

2022/0103/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport "Zum Alten Kanal", Gemarkung Beeden- Schwarzenbach

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	17.03.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB einschließlich der notwendigen Befreiung wird erteilt.

Sachverhalt

Sachverhalt

Die Bebauung der Vorhabenfläche war bereits Gegenstand von Beratungen und Beschlüssen im Rat (11.04.2019, Stadtrat: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Alten Kanal 5“), Billigung Entwurf; 28.11.2019, Bau- und Umweltausschuss: Geltungsbereichsvarianten (s. Anlagen; anschließendes Bürgergespräch Wohnnachbarschaft in 02/2020. Die Bauverwaltung sah in der Bebauungsabsicht die Planungserforderlichkeit, insbesondere städtebauliche Spannungen könnten losgelöst werden. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich wird durch die Stadtplanung ausdrücklich begrüßt, letztlich verhindern einige Bebauungs- und Erschließungsvarianten eine durchgängige Erschließung, die Wohnnachbarschaft konnte sich vor ca. 2 Jahren nicht auf einen gemeinsamen Vorschlag einigen, denn das Erschließungsbeitragsrecht würde bei einem Verbindungsstraßenbau auch Nachbarn belasten, die kein zusätzliches Baurecht bekommen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte das Baurecht schaffen, aber bei diesem war darauf zu achten, dass eine spätere Erschließbarkeit der Hinterlieger städtebaulich möglich gewesen wäre, auch hätte diese Erschließung grundstücksrechtlich gesichert werden können.

Beschreibung des Baugrundstückes – Bestandssituation

Ein Bebauungsplanverfahren wird durch die Eigentümer nicht weiter betrieben. Es wurde ein Antrag auf Bauvoranfrage eingereicht und eine entsprechende Befreiung beantragt. Das Vorhaben soll maximal 150m² bebaute Grundfläche aufweisen. Diese liegen in Gänze außerhalb des vorhandenen Baufensters. Das Vorhabengrundstück „ für ein beantragtes Wohngebäude befindet sich an der Straße „Zum Alten Kanal“ inmitten eines Wohngebiets, nördlich grenzt es an den

Kindergarten an“. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Beeden-Süd 2. BA. „Es ist durch die Straße „Zum Alten Kanal“ erschlossen. Durch die geplante Nutzung mit dem privaten Wohnraum in 1 Wohngebäude wird kein erheblicher Verkehr zusätzlich induziert, der Charakter der Sackgasse, ausgebaut als Spielstraße, bleibt für die restlichen Bewohner der Straße erhalten. Es ist keine gewerbliche Nutzung geplant, es soll wichtiger Wohnbau entstehen, der der Bebauung in der Straße angepasst wird.“ (Baubeschreibung)

Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit von Befreiungen und Ausnahmen vor. Der Antragsteller begründet seine Befreiungsabsicht wie folgt: „Eine Befreiung ist auch möglich, wenn der Antrag auf Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist. [...] , da es unstrittig ist -...- dass es mehr als dringenden Wohnungsbedarf in Homburg gibt.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

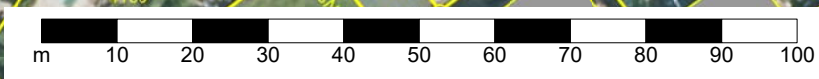
Die Grundstücke liegen im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (BeedenSüd_II.BA). Jedoch liegen diese nicht im Bereich der festgesetzten Baufenster. Die benachbarten Baufenster haben die Festsetzungen als Reines Wohngebiet, max. I Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,5, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie offene Bauweise. Die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Zuwegbarkeit auf dem Vorhabengrundstück für eine später vom Stadtrat oder der Nachbarschaft etwaig gewünschte und städtebaulich ohnehin sinnvolle spätere Erschließung der Hinterlieger, falls nicht mit einer noch flächenintensiveren einseitigen Stichstraßenlösung mit Wendehammer geplant wird, kann in einem Bescheid über eine Bauvoranfrage samt Befreiung nicht festgeschrieben werden.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob er dem Befreiungsantrag zustimmt und das Einvernehmen erteilt.

