möglichkeiten für eine Wohnraumoffensive in Ilvesheim:

- *Fortsetzung der Innenentwicklung im bebauten Bereich*
- *Neubaugebiet „Sichelkrümme“ (kurzfristig umsetzbar)*
- *Konversion Vereinsanlagen Kanzelbachstraße (ab 2025)*
- *Konversion Gelände altes Hallenbad (nach 2025)*

Ein besonderes Augenmerk soll auf die kurzfristige Schaffung von preiswertem Wohnraum und insbesondere auf den Mietwohnungsbau gelegt werden. Hierzu wird das Gebiet Sichelkrümme als am besten geeignet betrachtet.

Parallel dazu soll weiterhin die Innenentwicklung durch verschiedenen Maßnahmen vorangetrieben werden. Hierzu sollen auch bestehende Bebauungspläne geprüft und ggf. durch Änderung oder Aufhebung zusätzliche Potentiale im Innenbereich ausgeschöpft werden.

Im Fokus der weiteren städtebaulichen Entwicklungen sehen die Teilnehmer der Klausurtagung mittelfristig die Zielgruppen junge Erwachsene, Familien und die Generation 50plus, sowie nicht zuletzt auch Seniorinnen und Senioren.

Die Verwaltung soll durch den Gemeinderat beauftragt werden, die notwendigen Schritte zur Umsetzung einer Wohnraumoffensive in Ilvesheim einzuleiten.

zusätzliche Potentiale im Innenbereich ausgeschöpft werden.

Im Fokus der weiteren städtebaulichen Entwicklungen sehen die Teilnehmer der Klausurtagung mittelfristig die Zielgruppen junge Erwachsene, Familien und die Generation 50plus, sowie nicht zuletzt auch Seniorinnen und Senioren.

Die Verwaltung soll durch den Gemeinderat beauftragt werden, die

notwendigen Schritte zur Umsetzung einer Wohnraumoffensive in Illvesheim einzuleiten.“

Mit dem Entwurf des Haushaltsplanes hat die Verwaltung die im Kommuniqué aufgeführten Punkte weitestgehend aufgenommen, so dass für Planungsleistungen auch die entsprechenden Mittel veranschlagt wurden, aber auch die Einnahmen aus etwaigen Verkäufen der entwickelten Flächen wurden bereits dargestellt.

Ein erster Schritt war die Beauftragung des Planungsbüros MVV Regioplan mit der Überprüfung von Bestandsbebauungsplänen, um das dort bestehende Nachverdichtungspotential zu ermitteln.

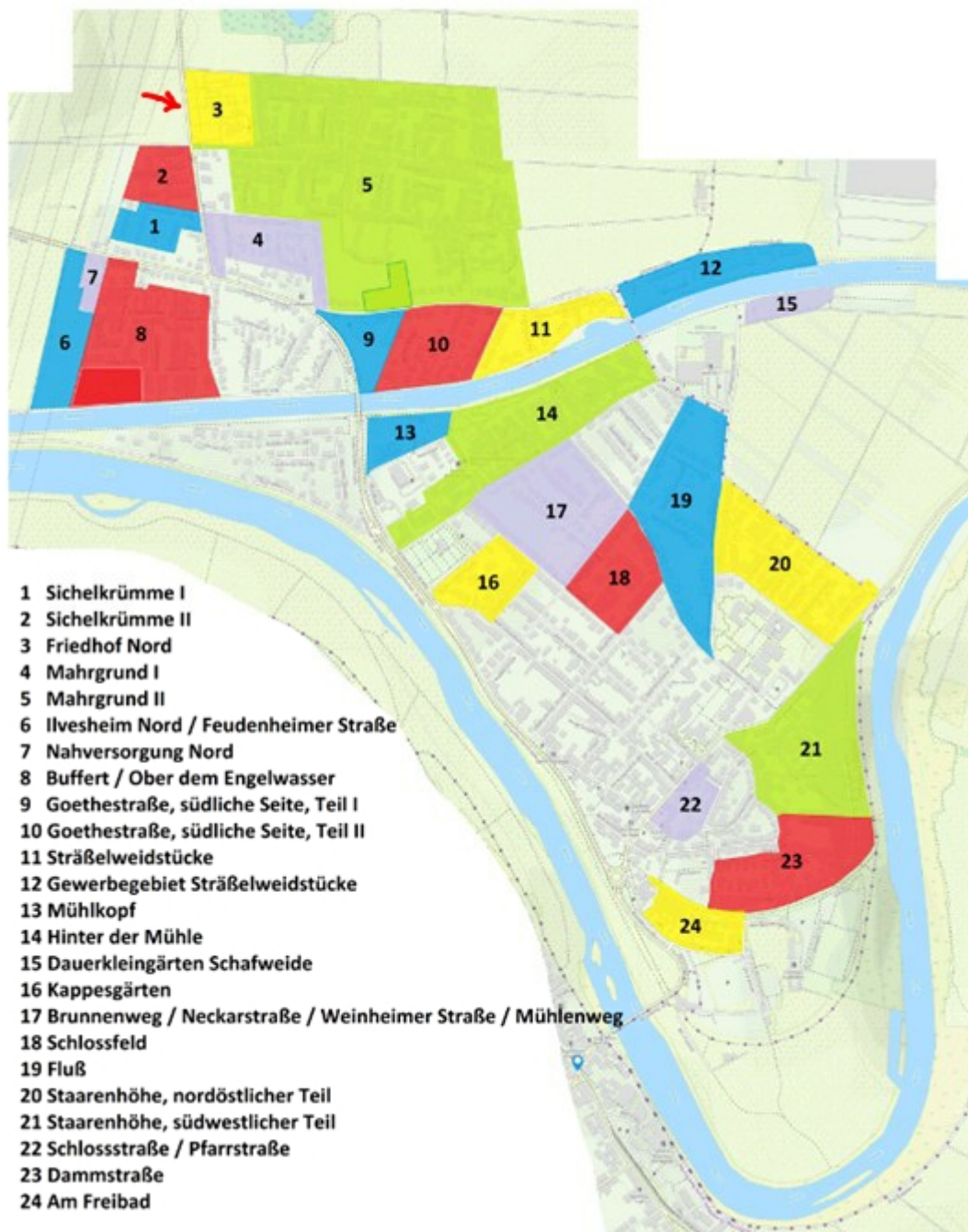
Des Weiteren hat sich die Verwaltung in Kooperation mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim und dem Regionalverband Rhein-Neckar darum bemüht, als Modelkommune am Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ teilzunehmen. Ziel hierbei ist es, flächensparende Siedlungskonzepte möglichst nah an die kommunalen Entscheidungswege heranzubringen. Für dieses Projekt hat sich der Bereich „Sichelkrümme“ angeboten. Mittlerweile liegt eine Förderzusage vor, eine entsprechende Informationsvorlage wird für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 22. März 2023 vorbereitet. Die Gemeinde profitiert von diesem Projekt, da sie kostenfrei mehrere Entwürfe für eine städtebauliche Entwicklung erhält, die dann Grundlage für die geplante Bauleitplanung sein können.

