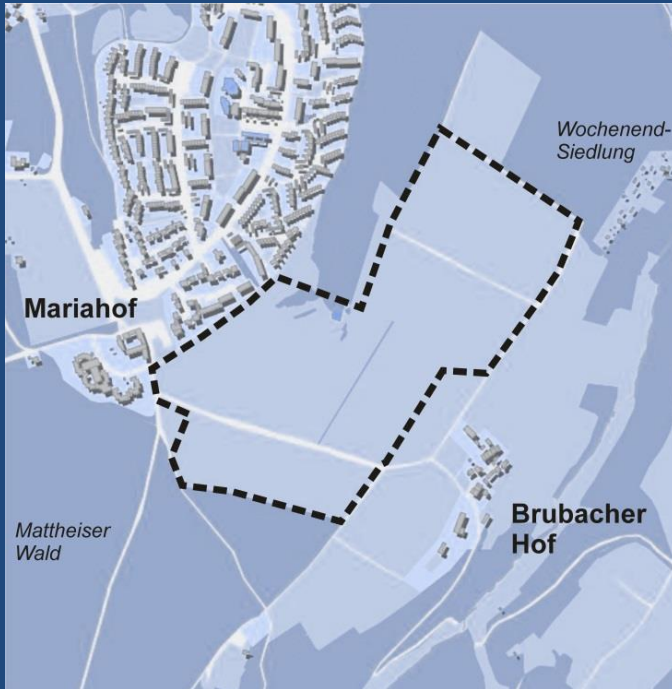


# Am Brubacher Hof



## Infolyer Nr. 1

Erste Informationen für die Eigentümer  
im neuen Entwicklungsbereich

### Entscheidung im Stadtrat

Am 06. November 2018 hat der Trierer Stadtrat beschlossen, die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Brubacher Hof“ umzusetzen. Der Stadtteil Mariahof soll nun um einen weiteren Orts- teil für ca. 2.500 Bewohner ergänzt werden.

Für diese Entwicklung wird der Stadtrat ein beson- deres Entwicklungsinstrument aus dem Baugesetz- buch (BauGB) anwenden, die sogenannte „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“. Dies bedeutet, dass die Stadt Trier selbst die Bauland- entwicklung übernimmt, um eine möglichst zügige Entwicklung von neuem Wohnraum in der Stadt zu ermöglichen.

Eine Entwicklungsmaßnahme bringt dabei der Stadt nach § 165 BauGB besondere Rechte und Pflichten für die Umsetzung. Da die Eigentümer von Flächen innerhalb des neuen Entwicklungsbe- reichs hiervon direkt betroffen sind, sollen in die- sem Infolyer die wesentlichen Informationen kurz zusammengefasst werden.

### Was wird passieren?

Die Stadt Trier wird im Zuge der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme alle Flächen innerhalb des Entwicklungsbereiches erwerben. Parallel dazu wird die Struktur und Umsetzung des neuen Orts- teils von Mariahof als Rahmenplan geplant, dann Baurecht durch Bebauungspläne geschaffen, die notwendigen Infrastrukturen hergestellt und zum Abschluss das erschlossene Bauland an Bauwillige verkauft. Die Kosten dieser Entwicklung werden durch die Verkaufserlöse des Baulandes refinanziert. Eventuell entstehende Überschüsse sind am Verfahrensende an die früheren Grundeigentümer auszuzahlen. Die Baulandentwicklung wird dabei in mehreren Bauabschnitten, voraussichtlich von Sü-

den nach Norden erfolgen. Die Anzahl und die Ab- grenzung der einzelnen Bauabschnitte sind im Rahmen der weiteren Planungen noch genauer zu bestimmen.

### Beauftragung Entwicklungsträger

Mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wird die Stadt einen Entwicklungsträger als ihren Treuhänder beauftragen. Das bedeutet, dass der Entwicklungsträger die Entwicklungsmaßnahme im Namen und nach den Zielen und Vorgaben des Stadtrats umsetzen wird. Die Stadt bleibt also wei- terhin für das Verfahren zuständig, „leiht“ sich aber das Personal und die Erfahrungen des Entwick- lungsträgers. Da die Beauftragung eines Entwick- lungsträgers ein umfangreiches europaweites Vergabeverfahren erfordert, wird dieser voraus- sichtlich erst zum Jahreswechsel 2019/2020 mit seiner Arbeit beginnen können. Bis dahin wird die Zwischenzeit genutzt, um weitere Verfahrensschrit- te vorzubereiten.

### Rahmenplanung

Sobald ein Entwicklungsträger beauftragt ist, wird mit der Rahmenplanung begonnen. Hierbei wird mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit, der Be- wohner sowie des Ortsbeirates von Mariahof das „Gesicht“ des neuen Ortsteils auf dem Brubacher Plateau entwickelt. In diesem umfangreichen Pla- nungsprozess werden also das genaue Baupro- gramm, das Aussehen und die Struktur der Stadt- teilerweiterung geplant. Auch sind Lösungen zu entwickeln, wie die Bewohner der neu entstehen- den Wohngebiete möglichst gut in die bestehenden Strukturen des Stadtteils von Mariahof integriert und diese durch zusätzliche Angebote auch erwei- tert werden können.