Anlage/n

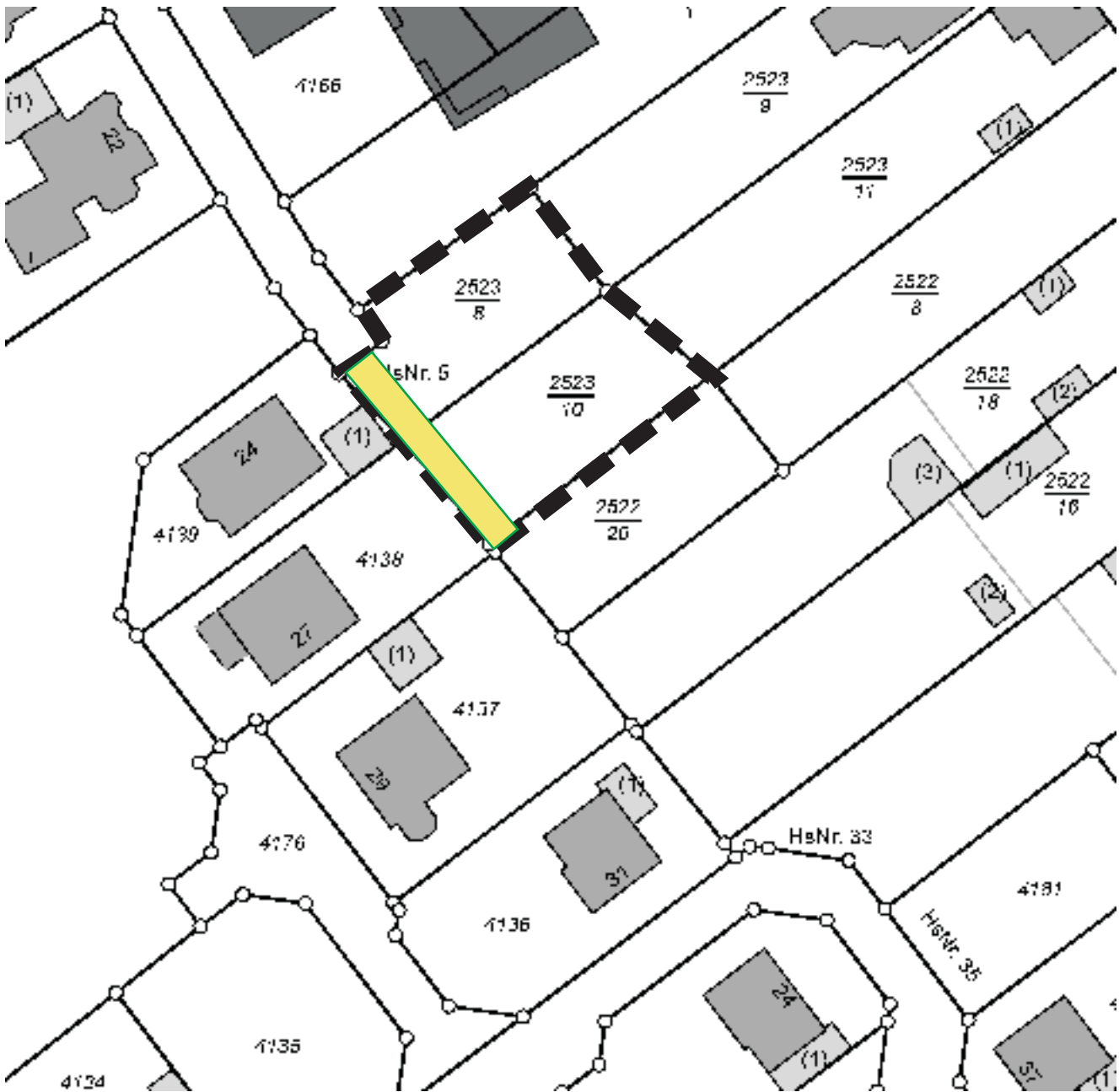
- 1 B-Plan_Beeden Süd_II.BA (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 ZumAltenKanal_Beratungsvorlage (öffentlich)
- 4 Planunterlagen (öffentlich)
- 5 Sitzungsvorlage28.11.2018_BUA_Entwurf (öffentlich)