Unabhängig von dem Projekt MORO wird vorgeschlagen, bereits früh in das reguläre Bebauungsplanverfahren einsteigen und einen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. (1) Baugesetzbuch zu fassen.

Hierzu schlägt die Verwaltung vor, bei der Abgrenzung des Gebietes über die im FNP ausgewiesene Fläche hinaus die Abgrenzung vorzunehmen. Zum einen ist noch zu klären, ob ein Leitungsmast versetzt werden kann, was eine deutlich bessere Verwertung und Überplanung des Areals zulässt, zum anderen können in den angrenzenden – ebenfalls der Gemeinde gehörenden - Außenbereichsflächen auch Ausgleichmaßnahmen realisiert werden. Gegebenenfalls werden auch

Außenbereichsflächen für die Energiegewinnung benötigt (Stichwort oberflächennahe Geothermie, Wärmepumpe, Photovoltaik, etc).

Bezüglich der Bezeichnung des auf dem Gewann Sichelkrümme liegenden künftigen Baugebiets schlägt die Verwaltung analog der angrenzenden Bebauungspläne vor, das Gebiet mit der Bezeichnung „Sichelkrümme III“ in das Verfahren zu bringen, siehe hierzu den beigefügten Übersichtsplan über die bestehenden Baugebiete:

