

Ersteller/in / Datum	Volker Dornseif 20.03.2013	Anlagen: 2		
Aktenz. / Fachbereich	Df/Di	Fachbereich 4		
Sichtvermerke				
Gremium	TOP	Datum	Vorlagenart	
Magistrat		27.03.2013	Beschluss	
Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr		08.04.2013	Beschluss	
Stadtverordnetenversammlung		22.04.2013	Beschluss	

Betreff	TOP	
---------	-----	--

**Bauleitplanung der Stadt Kirchhain, Stadtteil Großseelheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nordwestlich Elsterweg"
Übertragung einer Erschließungsstraße auf die späteren Grundstückseigentümer**

Abstimmungsergebnis:					
	Ja-Stimmen		Nein-Stimmen		Enthaltungen

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Bereich am westlichen Rand der Ortslage Großseelheim, südlich der Rotenbergstraße und nördlich der Verlängerung der Rheinstraße, wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst in der Gemarkung Großseelheim Flur 3, Nr. 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 46, 48/1 und 113/12 tlw.
3. Dem Antrag wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Erschließung des Baugebietes über eine durchgehende Anliegerstraße mit Anbindung an die „Rotenbergstraße“ im Norden und den „Elsterweg“ im Südosten erfolgt. Die Erschließungsanlagen gehen nach endgültiger Herstellung und Abnahme in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Kirchhain. Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen und sämtliche Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Die Sicherung der Durchführung ist durch städtebauliche Verträge vor dem Beteiligungsverfahren zu regeln -/-

Begründung:

Die Firma Gade Schlüsselfertigbau GmbH, Großseelheim, beabsichtigt, oberhalb der Rotenbergstraße ein kleineres Baugebiet zu entwickeln.

Hierzu wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Grundstücke wurden bereits Ende 2012 erworben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im o. g. Bereich die bedarfsgemäße Nachverdichtung am Ortsrand mit Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Vorhaben besteht in der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Vorlage liegt der Antrag der Firma Gade als Vorhabenträger auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens bei (Anlage 1a + 1b). Hierin erklärt er, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer gesetzten Frist durchzuführen und die Kosten für Planung und Erschließung des Vorhabens zu leisten (Durchführungs- und Erschließungsvertrag).

Mit Schreiben vom 11.02.2013 (Anlage 1b) hat der Vorhabenträger erklärt, die Maßnahme als Sackgasse ausbilden zu wollen und die Erschließungsstraße im Bereich Ecke „Rheinstraße/Ederstraße“ als private Erschließungsstraße anbinden zu wollen. In diesem Umfang ist dies ein Novum. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Grundsatzentscheidung, ob die Stadt Kirchhain die Bau- und Unterhaltungslast der Erschließungsanlagen (Straße, Straßenentwässerung, Abwasseranlagen, Straßenbeleuchtung) auf private Grundstückseigentümer per Vertrag übertragen will. Mit Abschluss des Vertrages mit dem Vorhabenträger ist dieser vorerst alleiniger Vertragspartner der Stadt. Mit Veräußerung der Grundstücke werden es aber voraussichtlich sechs Grundstückseigentümer als Vertragspartner der Stadt Kirchhain sein.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Kirchhain sieht eine solche Regelung nicht vor. Diese müsste über eine Ausnahme geregelt werden. Mit den anderen Versorgungsträgern hätte der Vorhabenträger selbst Regelungen herbeizuführen.

Für die Anlage einer Stichstraße ist bezüglich der öffentlichen Abfallentsorgung beachtlich, dass ein grundsätzliches Rückwärts-Fahrverbot besteht und im Falle der Ausweisung eines Wendekreises einschlägige Bemessungsvorgaben beachtlich sind.

Die öffentliche Abfallentsorgung wird im Übrigen ausschließlich auf öffentlichen Straßen durchgeführt. Dies bedeutet, dass Abfallgefäße bzw. Sperrmüll u. U. an der Rheinstraße bereitzustellen sind.

Neben der Fragestellung, ob die künftigen Grundstückseigentümer die auf sie zu übertragenden beabsichtigten Leistungen praktisch auch bewältigen können, empfiehlt die Verwaltung aus städtebaulichen und praxisorientierten Erwägungen:

- a) Anbindung des Baugebietes gem. Variante 2,
- b) Die Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung und Abnahme durch die Stadt Kirchhain in Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Kirchhain.

Der Magistrat hat sich in einer Sitzung am 30.01.2013 mit dem Thema befasst und unter der Maßgabe zugestimmt, dass eine durchgehende Erschließungsstraße hergestellt wird (Anlage 2, Variante 2).

In den Beratungen des Bau-, Planungs-, Stadtanierungs- und Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013 sowie der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2013 wurde die Vorlage mit Rücksicht auf die vom Vorhabenträger ins Gespräch gebrachte Modifizierung (Privatstraße) von der Tagesordnung genommen. Vor der abschließenden Beratung und Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung soll eine erneute Beratung im Magistrat und den Fachausschüssen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

		Anmerkungen
Kostenstelle / Sachkonto		
Bezeichnung		
Im lfd. HH-Jahr veranschlagt		
Zur Verfügung stehende Mittel		
Unmittelbare Ausgaben		
Zu erwartende Ausgaben in den Folgejahren		