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



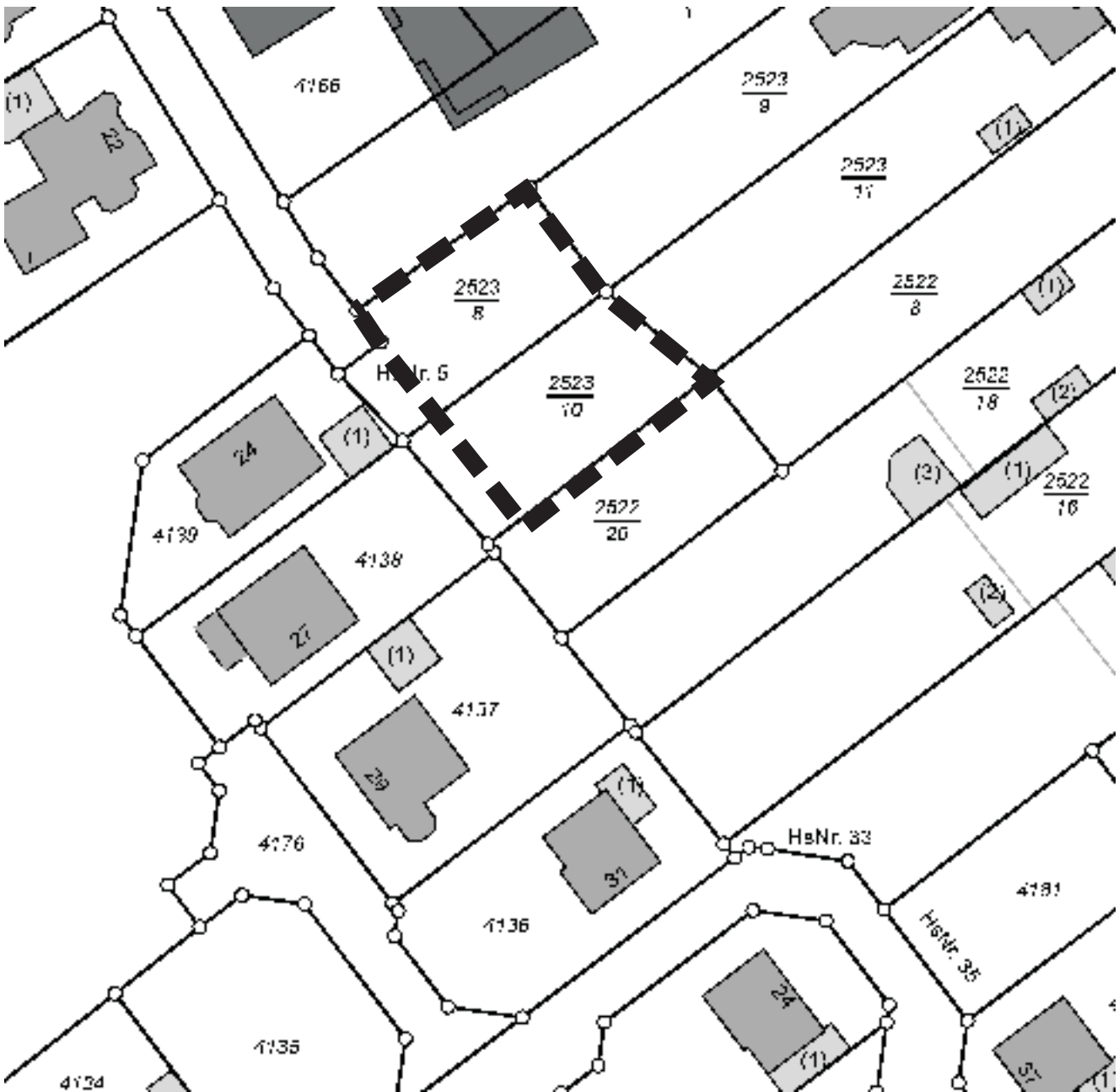
Maßstab
1:1000

Geltungsbereich V+E- Plan im Verfahren



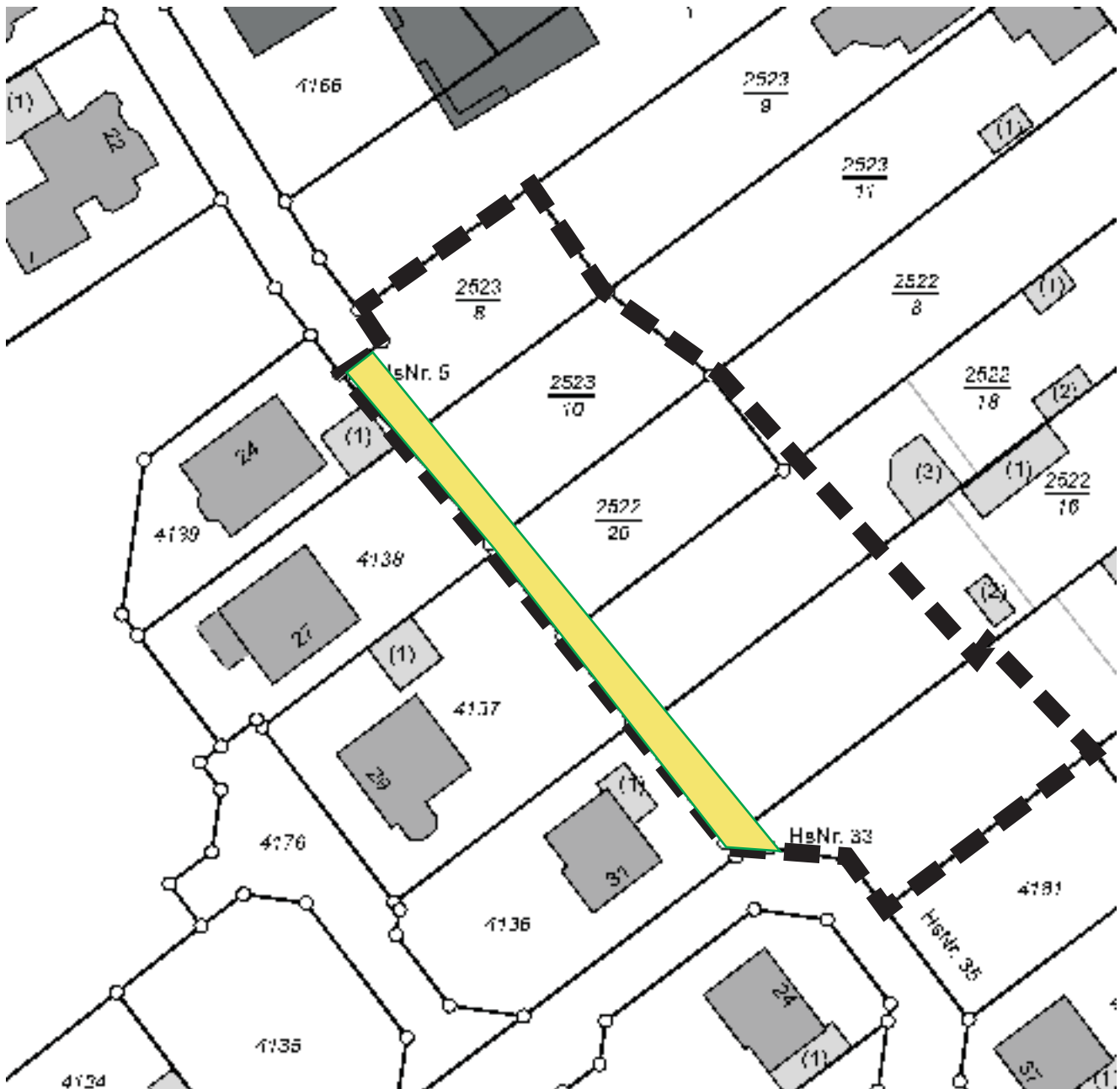
- es fehlt Durchführungsvertrag
- es fehlen technische Erschließungspläne

Möglicher neuer Geltungsbereich ?



- als V+E-Plan nicht möglich, da Straßenverbindungsbelang nicht bearbeitbar
- als "normaler" Angebotsplan schwierig begründbar hinsichtlich städtebaulicher Erforderlichkeit
- Einzelfall-Lösung !

