

Drucksache 2012-031-0261

Fachdienst: III.3
Datum: 14.08.2012

Betreff:

Realisierung Anschluss Ost

Hier: Tausch von Grundstücksflächen mit der Stadt Kelsterbach

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen:

Invest.Nr.	Produkt-Nr.:	Sachkonto :	Kostenstelle :
Bereitgestellt im Rj.:		€	Bereits verausgabt: €
Haushaltsausgaberrreste:		€	Noch fällig werdende Ausgaben (einschl. dieser Vorlage): €
Insgesamt bereitgestellt:		€	Noch vorhanden: €
			Ungedeckter Betrag: €
eingetragen am	lfd. Nr.	FD I.3, Steuern u. Finanzen, (Handzeichen)	

Beschlussvorschlag:

Dem zur Realisierung des Anschlusses Ost erforderlich werdenden Waldflächentausch mit der Stadt Kelsterbach wird die Zustimmung erteilt.

Beratungsfolge	Datum	zur Kenntnis genommen	genehmigt	abgelehnt	zurück-gestellt	zurück-gezogen
Stadtverordnetenversammlung	12.09.2012		X			
Haupt- und Finanzausschuss	11.09.2012		X			
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	10.09.2012		X			
Jugend-, Sport-, Sozial- und Kulturausschuss						
Betriebskommission						
Magistrat	04.09.2012		X			

Thomas Jühe
Bürgermeister

Scherer/Fiebig
Schriftführerin

Bisherige Vorgänge:

- Beschluss zur Aufstellung des o. g. B-Planverfahrens vom 13.07.2006 (STV 15/031)
- Beschluss zur Trassenführung der Verbindungsstrasse zwischen Kelsterbacher Strasse und Aschaffener Strasse vom 20.09.2007 (STV 15/151)
- Beschluss zur Durchführung des B-Planverfahrens in zwei Teilabschnitten vom 20.09.2007 (STV 15/151)
- Beschluss des 1. Teilabschnitts des o. g. B-Plans als Satzung vom 13.07.2006 (STV 15/328)
- Festlegung von Entwicklungszielen B-Plan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ Ost“ vom 06.11.2008 (STV 15/294.2)
- Fortentwicklung des Strukturkonzepts „Resart-Ihm“ vom 10.09.2009 (DS 2009-89-0762)
- 2010-102-0871 Tausch von Grundstücken mit dem Hessenforst

Begründung:**Ausgangssituation**

Auf der Grundlage des Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm/BÜ-Ost“ 1. Teilabschnitt, soll bis 2013 die Verbindungsstraße zwischen dem neuen Bahnübergang Ost und der Aschaffener Straße realisiert werden. Deshalb muss dafür Sorge getragen werden, dass sich alle Flächen, die zur Realisierung der Ortsumfahrung Ost notwendig sind, in Besitz der Stadt Raunheim befinden.

In den letzten Jahren wurden in diesem Zusammenhang bereits umfangreiche Flächen erworben oder getauscht. Abschließend sind nun noch Grundstücke (s. Abb. 1), die sich im Eigentum der Stadt Kelsterbach befinden, zum Zwecke der Trassenrealisierung zu erwerben oder zu tauschen.

Um höhere Kosten durch Ankauf von Waldflächen zu vermeiden, erschien als geeignetste Lösung zur Erreichung der Flächenverfügbarkeit der Tausch von Grundstücken. Dementsprechend wurde geprüft, inwiefern und in welchem Umfang der Stadt Kelsterbach Waldflächen aus Raunheimer Besitz zum Tausch angeboten werden können. Bei der Identifizierung infrage kommender Flächen (Flurstücke) sind neben der Flächengröße auch die Bestockung bzw. die forstwirtschaftlichen und –rechtlichen Ziele und Bindungen der jeweiligen Tauschflächen berücksichtigt worden.

Darüber hinaus sollte nach Möglichkeit die bestehende eigentumsrechtliche Verinselung überwunden und Flächenarrondierungen erreicht werden.

Um eine neutrale Begutachtung der Tauschwerte sicherzustellen wurde zwischen den Städten Raunheim und Kelsterbach vereinbart, eine fachlich geeignete Institution mit der Bewertung der infrage kommender Tauschflächen zu beauftragen.

