

## WIR! Fraktion

in der Gemeindevertretung Bestensee



Die Gemeindeverwaltung möchte die Flurstücke 497, 498, 499 in der Flur 2 der Gemarkung Bestensee (Motzener Straße 3/3A) aus dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) auf dem Wege des „Erstzugriffsrechtes“ erwerben und dabei von der sog. „verbilligten Abgabe“ profitieren. Voraussetzung dafür ist die Neuschaffung von Geschosswohnungsbau (Wohnblöcke mit mindestens 4 WE) für den sozialen Wohnungsbau. Die Handlungsanweisung zur sinngemäßen Anwendung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Verbilligungsrichtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens (HVerbR-EV) sieht dafür Kaufpreinsnachlässe von 25.000 € je Wohneinheit vor.



**Grundsätzlich befürwortet WIR! die Absicht, die Grundstücke zu entwickeln und nach Möglichkeit perspektivisch in das kommunale Eigentum zu überführen.**

**Jedoch können WIR! der Beschlussvorlage aus mehrfachen Gründen nicht zustimmen.**

1. Aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen der Verwaltung können wir nicht nachvollziehen, dass das BEV den Nachweis von **Baurecht nach § 30 BauGB (Bebauungsplan)** fordern würde. Auch in der HAVerbR-EV haben wir dergleichen nicht als Bedingung finden können.
2. Es ist auch aus anderen Gründen nicht nachvollziehbar, dass es aus Sicht der Gemeinde wirtschaftlich sinnvoll wäre, einen Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufzustellen. Die Erfahrungen aus dem unmittelbaren Umfeld an der Motzener Straße zeigen vielmehr, dass die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich, der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist, durchaus nach § 34 BauGB (Planersatzvorschrift, Innenbereich) erfolgt. So wurde bekanntlich in den letzten Jahren eine Genehmigung auf einer noch größeren Fläche für Geschosswohnungsbau nach § 34 BauGB erteilt. Bei den Flächen ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits drei separate Flurstücke gebildet sind (jedes deutlich kleiner als 3.000 m<sup>2</sup>). Angesichts unserer Haushaltslage und des Grundsatzes zur wirtschaftlichen Mittel-Verwendung sollte daher die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben auf dem Wege einer **Bauvoranfrage** bei der unteren Bauaufsicht priorisiert werden. Dies ist nicht nur deutlich kostengünstiger, sondern auch schneller und auch als Nicht-Eigentümer der Fläche möglich.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich vom „gewöhnlichen“ Bebauungsplan u.a. dahingehend, dass der Vorhabenträger bereits über die geplante Fläche verfügen muss. Die **Gemeinde ist jedoch nicht Eigentümerin** dieser Fläche und kann daher für ein gemeindliches Vorhaben noch keinen vorhabenbezogenen B-Plan aufstellen.
4. Der Anreiz der „vergünstigten Abgabe“ durch das BEV sollte uns auch aus inhaltlichen Gründen nicht zu einem übereilten Schritt verleiten. Warum? Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes, dessen Bearbeitung unmittelbar bevorsteht, wird es u.a. darum gehen, die gemeindliche Siedlungsstruktur weitsichtig und ausgewogen zu entwickeln. Alle Gemeindevertreter waren sich einig, dass eine ganzheitliche Betrachtung (Infrastruktur, Verkehrsströme, Zentrumsentwicklung etc.) die Grundlage für die Gemeindeentwicklung bilden soll. Bei den drei Flurstücken handelt es sich um **innerörtlich sehr zentral gelegene und gesichert erschlossene Bauland-Flächen**. Diese Flächen sind in ganz besonderem Maße für die Entwicklung eines **Ortszentrums** prädestiniert („Prinzip der kurzen Wege“, hohes Maß an Zentralität). Die Nähe zum Bahnhof, zum Einkaufszentrum, zur Bundes- und Landesstraße sowie der Infrastruktur entlang der Hauptstraße unterstreichen dies herausragende Eignung dieser Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen. Unter Gemeinbedarfsnutzungen werden Einrichtungen und Anlagen verstanden, die der Allgemeinheit dienen, beispielsweise soziale, gesundheitliche oder kulturelle Gebäude und Einrichtungen. Hierunter fallen auch ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) oder ein Gemeindeamt, beide Nutzungen halten wir in besonderem Maße geeignet. Die Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau ist im Umfeld der Motzener Straße bekanntlich bereits überdurchschnittlich stark vertreten. Es ist nicht erkennbar, dass es für die Allgemeinheit in Bestensee ein Gewinn wäre, an

dieser – zudem für die Wohnnutzung wenig attraktiven Standort (Bahntrasse und Hauptstraße)– weiteren Geschosswohnungsbau vorzunehmen.

**Wir! plädiert dafür**, eine Entscheidung – mit Hinweis auf das OEK – zu diesem Zeitpunkt nicht vorzeitig auf eine Wohnnutzung festzulegen. Keinesfalls sollte aus vermeintlich kurzfristigen monetären Anreizen heraus ein weiterer fataler Fehler für die Siedlungsentwicklung gemacht werden.

**WIR! empfehlen**

*Für die Fläche sollte zum jetzigen Zeitpunkt keine Wohnbaunutzung verbindlich definiert werden und das Erstzugriffsrecht nicht in Anspruch genommen werden. Um eine kurzfristige anderweitige Verwertung durch das BEV zu erschweren (Bieterverfahren), sollte vorausschauend gehandelt werden, um die Fläche zugunsten der Allgemeinheit zu sichern (Einleitungsbeschluss Bebauungsplan für Gemeinbedarfsnutzung). Sobald ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, wird unbedingt empfohlen, dass die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) als Satzung beschließt. Nur so kann sichergestellt werden, dass in jedem Fall die Bürger der Gemeinde Nutznießer einer baulichen Entwicklung auf diesem für die Entwicklung der Gemeinde Bestensee so wichtigem Grundstück sein werden.*