

Wichtiger Meilenstein für Allmendäcker

Bebauungsplan- und Bodenordnungsverfahren abgeschlossen

Die wichtigste Voraussetzung für die Erschließung des derzeit wohl größten Baugebiets im Landkreis Böblingen ist mit der Rechtskraft des Bauungsplans und dem Abschluss der Bodenordnung erfüllt. Im Gegensatz zum Bauungsplanverfahren finden alle Beratungen, Beschlüsse und Verhandlungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens nichtöffentlich statt. Mit dieser Darstellung wird versucht, das komplexe Thema Bodenordnung etwas transparent zu machen.

Planungsgeschichte Schlitz/Grünäcker ab 1982

1982 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der eine Bebauung für den gesamten Bereich zwischen der Bahnlinie Böblingen-Renningen, Konrad-Adenauer-Straße und der künftigen Allmendstraße vorsah. Aus Gründen des Wasserschutzes wurden die Bauflächen im weiteren Verfahren deutlich reduziert.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurden die Planungen für das Gebiet „Schlitz“ vorangetrieben, das zunächst als verdichtetes Wohngebiet für ca. 3.000 Einwohner geplant war. Das bereits begonnene Bauungsplanverfahren wurde jedoch vom Gemeinderat 1997 wieder gestoppt. Die Auffassungen über ein zeitgemäßes Baugebiet hatten sich zwischenzeitlich deutlich gewandelt. Das vorliegende Entwurfskonzept fand keine Zustimmung mehr und das Projekt "Schlitz" wurde in "Allmendäcker" umbenannt.

Bürgerbeteiligungsmaßnahmen 1998/99

In den Jahren 1998/99 führten Bürger-, Kinder- und Jugendbeteiligungsmaßnahmen zum Ergebnis, dass das Gebiet nicht „städtisch-verdichtet“, sondern „locker-durchgrünt“ bebaut werden soll. Ein dieser Forderung gerecht werdender, neuer städtebaulicher Entwurf wurde vom Gemeinderat im Jahr 2000 als Grundlage für die weitere Bearbeitung verabschiedet. Im März 2003 folgte das Bauungsplanverfahren „Allmendäcker“.

Mit der Planung eines ökologisch hochwertigen, oberflächennahen Entwässerungskonzepts und der solarenergetischen Optimierung der Gebäudestrukturen wurden neue Maßstäbe gesetzt. Zudem galt es, entlang der Bahnlinie und der Allmendstraße für ausreichenden Lärmschutz zu sorgen. Darüber hinaus musste neben der möglichst konfliktfreien Integration des dörflich geprägten Bestandsgebiets im Bereich der Austraße eine Lösung für die Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs gefunden werden.

Nach etwas mehr als sechs Jahren konnte das Bauungsplanverfahren für den ersten Bauabschnitt „Allmendäcker I“ im November 2009 abgeschlossen werden. Der Bauungsplan ist seit 26.11.2009 rechtskräftig. Mit Inbetriebnahme der S 60 Böblingen-Renningen bekommt das Gebiet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Bodenordnung

Die Eigentumsstruktur im künftigen Baugebiet entsprach bis vor kurzem der bisherigen landwirtschaftlichen Ackernutzung. Ohne grundlegende Neuordnung kann der Bauungsplan nicht realisiert werden. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat 2005 eine Umlegung angeordnet. Die Umlegung ist ein nach dem Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Bodenordnungsverfahren zur Schaffung oder Neuordnung von Bauland. Am Ende der Umlegung entstehen neue Grundstücke, die für die geplante Bebauung geeignet sind. Darüber hinaus werden durch die Umlegung die Grundstücke für öffentliche Straßen, Grünflächen, Kinderspielplätze, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen usw. bereitgestellt.

Wegen den gegenseitigen Wechselwirkungen war es von großem Vorteil, dass Bauungsplan- und Umlegungsverfahren parallel durchgeführt wurden. So konnten Anregungen und Erkenntnisse aus den Erörterungen in das Bauungsplanverfahren einfließen. Um eine zügige Realisierung zu gewährleisten wurde das Bauungsplangebiet in 2 Bauabschnitte untergliedert. Als Folge eines sorgfältigen Abwägungsprozesses hinsichtlich Städtebau, Erschließung und Umlegungsmodalitäten wurde die Abgrenzung für das Umlegungsverfahren Allmendäcker I festgelegt. Es hat eine Fläche von 14,3

ha und umfasst wegen Verzahnungen auch die bestehende Bebauung an der Austraße. Wegen dieser Besonderheit mussten die Einwurfs- und Zuteilungswerte sehr differenziert ermittelt werden.

