

# STADT BAD DOBERAN

## BV/125/21

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Priorisierung bei der Vergabe/Reservierung von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 40

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum</i> 16.11.2021
<i>Einreicher:</i> JA!, AMU, DL, JUS	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	25.01.2022	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	01.02.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	21.02.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.02.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung beschließt, dass die Stadtverwaltung verbindliche Reservierungen von Grundstücken im B-Plan 40 an Bedingungen knüpft (Anlage 1) und im Sinne der Planungshoheit durch ein öffentliches Bewerbungsverfahren eine Vorbewertung vornimmt. Diese ist den Ausschüssen und der SVV nach Erstellung zur abschließenden Bewertung bzw. Entscheidung vorzulegen.

### **Sachverhalt:**

Das B-Plan-Gebiet Nr. 40 ist seit April 2021 rechtskräftig, das Umlegungsverfahren ist abgeschlossen. Für den B-Plan 40 befindet sich derzeit ein Aufstellungsbeschluss eines Änderungsverfahrens in Vorbereitung (Beschluss SVV v. 26.04.21), mit dem Ziel den nördlichen Teil des B-Plan 40 (Eigentum der Stadt) in ein urbanes Gebiet umzuwandeln. Die Nachfrage an Grundstücken übersteigt das zu erwartende Angebot an Parzellen derzeit um das Doppelte.

Um der Planungshoheit der Stadt Rechnung zu tragen, dem Zweck eines urbanen Gebietes gerecht zu werden und Faktoren wie Gewerbesteuererinnahmen, Schaffung von Wohnraum und dringend benötigter Infrastruktur stärker zu berücksichtigen, bedarf es einer Priorisierung potentieller Käufer/Pächter von Grundstücken. Die Priorisierung soll zuvor unter Zuhilfenahme einer Punktwertung (siehe Anlage) durch die Verwaltung vorgenommen werden und nach Abschluss den Fachausschüssen und der SVV zur Entscheidung vorgelegt werden. Damit erfüllen wir unsere besondere Sorgfaltspflicht, die wir den

Bürgern, dem Landkreis, als auch dem Amt für Raumordnung zugesichert haben.

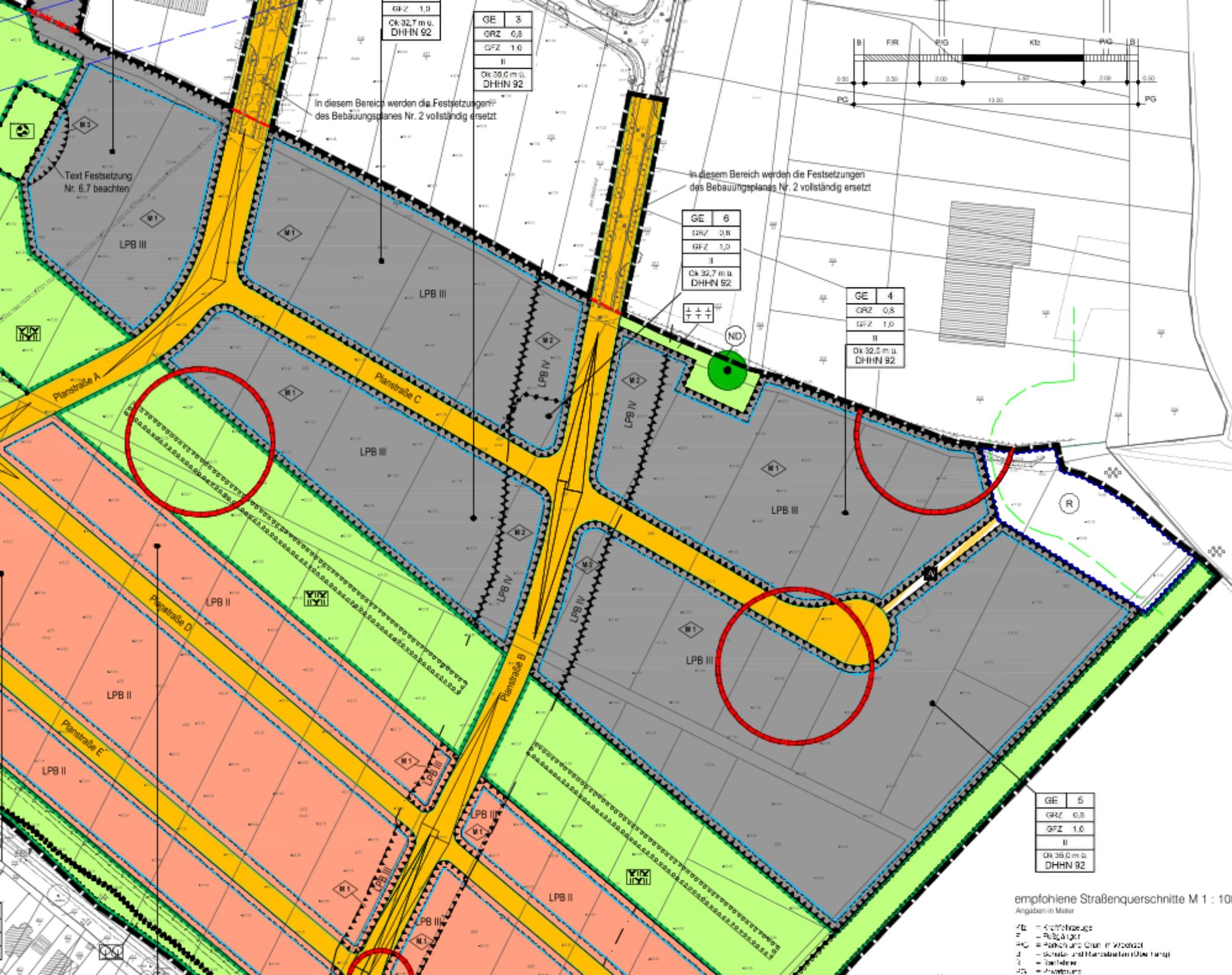
Die Auswahlkriterien sollen auf der Website der Stadt veröffentlicht werden, um allen Interessenten gleiche Ausgangsbedingungen zu bieten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

