

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 25.09.2024	Vorlage Nr. 2024/0180/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ortsbeirat Hardenburg	Ö		30.09.2024	Vorberatung	
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		31.10.2024	Entscheidung	

BETREFF

Bebauungsplan Seilerbahn

hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadt wird das Gelände „Seilerbahn“ entsprechend der in der Begründung beschriebenen „Variante 2“ entwickeln um die erläuterten Entwicklungsziele zu erreichen.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Finanzielle Auswirkungen:

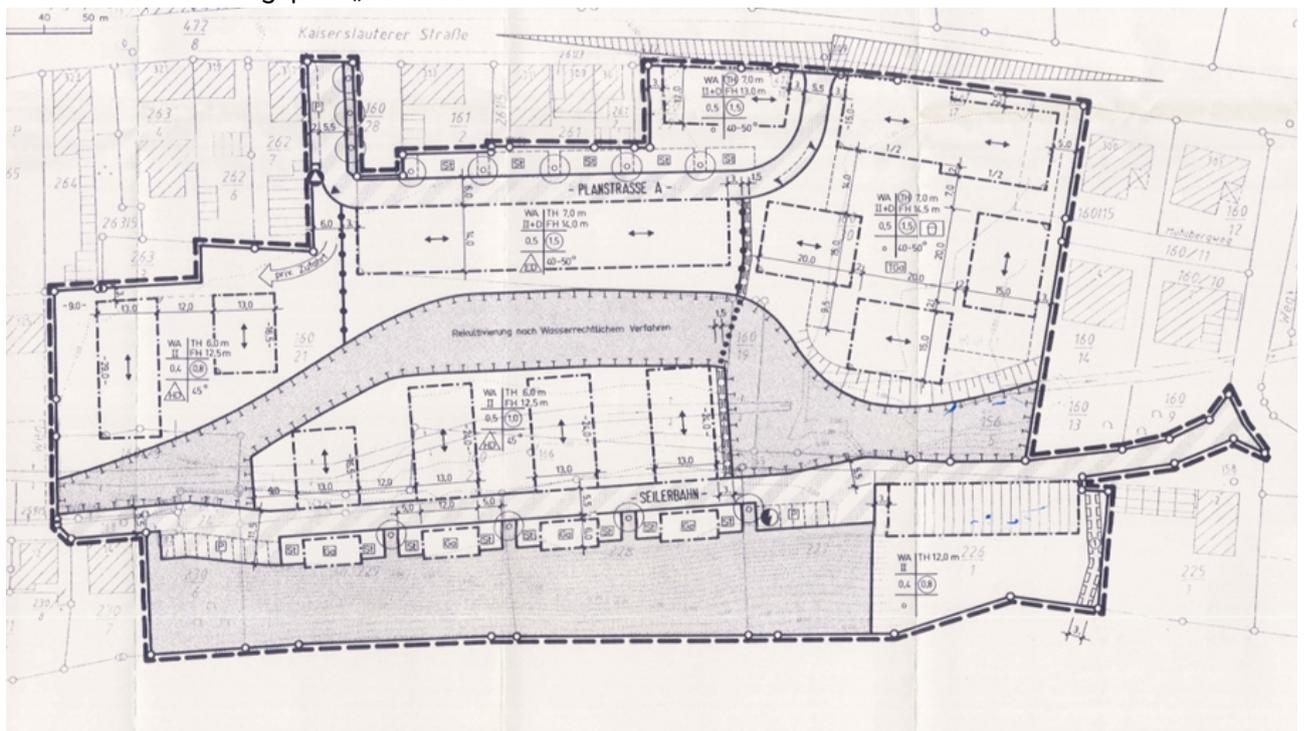
Siehe Begründung.

