

**2019/028/610-01-01**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Erneute Beratung über das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Alten Kanal 5", Beeden**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Entscheidung)	12.12.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen angebotsorientierten Bebauungsplan zu erarbeiten.

### **Sachverhalt**

Am 11.04.2019 hat der Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Alten Kanal 5“ beschlossen sowie den Entwurf gebilligt.

Zwischenzeitlich fanden auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage statt.

Das Plangebiet befindet sich an der Straße „Zum Alten Kanal“ im Homburger Stadtteil Beeden, südöstlich des katholischen Kindergartens. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 850 qm.

Für die Fläche existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Beeden Süd 2. BA), der zwar bereits eine Wohnbaufläche vorsieht, jedoch an dieser Stelle keine überbaubare Fläche festgesetzt hat, so dass der nun vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet des Geltungsbereiches ändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes zu schaffen.

Weiterhin ist im Geltungsbereich ein Straßenstück vorgesehen, welches die Straße „Zum Alten Kanal“ ein Stück weiter führt. Durch diese Erschließung wird eine mögliche zukünftige Bebauung der dahinterliegenden Grundstücke offen gehalten.

Bei dieser Planung trägt der Vorhabenträger (Antragsteller) die Kosten der Herstellung der Erschließungsanlage. Kosten für die Stadt Homburg sowie angrenzende Grundstücksanlieger entstehen dadurch nicht.

In einer Besprechung am 19.09.2019 hat der Antragsteller erklärt, dass er die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage (im Plan gelb dargestellt) nicht übernehmen will und dass das in der jetzigen Planung dargestellte Straßenstück aus der Planung herausgenommen werden soll. Das Stück dieser Straßenparzelle würde trotzdem noch unentgeltlich an die Stadt Homburg abgetreten werden.

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes umfasst ein Baugrundstück sowie eine Straßenfestsetzung für den Bau einer möglichen zukünftigen Straße (Anlage: Beratungsvorlage Nr. 1). Bei diesem Plan fehlen jedoch bis jetzt ein abgestimmter Durchführungsvertrag sowie die technischen Erschließungspläne vom Antragsteller. Dies hat zur Folge, dass der Plan in seinem jetzigen Stand keine Rechtskraft erlangen kann.

Bei einer Verkleinerung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Straßenfestsetzung, wie vom Antragsteller gewünscht (Anlage: Beratungsvorlage Nr. 2), würde trotz tatsächlichem Erschließungsvorteil im Nachhinein keine Erschließungskosten auf die in Rede stehende Fläche umgelegt werden können, so dass der Antragsteller von den Beitragskosten für eine spätere Straße ausgenommen wäre. Da es sich hier um eine Einzelfall-Lösung handelt ist auch die Möglichkeit einen angebotsorientierten Bebauungsplan für diesen verkleinerten Bereich aufzustellen sehr schwierig begründbar, hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ein städtebaulich sinnvoller Geltungsbereich muss den gesamten hinteren Bereich, in dem keine Baufenster vorhanden sind, umfassen (Anlage: Beratungsvorlage Nr. 3). Diese Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich dar. Einziger Nachteil ist, dass die Erschließungsstraße zu einer Doppelschließung einiger Grundstücke führt. Für diese Planung würde eine Bodenordnung, aufgrund der jetzigen Eigentumsverhältnisse, erforderlich werden. Dies wird sich sehr schwierig gestalten, wenn die Eigentümer der Grundstücke eine Umlegung verweigern.

Ein möglicher Lösungsansatz wäre die Erstellung eines angebotsorientierten Bebauungsplan mit Bauabschnitten (Anlage: Beratungsvorlage Nr. 4). Für den ersten Bauabschnitt könnte eine schnelle Baurechtsschaffung erfolgen. Die erforderliche Erschließungsstraße für die dahinterliegenden Grundstücke würde erst bei einem Interesse der Eigentümer umgesetzt werden. Für den Erschließungsbeitrag der Straße werden alle Grundstückseigentümer, welche an diese angrenzen, herangezogen.

Als Lösungsmöglichkeit schlägt die Verwaltung daher vor, dass der Antragsteller seinen Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückzieht und der Rat stattdessen einen angebotsorientierten Bebauungsplan aufstellt, der nachvollziehbar und begründet städtebaulich erforderlich und notwendig ist, aber in einem ersten Bauabschnitt dem Antragsteller vorab Baurecht erteilt. Der Bau von Kanal sowie Straße für die weiteren Grundstücke zu erschließen sind dann noch nicht notwendig, aber realisierbar. Bei Bedarf könne und müsste im Zusammenhang der Realisierung von einem oder weiteren Bauabschnitten eine Straße gebaut und so Baurecht für die anderen Anlieger geschaffen werden, sobald diese Interesse zeigen. Bei diesem Verfahren werden die Erschließungsbeiträge nach Fertigstellung dann gerecht über alle erschlossenen Anlieger verteilt werden können. Stimme der Stadtrat diesem Verfahren zu, werde die Verwaltung den Investor auffordern, das bisher beantragte Verfahren zu stoppen. Die Verwaltung werde eine entsprechende Beschlussvorlage zur Einleitung eines neuen Verfahrens vorlegen.

## **Anlage/n**

- 1 Bebauungsplanzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)
- 4 Antrag (nichtöffentlich)
- 5 Abtretungserklärung (nichtöffentlich)

- 6 Übersicht Abtretungsfläche (nichtöffentlich)
- 7 Rechtskräftiger B-Plan "Beeden Süd, 2. BA" (öffentlich)
- 8 Beratungsvorlage\_1 (öffentlich)
- 9 Beratungsvorlage\_2 (öffentlich)
- 10 Beratungsvorlage\_3 (öffentlich)
- 11 Beratungsvorlage\_4 (öffentlich)
- 12 Zum Alten Kanal -Schreiben Rohrbacher (nichtöffentlich)