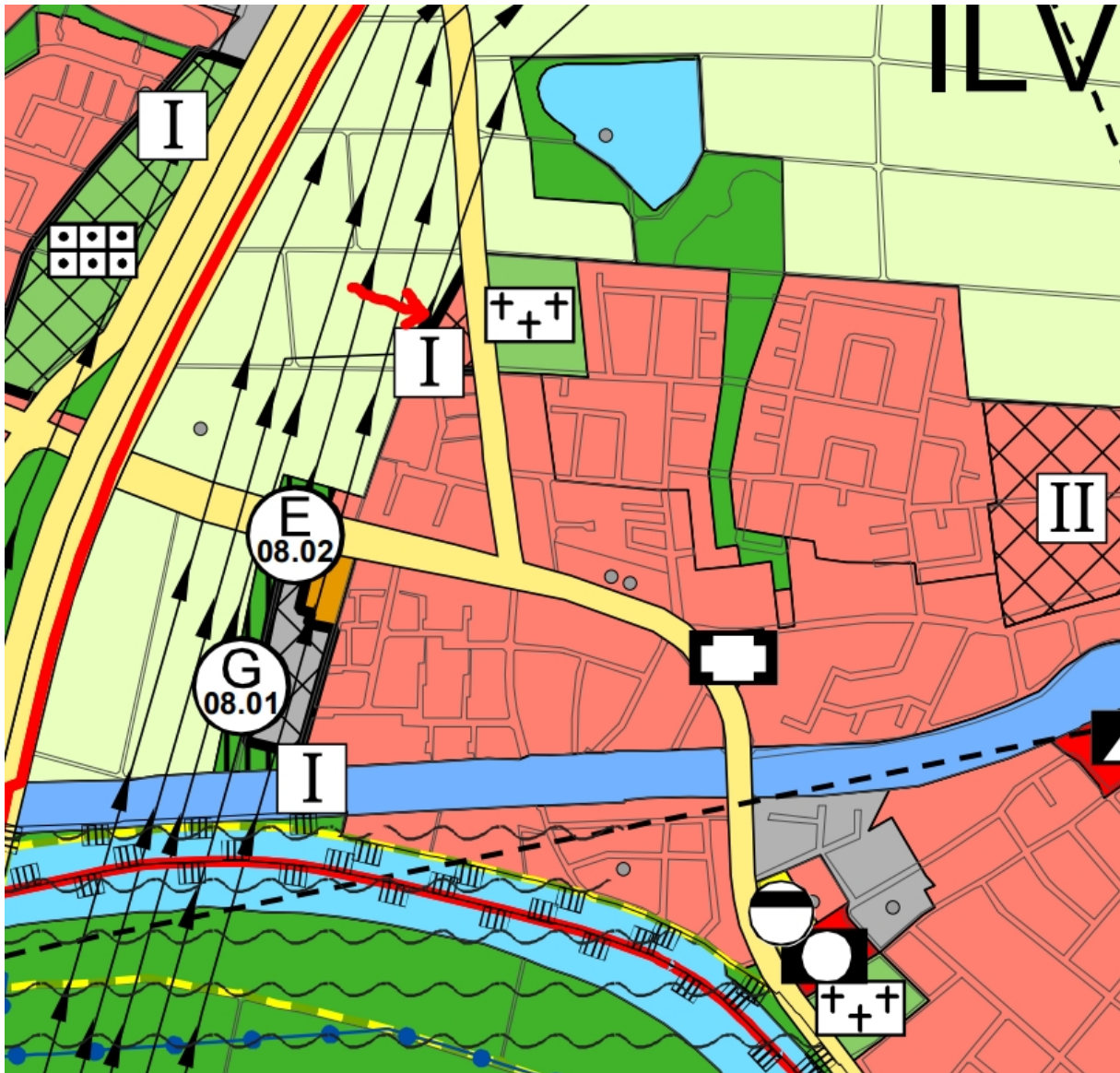


Ein entsprechender Abgrenzungsvorschlag könnte wie folgt aussehen:



Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2736 sowie um Teilflächen der nördlich und südlich angrenzenden Feldwege (Flst.Nrn. 2735 und 2741) mit insgesamt rund 2,06 ha.

Im Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche als kurzfristig entwickelbare Wohnbaufläche bereits ausgewiesen, siehe hierzu auch den nachfolgenden Planauszug:



Die Verwaltung prüft derzeit die Förderkulisse im Rahmen der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg (Kompetenzzentrum Wohnen BW). Die Landesregierung möchte im Rahmen ihrer Wohnungsbauoffensive hier mit Fördertöpfen den Kommunen entsprechende Anreize geben. Um die Kommunen ganzheitlich bei der Schaffung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, wurde das Kompetenzzentrum mit seinen vielfältigen Beratungsangeboten vom Land Baden- Württemberg ins Leben gerufen. Das

umfassende Instrumentarium besteht aus sieben Beratungsbausteinen, die von der Bürgerbeteiligung und Grundlagenermittlung bis hin zur Flächenentwicklung, alle wichtigen Planungs- und Umsetzungsschritte einer Maßnahme abdecken. Die Kommunen können hierbei flexibel und individuell entscheiden, welche Beratungsleistung/en für ihre Maßnahme/n in Frage kommt/en. Die einzelnen Beratungsbausteine werden vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zu 80% gefördert. Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, die auch Antrags- und Bewilligungsstelle des Förderprogramms ist, steht den Kommunen während des gesamten Prozesses kostenlos als einheitlicher Ansprechpartner zur Seite. Ein erstes Startgespräch mit der Landsiedlung ist für den 17. März 2023 vereinbart. Die sich für die Gemeinde daraus ergebenden Module werden dann in einer gesonderten Vorlage besprochen.

Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vorberaten. Hierbei haben sich die Mitglieder mehrheitlich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Sachverhalt dargestellte Gebiet ausgesprochen.

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage Nr. 1 gekennzeichneten Bereich in Ilvesheim wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan „Sichelkrümme III).
Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die kurzfristige Schaffung von preiswertem Wohnraum sowie die Förderung von Mietwohnungsbau.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan sind die erforderlichen Planungsmittel bereitgestellt. Unabhängig hiervon soll die Maßnahme durch geförderte Projekte teilweise unterstützt werden, wobei keine zusätzlichen Kosten anfallen.

Anlagen:

Anlage Nr. 1 Lageplan Aufstellungsbeschluss

Anlage Nr. 2 Lage im Raum