Städtebaulich sinnvoller Geltungsbereich



- nicht alle Eigentümer haben Interesse
- Erschließungsstraße führt zu Doppelschließung
- städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung
- unproblematisches Baurechtsverfahren, eher schwierige Umsetzung bei "Verweigerung" (Umlegung)

Möglicher Lösungsansatz



- schnelle Baurechtschaffung 1. BA
- Erschließungsstraße führt zu Doppelschließung
- städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung
- unproblematisches Baurechtsverfahren, Umsetzung Straße und weitere Baufenster bei Inetresse der Eigentümer und Wohnbaulanddruck
- Erschließungsbeiträge für 1. und 2. BA
- Angebots- Bplan



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgi.saarland.de

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.11.2017

Auftragsnummer: 1435-43540

Flurstück: 2523/8 Gemeinde: Homburg
Flur: 11 Kreis: Saarpfalz-Kreis
Gemarkung: Beeden-Schwarzenbach

5464274,02





Turm

Grüna

Hofstraße

Kath.-Aller-Hand

Zum Alten Kanal

Kath. St. Reinigius

Unterm Beeder Hof

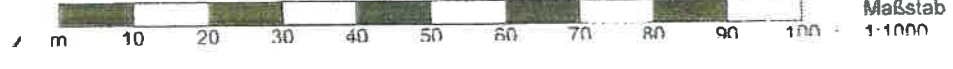
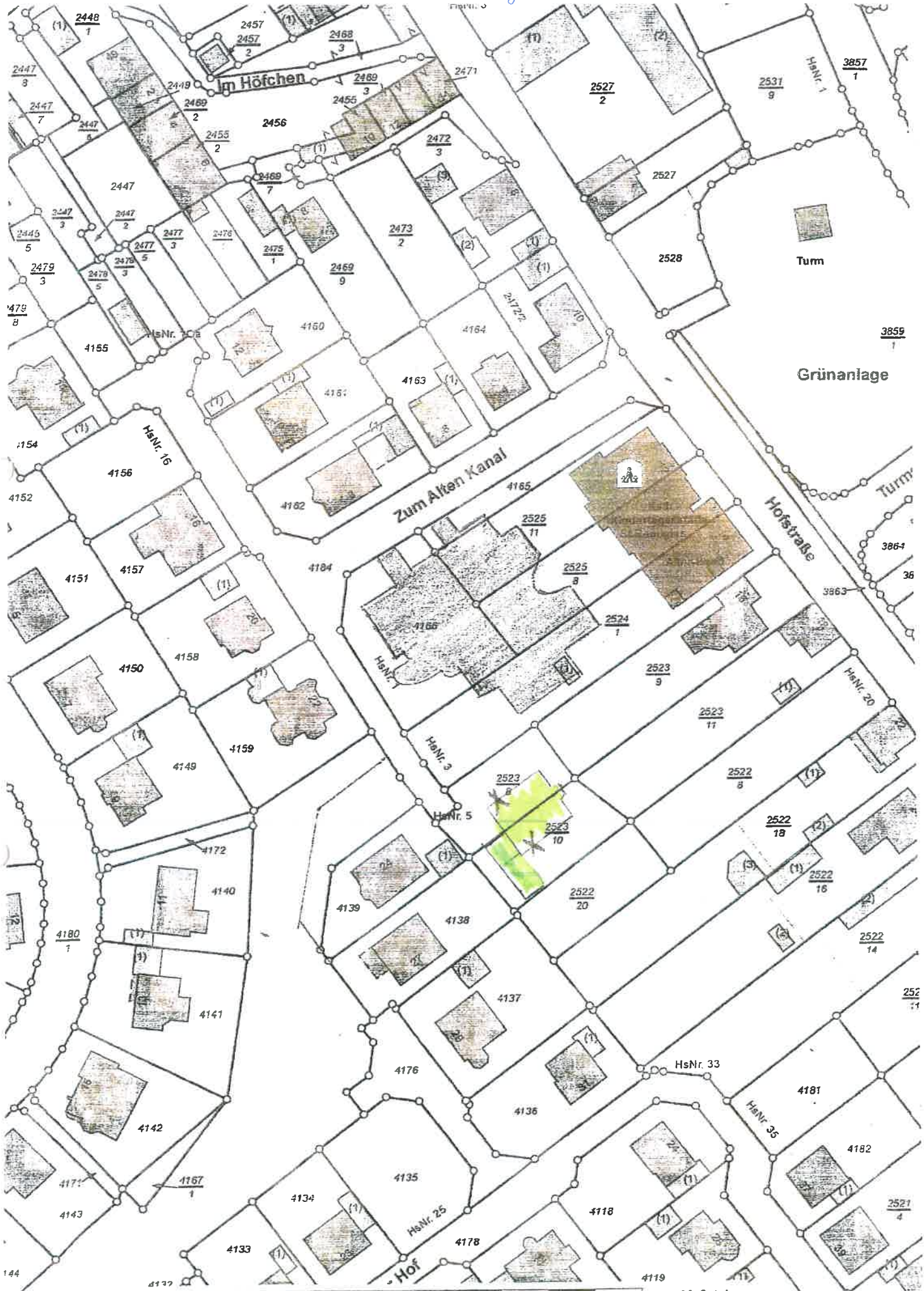
Wache