Prinzip der Umlegung

Alle Grundstücke im Umlegungsgebiet werden rechnerisch zu einer "Umlegungsmasse" zusammengefasst. Davon werden die künftigen Verkehrs- und Grünflächen abgezogen. Von der verbleibenden "Verteilungsmasse" erhält jeder Beteiligte eine Zuteilung entsprechend seinem Anteil an der Umlegungsmasse. Wertunterschiede zwischen Einwurf und Zuteilung werden in Geld ausgeglichen.

Randbedingungen

Neben der Hauptaufgabe, unter den Beteiligten bei der Neuordnung einen fairen Interessensausgleich zu erzielen, galt es mehrere Hürden zu nehmen, die das Verfahren immer wieder verzögerten:

- Im Westen grenzt das Planfeststellungsgebiet der S 60 unmittelbar an. 13 Flurstücke lagen innerhalb beider Verfahren. Die Deutsche Bahn hat die westlichen Teilflächen erworben. Es war ein schwieriger Abstimmungsprozess, bereits vor dem Bau der bahnparallelen Anlagen die gemeinsame Grenze zwischen Planfeststellungs- und Umlegungsgebiet endgültig festzulegen.
- Ähnlich war die Situation an der Südgrenze zur Allmendstraße. Nach schwierigen Verhandlungen konnten alle Teilflächen für die neue Straße bis 2007 erworben werden. Allerdings ist in einem Erwerbsfall noch ein Rechtsstreit über die Höhe der Entschädigung anhängig.
- Die Schließung des Bahnübergangs Austraße machte Umplanungen erforderlich, die sich auch auf das Erschließungskonzept und den Zuteilungsentwurf auswirkten.
- Zur Abwendung der Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs mussten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ersatzpachtflächen gefunden werden.

Einige Daten

Zahl der Beteiligten:	150
Fläche des Umlegungsgebiets:	14,3 ha
Zahl der Flurstücke alter Bestand:	106
Zahl der Flurstücke neuer Bestand:	168
Einwurfswert:	200 EUR
Zuteilungswert:	360 EUR
Wert der Grundstücke im neuen Bestand:	35 Mio. EUR
Umlegungsvorteil:	5,4 Mio. EUR
Flächenabzug für Verkehrs- und Grünflächen:	ca. 30%.

Beispielrechnung

Ein rein landwirtschaftlich genutztes, 10 a großes Grundstück (z.B. nördlich von Allmendäcker I), hat einen Wert von ca. $(1000 \times 7 =) 7.000$ EUR. Der Einwurfswert für einen Acker im Umlegungsgebiet beträgt $(1000 \times 200 =) 200.000$ EUR. Sollen (abgesehen von den Anliegerleistungen) keine Geldleistungen fließen, so erhält der Beteiligte beispielsweise zwei Doppelhaus-Bauplätze mit zusammen $(200.000 / 360 =) 556$ m² Fläche.

Verfahren

Nach Anordnung durch den Gemeinderat wurden die Beteiligten im Frühjahr 2005 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Nachdem gegen die formelle Einleitung des Verfahrens (mit verbindlicher Gebietsabgrenzung) keine Rechtsmittel eingelegt wurden, war nun die Grundkonzeption des Zuteilungsentwurfs zu erarbeiten. Dabei wurde in mehreren Iterationsschritten versucht, die Ziele der Planung zu verwirklichen und die Wünsche der Beteiligten weitestgehend zu berücksichtigen.

Bei der zweiten Erörterungsrunde konnte zum großen Teil Konsens erzielt werden. Allerdings waren in besonders komplizierten und schwierigen Fällen über 10 Gespräche notwendig.

Der abschließenden Erörterung im Frühjahr 2009 lag der Entwurf des in sich schlüssigen Umlegungsplans mit den Zuteilungen, allen Geldleistungen sowie der Regelung aller notwendigen Rechte zugrunde. In der Folge gab es nur noch geringfügige Änderungen.