Begründung:

Das Gelände „Seilerbahn“ wurde historisch schon im 18. Jahrhundert als Sägemühle mit ausgedehntem Holzlagerplatz genutzt, seit etwa 1938 industriell durch die Türenwerke Buchert. Die Firma Buchert wurde 1975 geschlossen. Bis ca. 1989 wurden die ehemaligen Industrie- und Wohnbauten nach mehr oder minder langen Nachnutzungen größtenteils abgebrochen. Die Fläche liegt seit dieser Zeit brach.

Mit dem Bebauungsplan Seilerbahn aus dem Jahr 1998 sollte die Fläche entwickelt und als Wohnbaufläche genutzt werden. Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit einem damaligen Investor entwickelt, die Umsetzung scheiterte dann allerdings.

Ausschnitt Bebauungsplan „Seilerbahn“:



In den Jahren danach kamen immer wieder Projektentwickler auf die Stadt Bad Dürkheim zu, allerdings gingen die Planungen nie über eine Entwurfsplanung hinaus und der Ankauf der Fläche vom Grundstückseigentümer scheiterte mehrfach.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Bad Dürkheim die Fläche erworben (Stadtrat Beschluss 18.07.2023).

Folgende Entwicklungsziele sollen verfolgt werden:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, welcher sich verträglich in die bestehende Bebauung sowie die Sozialstruktur des Ortsteils einfügen soll. Während entlang der Bundesstraße im untergeordneten Umfang Geschosswohnungsbau möglich wäre, sollte die übrige Fläche mit

verdichteten Einfamilienhäusern als Doppelhäuser, Kettenhäuser oder freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

- Die Renaturierung der Isenach.
- Lückenschluss der Straßen Seilerbahn zum Mühlbergweg hin, insbesondere Nutzung als Rad- und Fußweg sowie für die Müllabfuhr.
- Verzicht auf eine Bebauung südlich der Isenach, da eine ausreichende Besonnung der Flächen nicht gegeben ist.
- Schaffung einer generationenübergreifenden Freizeitfläche.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Fläche gibt es zwei grundsätzliche Optionen:

Zum einen kann die Stadt einen Investor/Projektentwickler suchen, mit dem sie den Bebauungsplan entwickelt und der dann die Erschließung der Grundstücke und die Vermarktung der Grundstücke (je nach Investor mit oder ohne Bebauung) übernimmt (Variante 1).

Zum anderen kann die Stadt die Fläche klassisch selbst entwickeln und vermarkten (Variante 2). In diesem Fall würde dann der Bebauungsplan erarbeitet und zur Rechtskraft gebracht, die Erschließung würde im Auftrag der Stadt geplant und gebaut und die Stadt könnte dann baureife Grundstücke an die künftigen Bauherren veräußern.

Aus Sicht der Verwaltung bringt die zweite Variante deutliche Vorteile:

- Die Stadt kann alle Vorgaben für die spätere Bebauung selbst entwickeln.
- Vorgaben die nicht über den Bebauungsplan getroffen werden können, können in die Grundstückskaufverträge integriert werden.
- Gewinnmarge des Projektentwicklers/Investors verbleibt bei der Stadt bzw. die Stadt kann die Grundstücke entsprechend günstiger an die Bauherren weiterveräußern.
- Auswahl der Grundstückskäufer ist über ein Punktemodell möglich.
- Vergabe der Grundstücke ist auch in Erbpacht möglich.
- Künftige Bauherren sind in der Entscheidung frei, mit welchem Bauträger/Fertighausanbieter sie bauen, oder ob sie die Gebäude gegebenenfalls komplett in Eigenleistung errichten.

Zwar kommt bei dieser Variante grundsätzlich ein höherer Aufwand insbesondere durch die Erschließung und die und die Vermarktung auf die Verwaltung zu, allerdings steht dem ein deutlich höherer Abstimmungsbedarf mit einem potenziellen Investor entgegen.

Somit wird vor dem Hintergrund der jeweiligen Vor- und Nachteile empfohlen, das Baugebiet eigenständig ohne einen etwaigen Investor/Projektentwickler zu entwickeln.