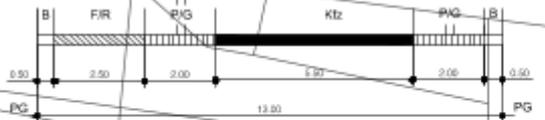
1	Lageplan (öffentlich)
2	Prioritätenliste (öffentlich)



GFZ	1,0
Ck	32,7 m u.
DHHN	92

GE	3
GRZ	0,8
GFZ	1,0
II	
Ck	35,0 m u.
DHHN	92

In diesem Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 vollständig ersetzt



GE	6
GRZ	0,8
GFZ	1,0
II	
Ck	32,7 m u.
DHHN	92

ND

GE	4
GRZ	0,8
GFZ	1,0
II	
Ck	32,2 m u.
DHHN	92

GE	5
GRZ	0,8
GFZ	1,0
II	
Ck	35,0 m u.
DHHN	92

empfohlene Straßenquerschnitte M 1 : 10  
Angaben in Meter

- ▬ Gehsteige
- ▬ Fußgänger
- ▬ Rad- und Chari-Weg
- ▬ Schutz- und Randstreifen (Wegrand)
- ▬ Parkfläche
- ▬ Abstreifung

Wertungskriterium		zutreffend Zahl eintragen			Wertungsfaktor	Anmerkungen:
		0	5	10		
Art der Nutzung	Gewerbe 5, Wohnen 5, Beides Gleich 10				0	
	Sonderpunkte für SozialWE, Barrierefrei WE jeweils 10				0	
	Sonderpunkte für MietWE 5				0	
	Sonderpunkte je weiterer Nutzung 5				0	
Grundstücksumgang	Je 0,1 geringere GRZ +5				0	
	Stellplätze im Gebäude +5 oder				0	
	unversiegelte Stellplätze/Nebenflächen +5				0	
Schaffung Arbeitsplätze	keine 0, normale 5, Behinderte 10				0	
	Sonderpunkte neue AK vor Ort 5				0	
Schaffung Ausbildungsplätze	keine 0, normale 5, Behinderte 10				0	
	Sonderpunkte neue Azubis vor Ort 5				0	
Wertigkeit der Arbeitsplätze (Lohn- Gehaltlevel)	billig 0, normale 5, hochwertig 10				0	
	vorübergehend 0				0	
	Dauerhaft 10				0	
Mehrfachnutzung (ein Grundstück mehrere Sonder - Eigentümer)	keine 0, 2 Eigner 5, mehrere Eigner 10				0	
Steuerzahlung i.S.d. Kommune	keine 0, nur AK 5, Gewerbe 10				0	
Grundstückserwerb	Kauf -10, Erbpacht 0, Pacht 10 Jahre 10 ("Heimfallregelung" bei z.B. Insolvenz oder Nichtbebauung innerhalb 3 Jahre)				0	
	(*Kaufoption" nach Ablauf Erbpacht)				0	
NS-Wasser	an ZVK 0, z.T. Versicherung 5, volle Versicherung 10				0	
Nutzung reg. Energien für das Bauwerk	keine 0, zu 50 % 5, zu 100 % 10				0	
	Sonderpunkte für Mitversorgung Nachbarn 5				0	
Nutzung reg. Energien für den Betrieb, das Wohnen	keine 0, zu 50 % 5, zu 100 % 10				0	
	Sonderpunkte für Mitversorgung Nachbarn 5				0	
Nachhaltigkeitsoptionen Bauwerke (Mehrfachnennung möglich)	mit Zertifizierung 5				0	
	Gründach 5				0	
	Grüne Fassade 5				0	
	Retention im Gebäude 5				0	
Nachhaltigkeitsoptionen Nutzung (Mehrfachnennung möglich)	nur nachhaltige Rohstoffe 5				0	
	Recycling vor Ort 5				0	
kommunale Lasten	täglich mehrfacher Verkehr/Lieferung/Vertrieb -5				0	
	PKW Mitarbeiter/Inhaber -5				0	
	Nutzung ÖPNV/Fahrzeuge mit reg. Energien/Rad + 5				0	
	Besondere Trinwasser- und/oder Abwasserlasten/-bedarfmengen -10				0	
	Betriebszeiten an Werktagen 6-22 Uhr 0				0	
	Betriebszeiten an Werktagen nach 22, bzw. vor 6 Uhr -5				0	
	Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen 6-22 Uhr -5				0	
	Betriebszeiten Sonn- und Feiertags nach 22, bzw. vor 6 Uhr -10				0	
Genehmigungsbedarf nach § 4 BImSchG	Luftverunreinigungen -10				0	
	Schallverunreinigungen -10				0	
	Erschütterungen und/oder mechan. Schwingungen -10				0	
Anlagen mit einer Standort und/oder Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 35 (1) 4 B nur zulässig bei "Negativtest"					0	
Wahrscheinlichkeit Ortstreue/-zukunftsbindung	Familien mit Kindern in Kita 10				0	
	Familien mit Kindern in Schule 5				0	
kommunales Plus	Schließen Versorgungslücke +5				0	
	Schließen Erzeugerlücke +5				0	
Besonderer Mehrwert für Kommune	individuell (0, 5, 10 beschreiben)				0	
<b>Gesamtpunktzahl:</b>					<u>0</u>	