Ergebnis

Das Ergebnis der Flächenvorauswahl wurde zunächst mit den Liegenschaftsabteilungen der beiden Gemeinden im Hinblick auf die grundsätzliche Machbarkeit ausführlich diskutiert.

Nachdem sich bei diesen Gesprächen eine grundsätzliche Einigung über Tauschprinzipien und mögliche Tauschflächen abzeichnete, wurde schließlich der Landesbetrieb Hessen-Forst (Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA), Forstdirektor A. Offer, 07.07.2011) mit dem Gutachten „Tauschwertermittlung für Waldflächen der Städte Kelsterbach und Raunheim“ beauftragt.

Nachfolgend werden die für den Tausch vorgeschlagenen, bewerteten Waldflächen (vgl. Abb.1) der beiden Kommunen auf der Basis des Forsteinrichtungswerkes abgebildet und aufgelistet:

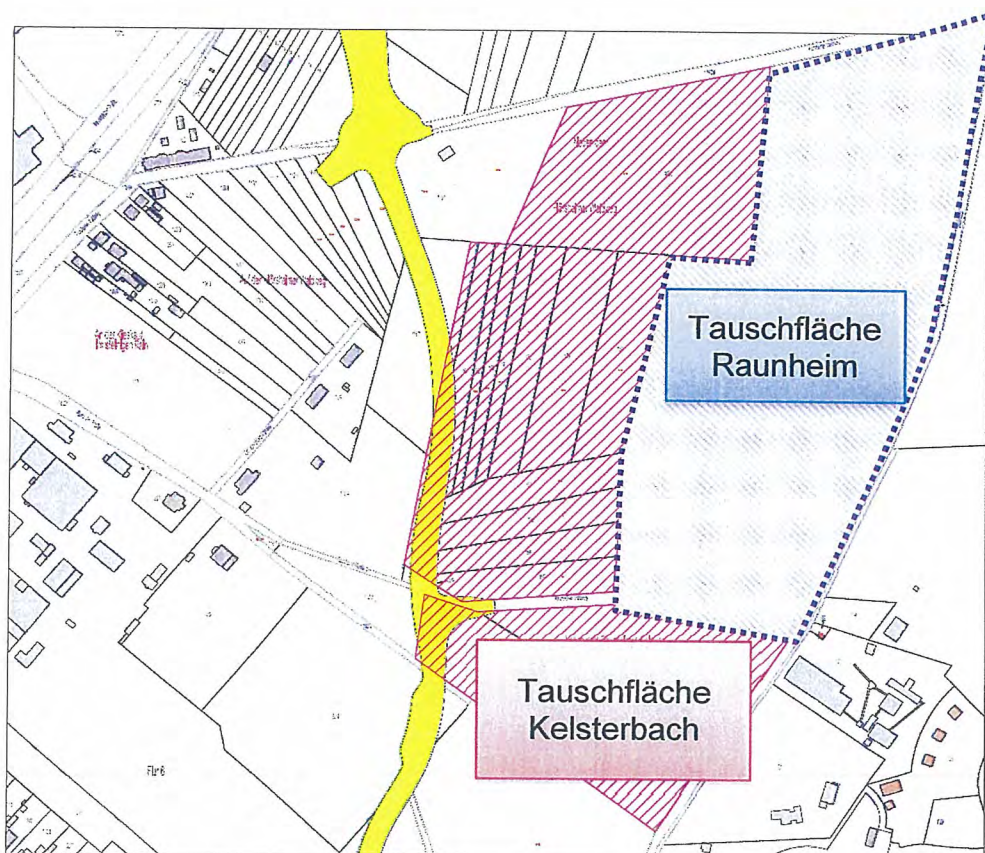


Abbildung 1: Die für einen Flächentausch vorgesehenen Waldflächen im Eigentum der Stadt Kelsterbach bzw. im Eigentum der Stadt Raunheim im Nahbereich der geplanten Ortsumfahrung Ost in Raunheim. Die erkennbare Westverschiebung der Raunheimer Eigentumsfläche ermöglicht die uneingeschränkte Verfügbarkeit zum Zwecke der Trassenrealisierung und arrondiert zugleich die Gesamtheit städtischer Grundstücke in diesem Bereich.