Einanlage

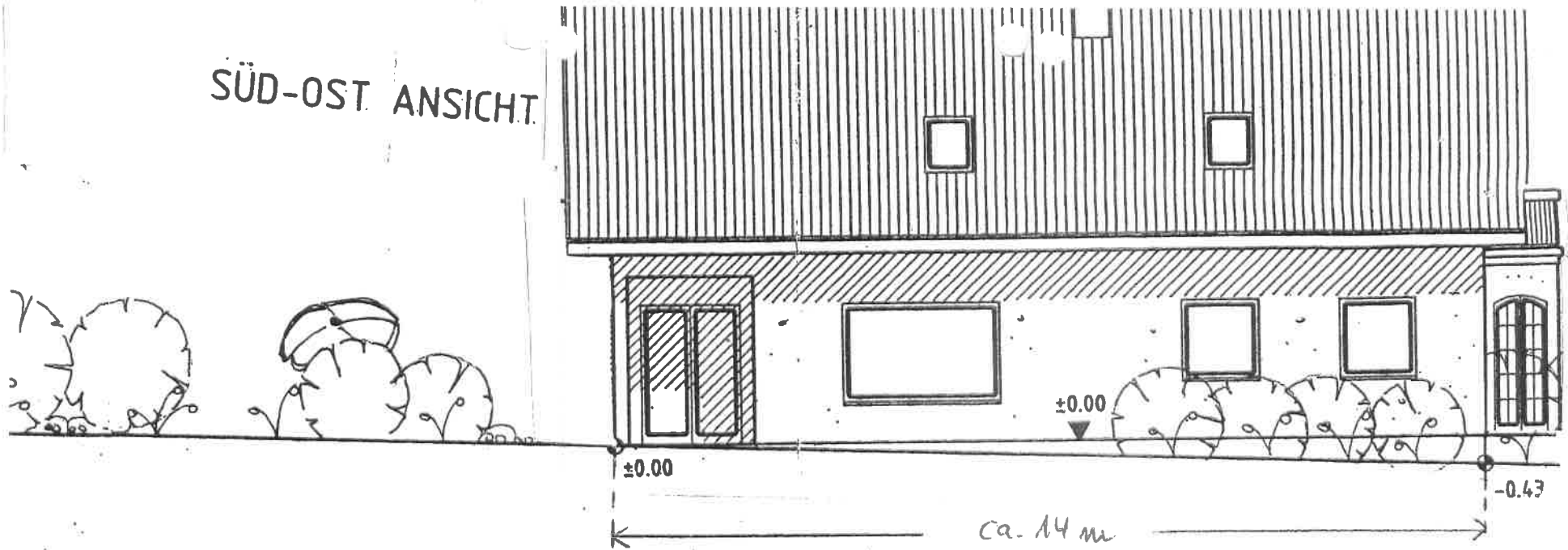


Maßstab 1:1000
HsNr

Seite 2 möglicher Lageplan



SÜD-OST ANSICHT



Skizze 4
