
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1666

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	06.06.2019	Entscheidung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	02.07.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Straßfeld Sr 3 "Pfaffengraben"
- Beratung über den Antrag zur Änderung des Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Die Beratungen des Ausschusses sind abzuwarten.

Sachverhalt:

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Sr 3 „Pfaffengraben“ bzw. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 21.08.2014 (TOP 12) sowie am 29.11.2018 (TOP 12) beraten. Auf die Sachverhaltsdarstellungen wird verwiesen.

Vor dem Hintergrund des vom Rat am 03.09.2014 gefassten Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde zur Klärung des weiteren Vorgehens die Eigentümer der Grundstücke, die entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entlang des Bünngelring als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt sind, angeschrieben. Hierdurch sollte das Meinungsbild zur Überplanung der Grundstücksflächen erfragt werden. Folgende Frage wurde mit der Bitte um Rückäußerung gestellt:

„Haben Sie grundsätzlich Interesse daran, dass unter Hinzuziehung/Überplanung Ihres o.g. (Teil-)Grundstückes (siehe Darstellung des FNP als Wohnbauflächen und/oder gemischte Bauflächen) zeitnah (Entwicklungsphase ca. 2019 bis 2021) ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird?“

Mit der Überplanung wäre nach gegenwärtigem Sachstand auch ein Ausbau oder Teilausbau des Bünngelring zur Nutzung für den öffentlichen Verkehr (derzeit Wirtschaftsweg) erforderlich.“

Das Ergebnis der Befragung ist der anliegenden Übersicht zu entnehmen (siehe rote und grüne Markierungen).

Der Projektentwickler schlägt insoweit eine Entwicklung gemäß dem `Baustrukturplan_14` vor und hat hierzu eine ausführliche Begründung seines Antrages erarbeitet (siehe Anlagen).

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte insbesondere unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Interessen (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) in diesem Bereich über den Antrag beraten und ggfls. eine Beschlussempfehlung an den Rat abgeben.

Auf Folgendes wird bei Befürwortung des Antrages gemäß `Baustrukturplan 14` hingewiesen:

- Das Flurstück 178 (Eigentümerinteresse) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung dieses Grundstückes bestehen derzeit nicht und können durch den `Baustrukturplan 14` voraussichtlich auch nicht begründet werden.
- Vorgesehen ist lediglich eine Teilerschließung des Bünnelring über die Antoniusstraße herzustellen.
- Sobald Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Baustrukturplanes 14 errichtet werden, beurteilt sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (für beispielsweise die Errichtung von Wohngebäuden, anderweitigen Gebäuden und Nutzungen etc.) **außerhalb des Geltungsbereiches** (hier: insbesondere Flurstück 215, 357, ggfls. je nach Sachverhalt auch 201, 176 und 177) **allein nach § 34 Abs. 2 BauGB**. Bei einer Grundstückslage am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen regelmäßig am letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Baukörpern. Insoweit könnten je nach bestehender Bebauung künftig Bauherrn Ansprüche zur Erteilung von diversen Baugenehmigungen geltend machen. Städtebaulich unerwünschte Vorhaben auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches könnten dann nötigenfalls nur mittels der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gesteuert werden.
- Da die Erschließungskosten für den Straßenbau und Kanalisation vom Projektentwickler getragen werden, hätten die übrigen Eigentümer außerhalb des Geltungsbereiches im Falle einer Bebauung lediglich die Anschlusskosten sowie den Kanalanschlussbeitrag an die Gemeinde zu entrichten.

Alternativ kann die Gemeinde den gesamten Bereich entlang des Bünnelring (gemäß Darstellung im FNP) im Rahmen ihrer Planungshoheit entwickeln und ordnen. Hierfür müssten im Zuge der künftigen Haushaltsberatungen Mittel für die Planungsleistungen sowie für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt werden. Die Planungskosten sowie 10 Prozent für die Erschließungsaufwendungen wären dann von der Gemeinde zu tragen.

Der Ausschuss sollte bei der weiteren Beratung im Übrigen berücksichtigen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzial- bzw. Reserveflächen im Gemeindegebiet in Abhängigkeit zu künftigen Entwicklungen an anderer Stelle stehen. Können etwaige Flächen aus den verschiedensten Gründen nicht entwickelt werden, sollten zu gegebener Zeit Beratungen zur Rücknahme dieser Ausweisungen und deren Darstellung an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.