Positionen	Gemarkung, Flur	Waldort	Bestand	Fläche (ha)
1	Raunheim, 6	43 A1	Kiefer 108 J.	5,6964
2	Raunheim, 6	43 A2	Kiefer 133 J.	1,8095
3	Raunheim, 6	43 B1	Eiche 13 J.	0,6408
	Raunheim	43 a,b	Leitungstrasse	0,6005
Summe	Baumbestandsfläche			8,1467
Summe	Nebenfläche			0,6005
	Gesamtfläche			8,7472

Hinweis: Aus bewertungstechnischen Gründen wurden die Abt. 43 A1 und A2 nach Flächenwerk in die Abt. 43 A2 und 43 A3 umbenannt.

Tauschflächen Stadt Raunheim

Positionen	Gemarkung, Flur	Waldort	Bestand	Fläche (ha)
1	Raunheim, 6	2	Buche 118 J.	2,5617
	Raunheim, 6	2 a	Weg	0,5164
2	Raunheim, 6+8	3	Buche 118 J.	5,2503
Summe	Baumbestandsfläche			7,8120
Summe	Nebenfläche			0,5164
	Gesamtfläche			8,3284

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- „Tauschflächen beider Waldbesitzer: Altholzbestände geringer forstlicher Produktivität und geringer Holzqualität auf armen Sandstandorten mit erheblichen Waldverjüngungsproblemen.
- Stadtwald Kelsterbach (8,7472 ha): Zwei 108- bzw. 133-jährige Kiefernbaumholzbestände und ein 13-jähriger Eichenmischbestand mit einem Gesamtvorrat von rd. 1.500 Vorratsfestmetern.
- Stadtwald Raunheim (8,3284 ha): Zwei 118-jährige lichte Buchenbaumholzbestände mit einem Gesamtvorrat von rd. 1.700 Vorratsfestmetern.
- Ergebnisse der Tauschwertermittlung:

Waldeigentümer	Gesamtfläche	Tauschwert	Wert
----------------	--------------	------------	------

	[ha]	[gesamt]	[je m ²]
Stadtwald Kelsterbach	8,7472	rd. 253.000 €	Rd. 2,89 €
Stadtwald Raunheim	8,3284	rd. 248.000 €	Rd. 2,97 €

- Geldwertdifferenz zugunsten der Stadt Kelsterbach rd. 5.000 €.
 - Die Differenz ist sehr gering und liegt im Bereich der Unsicherheit der Wertermittlung. Es kann somit Wertgleichheit unterstellt werden.

Wie zu erkennen ist, lässt sich gem. der Wertermittlung des Gutachters durch die vorgeschlagenen Tauschflächen ein nahezu flächen- und wertgleicher Tausch von Waldgrundstücken der Gemeinden Kelsterbach und Raunheim erreichen.

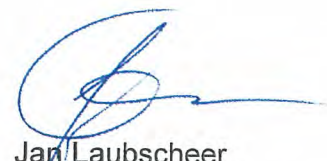
Von großem Vorteil ist dabei, dass die Tauschflächen einerseits auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters ausgewählt wurden. Andererseits sind sie aber auch so dimensioniert und auf Grundlage des Forsteinrichtungswerkes abgegrenzt, dass den Kommunen auch unter Forstbewirtschaftungsgesichtspunkten effiziente Bewirtschaftungseinheiten gewährleistet bleiben.

Dem Anspruch auf Flächenarrondierung kann gleichfalls entsprochen werden, da sich nach Tausch eine zusammenhängende städtische Eigentumsfläche vom sog. „weißen Fleck“ bis in den östlichen Teil der Raunheimer Gemarkung hin ergibt.

Es wird empfohlen, dem vorgeschlagenen Flächentausch die Zustimmung zu erteilen.


Thomas Jüh
Bürgermeister


Manfred Albat
Fachdienstleitung III.3


Jan Laubscheer
Fachbereichsleiter III

