

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 750/2013/APP/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 26.08.2013
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen Gemeindevertretung Appen		öffentlich öffentlich

Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße (hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde hat im vergangenen Jahr beschlossen, den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 „Appen-Etz“ künftig zu erweitern um auf der Baulücke zwischen den vorhandenen Gebäuden Appener Straße 18 und 30 eine Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig hat sich die Gemeinde für eine einreihige Straßenrandbebauung und gegen eine weiter in die Tiefe gehende Erschließung des Gebietes ausgesprochen. Die Verhandlungen zur Finanzierung des Verfahrens sollten durch die Verwaltung aufgenommen werden. Da die Grundstückseigentümerin die Überplanung, Erschließung und Vermarktung der Flächen nicht selbständig vornehmen konnte und wollte hat die Eigentümerin das Grundstück zwischenzeitig an einen privaten Investor verkauft. Dieser Investor ist dem Amt Moorrege bekannt und hat bereits einige Projekte im Amtsbereich zur vollsten Zufriedenheit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossen.

Zur Planung selber haben mittlerweile schon Gespräche mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Erschließungsplaner Ahrens vom Ingenieurbüro Lenk+Rauchfuß stattgefunden. Es wurden außerdem Bodenerkundungen auf dem Grundstück durchgeführt.

Im Ergebnis wird die Erschließung durch eine Wohnstraße für alle Anlieger empfohlen. Durch eine gemeinsame Erschließungsstraße können mehrere Probleme gleichzeitig gelöst werden.

Z.B.

1. Die Herstellung von 6 oder mehr Grundstückszufahrten an der Kreisstraße entfällt. Der Kreis hätte sich hiermit schwer getan. Der Radweg wäre in jedem Fall auf kompletter Erschließungslänge neu zu bauen gewesen.
2. Die vorhandene Bushaltestelle hätte bei einzelnen Zufahrten verschoben/ersetzt werden müssen. Eine Lösung hierfür lag nicht vor. Eine einfache Überfahrt verkehrsrechtlich nicht möglich. Durch eine Wohnstraße kann die Bushaltestelle unverändert verbleiben, Umbaukosten entstehen nicht.
3. Es ist nur 1 Anschluss an die Schmutzwasserleitung der Gemeinde (liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite) notwendig. Einzelne Anschlüsse wären technisch aufwendig gewesen, ggf. wäre ein Teilstück der Kreisstraße zu erneuern gewesen (wegen der vielen Aufbrüche).
4. Auch die sonstigen Versorger können in die Privatstraße mit einer Leitung anschließen.
5. Die Kreisstraße befindet sich rein rechtlich außerhalb der so genannten Ortsdurchfahrt (nicht mit Ortstafeln zu verwechseln, hat nichts miteinander zu tun). Außerhalb der Ortsdurchfahrt muss eine Anbauverbotszone von 15m vom Fahrbahnrand eingehalten werden. Dies gilt für Wohnhäuser, nicht für die Erschließungsstraße. Es wird somit durch die Erschließungsstraße ohnehin nicht nutzbares Grundstück in Anspruch genommen, weil eine Bebauung erst ab 15m von der Fahrbahnkante erfolgen darf. Die Bebauung schiebt sich entsprechend Richtung Westen.
6. Weiter zurück bedeutet mehr Lärmschutz, auch gegenüber der Spedition.
7. Die Müllabfuhr kann die Erschließungsstraße vernünftig befahren (keine Mülltonnen auf der Bushaltestelle).
8. Entlang der Wohnstraße können Besucherparkplätze vorgesehen werden, die Straße kann durch Kinder zum Spielen genutzt werden.

Die Erschließungsstraße könnte in privater Hand verbleiben. Bedeutet, dass entsprechend der Anzahl der Anlieger Miteigentumsanteile verkauft werden müssen. Diese beinhalten auch sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Alternativ wäre auch eine Übertragung der Erschließungsstraße in das öffentliche Eigentum denkbar. Für diesen Fall wären die Modalitäten zur Übertragung in dem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers soll durch Versickerung erfolgen. Eine Ableitung in die (vorhandene) gemeindliche Regenwasserleitung in der Kreisstraße wäre mit hohem Aufwand verbunden, da die Leitung nicht unmittelbar an den Grundstücken liegt und aufgrund von Schäden in diesem Zusammenhang um 1-2 Haltungen erneuert werden müsste. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Wasser soll in eine seitliche Mulde zwischen Radweg Kreisstraße und Erschließungsstraße geleitet werden.

Finanzierung:

Der Bürgermeister soll ermächtigt werden, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen. Die Gemeinde ist von sämtlichen Kosten frei zu halten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
2. Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen, der die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Eigentümer regelt.
6. Der Entwurf der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Banaschak

Anlagen: > Planzeichnung, Begründung