

X. Wahlperiode
Sitzungsvorlage Nr. B 365 V
Vorberatung Bau-, Planungs- u. Umweltausschuss
Vorberatung keine
Beschlussfassung Rat

öffentlich
Datum: 08.08.2019
Amt/Aktenzeichen 60/612-02 v.E.
Auskunft erteilt: Herr Enger
Mitwirkung durch ./.

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
4. Ergänzung des Bebauungsplanes Gr 3 Blatt 2 „Vinkrath“
hier: Einleitungsbeschluss

1. Sachverhalt:

Die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Gemarkung Grefrath, Flur 33, Flurstück 329 (Dorfstraße) beantragt mit Schreiben vom 27.06.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Schaffung von Baurecht für drei bis sechs Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und/oder Doppelhaushälften (Anlage 1).

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.316 m² wird derzeit als Grünfläche genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich – wie auch die diesem Grundstück vorgelagerten Wohngrundstücke Dorfstraße 82-88b - als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 2). Für den gesamten Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Wohnhäuser Dorfstraße 84 – 88b wurden seinerzeit (1999) nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Diese Rechtsgrundlage kommt für das Flurstück 329 nicht in Betracht, da die Erschließung nicht gesichert ist. Diese setzt den Ausbau und die Verbreiterung des Weges (Flurstück 127) sowie die Schaffung eines (privaten) Stichweges auf dem Flurstück 329 voraus.

Die Erschließungsmaßnahmen gingen hierbei zu Lasten der Antragsteller. Der für die Wegverbreiterung benötigte Grundstücksteil vom Flurstück 329 (rund 180 m²) würde nach dem Ausbau der Gesamtbreite des Weges der Gemeinde kostenfrei übertragen.

Sofern für die Schaffung von Baurecht für das beantragte Grundstück der Einleitungsbeschluss gefasst wird, sollte der bereits bebaute Bereich Dorfstraße 82 – 88b (Flurstücke 324 – 328) in den Bebauungsplanbereich mit einbezogen werden, um auch hier Planungssicherheit zu schaffen.

Sofern der Aufstellungsbeschluss noch in diesem Jahr förmlich eingeleitet wird, kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in Betracht (Einbeziehung von Außenbereichsflächen von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen).

Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 18.03.1997 soll jedoch die Schaffung von Planungsrecht nur für Flächen erfolgen, die im Eigentum der Gemeinde liegen. Der Grundsatzbeschluss müsste daher für diese Gebietsabrundung ausgesetzt werden.

Vor Durchführung des Aufstellungsverfahrens empfiehlt sich, die Kosten der notwendigen Planungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages dem Antragsteller zu übertragen.

2. Stellungnahme zum Haushaltsplan:

Die Vorlage berührt den Haushaltsplan nicht.

3. Beschlussentwurf:

Alternativ:

- a) Ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gr 3 Blatt 2 „Vinkrath“ 4. Ergänzung“ wird gemäß § 2 BauGB, ggf. in Verbindung mit § 13b BauGB, aufgestellt.

Die Abgrenzung des Planbereiches ist aus beiliegendem Planausschnitt ersichtlich, der Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses ist (Anlage 3).

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zur Schaffung von Planungsrecht auszuarbeiten und mit dem Antragsteller abzustimmen. Die vertraglichen Vereinbarungen haben die Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten durch den Antragsteller zum Inhalt.

oder:

- b) Der Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung für das Grundstück Gemarkung Grefrath, Flur 33, Flurstück 329 wird abgelehnt.

4. Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:

Ablehnungen:

Enthaltungen:

- 5. Anlagen:** Nr. 1 Antrag mit Anlage
Nr. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Nr. 3 Abgrenzung des Planbereiches