

Beschlussvorlage

2019-2024/SR-091

Status: öffentlich

Fachbereich FB Bau/Stadtentwicklung
 Verfasser

Erstellungsdatum: 04.09.2020
 Aktenzeichen

Betreff:

Flächennutzungsplan Stadt Genthin, 6. Änderung -Wohnbebauung Buchenweg

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
14.09.2020	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
22.09.2020	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: **beschlossen** **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt die Einleitung des Planverfahrens zur 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Genthin nach § 2 BauGB.
 Der am 16.12.2016 wirksam gewordene und fortgeltende Flächennutzungsplan wird in dem in der Anlage dargestellten Geltungsbereich geändert.

(Dagmar Turian)
 Fachbereichsleiter/in

(Matthias Günther)
 Bürgermeister

Sachverhalt:

Der Bedarf zum Neubau von Einfamilienhäusern in Genthin ist aktuell gestiegen.

Dies berücksichtigend, interessieren sich vorrangig örtliche Bauträger für weitere Bauflächen, auf denen mehrere Einfamilienhäuser gebaut werden können.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Genthin, die vorhandene Infrastruktur berücksichtigend und damit dem grundsätzlichen Anspruch zur Nachverdichtung vorhandener und gleichwertiger Bebauung, hat die Verwaltung die Entwicklung eines Wohnbereiches in Teilbereiches des Buchenweges empfohlen, was nach Beratung des Bau- und Vergabeausschusses (BUV) unterstützt wurde.

Mit der Anbindung an die Friedenstraße kann ein in diesem Umfeld gleichwertiges Quartier entwickelt werden.

Aktuell stellt sich der beabsichtigte Planbereich vorrangig als landwirtschaftliche Fläche dar und zum geringen Teil als Sonderbaufläche Verkehr (PNV). Dieser Sonderbauflächenanteil wurde aber aktuell bereits mit 3 Einfamilienhäusern als straßenbegleitende Bebauung in der Friedenstraße bebaut.

Damit ist davon auszugehen, dass dieser Flächenanspruch als Sonderbaufläche aufgegeben wurde. Die privatwirtschaftlichen Ansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer sind ohnehin im Planverfahren zu ermitteln.

Mit dieser Planentwicklung sollte im Parallelverfahren ein entsprechender Bebauungsplan entwickelt werden, der eine Abwägung zwischen Wohnbaurechten und dem Bestand des Betriebsstandortes des Personennahverkehrs sichert und gleichzeitig den Ausbau einer gesicherten Erschließung im beabsichtigten Bebauungsfeld.

Inwieweit sich Möglichkeiten zu vereinfachten Bauverfahren ergeben, muss nachfolgend geprüft werden.

Durch den Stadtrat werden diesbezügliche Möglichkeiten unterstützt, um bestimmte Verfahrensabläufe u.U. zu verkürzen.

In den rückliegenden Verfahren wurde oft von der Möglichkeit der Übertragung von materiellen Pflichten an Vorhabenträger Gebrauch gemacht. Dies setzt die Vereinbarung und den Beschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB voraus.

Im Ergebnis der bisherigen Beschlussfassung im BUV ergaben sich Kontakt mit örtlichen Bauträgern, die auch ein Interesse an der Entwicklung des Quartiers haben, allerdings nicht umfangreich. Allerdings wird eine kleingliedrige Planung fachlich nicht befürwortet, da dann zu erwarten ist, dass mehrere, gleichwertige Verfahren mit einem unwirtschaftlichen Aufwand zu führen sind und die Erschließungsanforderungen nicht komplex zu lösen sind.

Daher wird fachlich empfohlen, dass die Stadt Genthin die notwendigen, städtebaulichen Planverfahren in eigener Planungshoheit und materieller Verantwortung übernimmt.

Die daraus folgenden Erschließungsanforderungen sind im späteren Verlauf nochmals zu bewerten und u.U. mit Erschließungsverträgen, abhängig von den Drittbedarfen, zu klären.

Die notwendigen, finanziellen Mittel stehen im betreffenden Planansatz zur Verfügung und sollten trotz Haushaltssperre entsprechend freigegeben werden.

Anlagen:

6. Änderung FNP

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf voraussichtlich ca. 15.000,00 € über Buchungsstelle 51.1.10.543106