## Beginn des Grunderwerbs

Der Entwicklungsträger wird parallel zur Rahmenplanung mit der Organisation des Grunderwerbs beginnen und dabei auf alle Eigentümer einzeln zukommen. Auch für die angestrebte Neuordnung der landwirtschaftlichen Nutzungsverhältnisse im Gebiet und die Entwicklung von Lösungsstrategien bei Konflikten wird der Entwicklungsträger zuständig sein. Der Grunderwerb selbst wird dann nach Möglichkeit jeweils vor den einzelnen Bauabschnitten durchführt. Falls erforderlich, wird sich die Stadt aber auch um einen früheren Grunderwerb bemühen, um individuelle Lösungswege in direkter Absprache mit den Eigentümern zu finden.

## Bodenpreise

Durch den Beschluss der Entwicklungsmaßnahme hat sich die Baulanderwartung auf dem Brubacher Plateau nun auf den Entwicklungsbereich konkretisiert. Der Ankauf der Grundstücke innerhalb des Entwicklungsbereichs wird zu den Preisen erfolgen, wie sie den Eigentümern bereits im März 2017 schriftlich mitgeteilt wurden, jedoch unter Fortschreibung der allgemeinen Bodenmarktentwicklung. Dabei handelt es sich um die Bodenwerte, die der unabhängige Trierer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im August 2016 ermittelt hat (Stand 2016: zumeist Bauerwartungsland).

Die Werte der Flächen die nach dem Satzungsbeschluss außerhalb des Entwicklungsbereichs liegen, sind nunmehr nicht festgelegt sondern werden durch die freie Preisbildung des Bodenmarktes bestimmt. Es ist zurzeit davon auszugehen, dass diese Flächen nur noch einen landwirtschaftlichen Bodenwert haben.

Um die Veränderungen der Bodenwerte nach Beschluss der Entwicklungsmaßnahme zu ermitteln,

wird die Stadt eine Aktualisierung des Bodenwertgutachtens beauftragen.

## Letztes Mittel zum Grunderwerb; Enteignung

Die Stadt Trier wird sich beim Grunderwerb nach Kräften bemühen, auf die Interessen und Belange der Eigentümer einzugehen. Dabei soll ein freier Erwerb zu angemessenen Bedingungen und auf Basis der vom Gutachterausschuss festgelegten Werte ermöglicht werden. Sollte dies aber nicht möglich sein, darf die Stadt als letztes Mittel zur Sicherung der Entwicklungsmaßnahme nach § 169 Abs. 3 BauGB auch eine Enteignung beantragen.

## Sonderrechte der Stadt

Genehmigungspflichten (§169 i.V.m. §144 BauGB): Es besteht ein Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben und Rechtsvorgänge die Grundstücke im Entwicklungsbereich betreffen. Das bedeutet, dass z.B. ein Verkauf, eine Teilung, Neuverpachtung, Verpfändung oder Belehnung, eines Grundstücks im Entwicklungsbereich von der Stadt Trier zu genehmigen ist. Zuständig für diese Genehmigungen ist das Trierer Amt für Bodenmanagement und Geoinformation.

Allgemeines Vorkaufsrecht (§24 Abs.3 BauGB): Innerhalb des Entwicklungsbereichs wird der Stadt Trier ein allgemeines Vorkaufsrecht eingeräumt. Das bedeutet, dass die Stadt in einen Kaufvertrag anstatt des Käufers eintreten darf und den Käufer im Vertrag ersetzt.

## Entwicklungsvermerk

Wie von §165 Abs. 8 des BauGB vorgegeben, wurde das Grundbuchamt von der Stadt Trier über den Beschluss der Entwicklungssatzung informiert. Das Grundbuchamt wird einen sogenannten „*Entwick-*

*lungsvermerk*“ in die Grundbücher der Grundstücke innerhalb des Entwicklungsbereichs eintragen. Dieser Entwicklungsvermerk soll allein den Hinweis darauf geben, dass das jeweilige Grundstück in einem Entwicklungsbereich und den dort geltenden Sonderregelungen liegt. Der Vermerk selbst begründet dabei aber keine Rechte, stellt keine Belastung des Grundstücks dar und nimmt auch keine Rangstelle im Sinne des Grundbuchrechts ein.

## Späterer Erwerb von Bauland

Beim Verkauf des vollerschlossenen Baulands hat die Stadt sicherzustellen, dass die Grundstücke möglichst zügig nach den Zielen der Entwicklungsmaßnahme bebaut werden. Hierzu gehört auch eine Bauverpflichtung für alle Käufer. Beim Verkauf sind die früheren Eigentümer bei der Grundstücksvergabe zuerst zu berücksichtigen. Einen Preisnachlass oder eine andere Begünstigung ist im Sinne der Gleichbehandlung aller Käufer aber nicht möglich.

## Sie haben Rückfragen oder Anmerkungen?

*Ansprechpartner für Fragen zur Stadtplanung ist im Stadtplanungsamt Trier (Kaiserstraße 18a, 54290 Trier)  
Herr **Dierk Laue**  
Tel. 0651/718-3615 oder [Dierk.Laue@Trier.de](mailto:Dierk.Laue@Trier.de)*

*Ansprechpartner für Fragen zum Grunderwerb ist beim Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (Hindenburgstraße 2, 54290Trier)  
Herr **Martin Kellermann**  
Tel. 0651/718-3625 oder [Martin.Kellermann@Trier.de](mailto:Martin.Kellermann@Trier.de)*