

Sitzungsvorlage Nr.: 134/2021

Sitzung am 19.11.2021

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 656.6

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Technischer Ausschuss	Vorberatung	27.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.11.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Straßenendausbau von Baugebieten**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des am 16.12.2016 gefassten Grundsatzbeschlusses zum Endausbau der Baugebiete im Stadtgebiet.
2. Der Gemeinderat beschließt, bei ab dem 01.01.2022 beginnenden Erschließungsmaßnahmen von Wohnbaugebieten die Straßen in einem Zuge bis zum vollständigen Ausbauzustand herzustellen.
3. Die Umsetzung der noch ausstehenden Endausbauten erfolgt parallel gemäß

**den Beschlussfassungen im Gemeinderat im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen.**

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

## **I. Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 16.12.2016 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zu den Kriterien für den Zeitpunkt des endgültigen Ausbaus von Wohnbaugebieten gefasst. Demnach soll der Endausbau der Baugebiete im gesamten Stadtgebiet, bei den von den Bauplatzkäufern bereits Ablösebeträge entrichtet worden sind, spätestens im 10. Jahr ab dem Zeitpunkt der Bebauung des ersten Grundstücks - bzw. wenn mindestens 70% der Bauplätze im betroffenen Baugebiet bebaut sind - erfolgen.

Des Weiteren hat sich der Gemeinderat im Rahmen einer Klausurtagung im Oktober 2018 darauf verständigt, die Erschließung neuer Wohngebiete gegenüber dem Endausbau bestehender Gebiete zu priorisieren.

An diesen Grundsätzen hat sich die Verwaltung bei der Erstellung der Haushaltspläne sowie der mittelfristigen Finanzplanung seither orientiert.

Aufgrund der eingetretenen, unerwartet starken dynamischen Entwicklung der Wohnbebauung ist zwischenzeitlich eine Planung oder Priorisierung der Einzelmaßnahmen nach diesen Grundsätzen zunehmend schwieriger geworden bzw. nicht mehr möglich.

Alleine in den Jahren 2020/2021 wurden in den 3 „älteren“ Gebieten „Bueloch III“, Meßstetten, „Haldenstraße“, Tieringen und „In der Breite“, Oberdigisheim, insgesamt rund 35 städtische Bauplätze veräußert. Dadurch haben diese Gebiete neben dem Kriterium „Alter“ auch das Kriterium „Bebauungsgrad“ erreicht oder werden dieses in Kürze erreichen. Im erst 2017 begonnenen Baugebiet „Sickersberg/Kreuzbühl II“ sind bereits nahezu alle Grundstücke bebaut. Eine Übersicht der noch offenen Endausbauten ist als

Anlage beigefügt.

In Folge dieser Entwicklung steigt parallel auch die Notwendigkeit der Ausweisung und der Erschließung neuer Bauflächen. So wurden dieses Jahr die Erschließungen „Wasserfuhr“ in Unterdigisheim sowie „Pfarrwiesen“ in Heinstetten abgeschlossen. Das Gebiet „Loh“ in Meßstetten soll bereits 2022 und der 2. Bauabschnitt „In der Breite“ in Oberdigisheim soll in 2023 folgen. Für das Gebiet „Grund/Hülbenwiesen“ wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Für die Ortsteile Tieringen und Hossingen werden aktuell Machbarkeitsstudien zur weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen erstellt.

## **II. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise**

Aus der Bevölkerung, wie auch vereinzelt aus dem Gremium, sind zuletzt vermehrt Anfragen eingegangen, warum im Stadtgebiet Meßstetten bei der Entwicklung von Wohnbaugebieten nicht bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Straßen im endgültigen Ausbauzustand errichtet werden. Verwiesen wird dabei auf umliegende Städte und Gemeinden, in welchen zu großen Teilen entsprechend verfahren wird.

Bisher wurde argumentiert, dass im Sinne der Gleichbehandlung vor einer möglichen Umstellung auf den „Komplettausbau“ zunächst die noch ausstehenden Endausbauten abgeschlossen sein sollten.

Aufgrund der geschilderten Entwicklungen schlägt die Verwaltung nun vor, bei anstehenden Erschließungen den Straßenbau jeweils vollständig bis zum endgültigen Ausbauzustand herzustellen. Die noch anstehenden Endausbauten könnten parallel gemäß den jeweiligen Beschlussfassungen des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsberatungen erfolgen.

Auch hinsichtlich der rechtssicheren Kalkulation und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist ein zügiger Endausbau folgerichtig.

Sinnvoll wäre aus Sicht der Verwaltung, bspw. den Endausbau der Gebiete „Wasserfuhr“, „Pfarrwiesen“ und „In der Breite“ jeweils unmittelbar mit den noch ausstehenden Erschließungen der weiteren Bauabschnitte auszuführen. In den Gebieten „Bueloch III“ und „Haldenstraße“ ist aufgrund der hohen Anzahl an veräußerten Bauplätzen und bereits vorliegenden Baugesuchen für das Jahr 2022 mit einer sehr hohen privaten Bautätigkeit zu rechnen. Ein Ausbau wäre nach Ansicht der Verwaltung daher in den unmittelbaren Folgejahren denkbar. Demnach könnte im Jahr 2022 der Endausbau „Sickersberg/Kreuzbühl II“ erfolgen.

### **III. Ergebnis der Vorberatung im Technischen Ausschuss**

Der Technische Ausschuss hat die Angelegenheit bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2021 vorberaten, den Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise befürwortet und die Empfehlung der im Beschlussvorschlag genannten Beschlüsse an den Gemeinderat einstimmig beschlossen.

#### **Anlage**

1 Matrix zur Bewertung von zum Endausbau anstehenden Baugebieten