1-2. Floor Haus ca. 150 m²
14. August 2



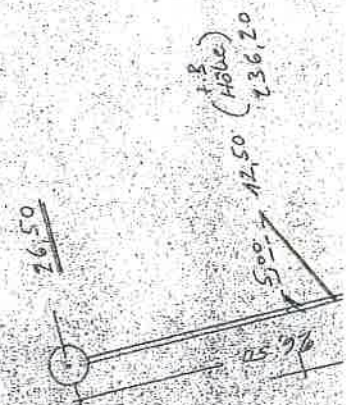
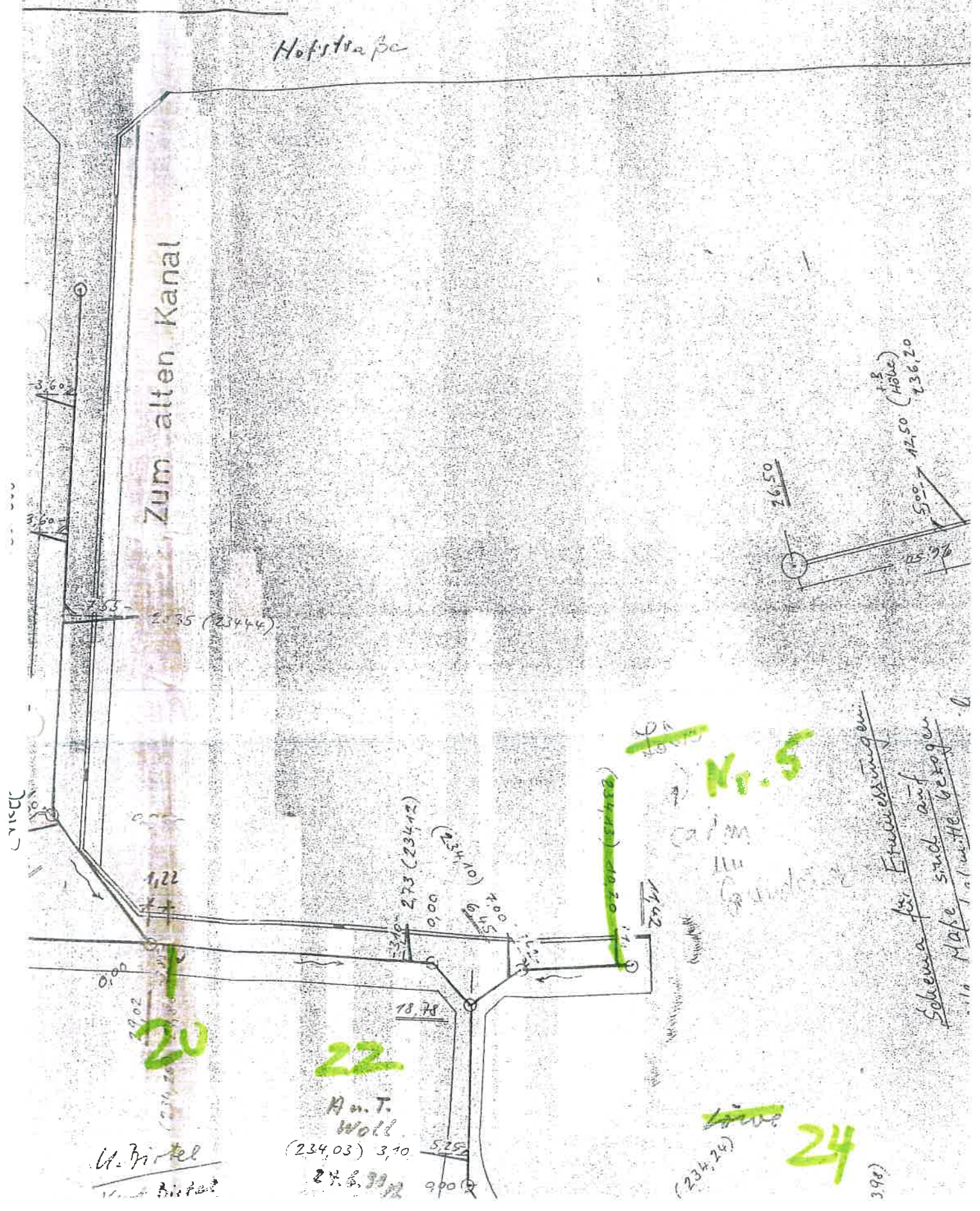
NORD-WEST ANSICHT

150 m² Grundfläche
14. August 2

Anlage 6
 Entwässerung
 Kanal zum Altea Kanal 5

Hofstraße

Zum alten Kanal



No. 5

Schemata für Entwässerungen
 alle Maße sind auf
 1:100 zu entnehmen

20

22

U. Birtel
 U. Birtel

H. T. Woll
 (234,03) 3,10 5,25
 27.8.33 900/2

24
 (234,24) 3,90

Anlage 7
Entwässerung



2019/028/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet:

Entwurf



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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	28.11.2019	N
Stadtrat (Entscheidung)	12.12.2019	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie bisher geplant weiter geführt.
- oder
- b) Anstatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden und die Erschließungsanlagen, im Falle einer weiteren Bebauung der nachfolgenden Grundstücke, von der Stadt hergestellt werden.

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 der 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 stattdessen einen Angebotsbebauung möchte, in dem das zuvor vorgesehene Straßengrundstück nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Das Stück der Straßenparzelle würde trotzdem noch unentgeltlich an die Stadt Homburg abgetreten werden.

Wenn die dahinterliegenden Grundstücke einmal bebaut werden sollten, müsste die Stadt dann Erschließungsanlagen herstellen, welche bei den angrenzenden Grundstückseigentümer Erschließungskosten hervorrufen würde (auch bei Grundstückseigentümer, welche keinen Vorteil von dieser Erschließungsanlage hätten). Weiterhin wäre die Stadt mit einem Anteil von 10% an diesen Kosten beteiligt.

Zusammenfassend soll nun über die beiden folgenden Optionen beraten werden und das weitere Vorgehen beschlossen werden:

Option A: Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll wie bisher geplant weiter geführt werden

- Der Antragsteller tritt den Bereich der Erschließungsstraße unentgeltlich an die Stadt Homburg ab
- Der Antragsteller stellt die Erschließungsanlagen im Plangebiet her
- Für eine mögliche Bebauung der dahinter liegenden Grundstücke ist aufgrund der Gleichberechtigung ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Erschließungsstraße nötig.
- Für die Stadt Homburg sowie die angrenzenden Grundstückseigentümer entstehen keine Kosten

Option B: Erstellung eines Angebotsbebauungsplanes

- Der Antragsteller tritt den Bereich für eine mögliche spätere Erschließungsstraße unentgeltlich an die Stadt Homburg ab
- Im Falle einer Bebauung der weiteren Grundstücke stellt die Stadt die Erschließungsanlagen her
- Für eine zukünftige mögliche Bebauung der dahinter liegenden Grundstücke sind aufgrund der Gleichberechtigung ebenfalls ein Grundstücksabtritt an die Stadt sowie ein Angebotsbebauungsplan erforderlich.
- Für die Stadt Homburg sowie die angrenzenden Grundstückseigentümer entstehen Kosten (Erschließungsbeitrag).

Aus städtebaulicher Sicht ist die Vorhaltung der Erschließungsanlagen sinnvoll, um das Gebiet städtebaulich entwickeln zu können und um eine Bebauung der weiteren Grundstücke zu ermöglichen, wenn dies seitens der Grundstückseigentümer gewünscht ist.

Die Option A - Fortführung des Verfahrens – bietet nach Auffassung der Abteilung Stadtplanung in diesem Fall die bessere Lösung, da hier nur dem Vorteilnehmer (Bauherr) Kosten entstehen und nicht den angrenzenden Grundstücksbesitzern, welche keinen Vorteil von einer Baurechtsschaffung eines Einzelnen hätten. Auch würden bei der Stadt Homburg keine Kosten anfallen.

Anlage/n

- 1 Bebauungsplanzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)
- 4 Antrag (öffentlich)
- 5 Abtretungserklärung (öffentlich)
- 6 Übersicht Abtretungsfläche (öffentlich)