

**Begründung zur Offenlegung gemäß §3(2)BauGB  
Bauleitplanverfahren Nr. 1058-Schwalbenstraße**

(ersatzlose Aufhebung von Fluchtlinien in den Fluchtlinienplänen Nrn. 33, 43 und 227)

---

1. Planungsanlass

In der Schwalbenstraße wurde 1999 der Regenwasserkanal erneuert. Diese Maßnahme ist nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW beitragsfähig. Die Stadt ist daher verpflichtet, die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke anteilig an den Herstellungskosten zu beteiligen. Der Aufwand wird nach den Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Bei der Vorbereitung des Heranziehungsverfahrens wurde festgestellt, dass die inzwischen abgeschlossene bauliche Entwicklung der Schwalbenstraße zum Teil erheblich von den festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien der Fluchtlinienpläne Nr. 33, 43 und 227 abweicht. Würden die Planfestsetzungen beachtet, müssten zahlreiche, als Straßenfläche vorgesehene Grundstücksteilflächen bei der Verteilung des Aufwands unberücksichtigt bleiben, obgleich sie tatsächlich Bestandteile der Baugrundstücke sind. Dies würde zu einer Verzerrung der Beitragslasten für die einzelnen Grundstücke führen, was aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit bedenklich erscheint. Vor diesem Hintergrund ist eine Aufhebung der Planfestsetzungen geboten, so dass die Grundstücke gerecht - entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung- bei der Aufwandsverteilung berücksichtigt werden können.

2. Geltungsbereich

Die Aufhebungen erfolgen in der Schwalbenstraße im Straßenabschnitt von der Sedanstraße bis zur Amselstraße.

3. Städtebauliche Beurteilung

Der in den förmlich festgestellten Fluchtlinienplänen Nrn. 33, 43 und 227 dokumentierte gemeindliche Wille wurde im Grundsatz durch Ausbau der Schwalbenstraße von der Sedanstraße bis zur Hühnerstraße vollzogen, auch wenn die ursprünglich vorgesehene Straßenbreite von 12m nicht zur Ausführung kam und man sich stattdessen mit einer Ausbaubreite von 8m begnügt hat. Die Siedlungsentwicklung lässt eine Ausbauerweiterung nicht mehr zu, sie ist im Übrigen auch entbehrlich. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind die Fluchtlinienpläne als rechtskräftige, übergeleitete Bebauungspläne zu beachten. Entscheidungen bezüglich des sinnvollen Einfügens i.S.d. §34 BauGB sind – soweit sich die Vorhaben im Bereich der festgesetzten, aber nicht vorhandenen Straßenflächen befinden- nur durch Befreiungen nach §31(2) BauGB –also mit formalem Aufwand- möglich. Deshalb sollen auch aus diesen Gründen die überholten Planungen offiziell aufgegeben werden.

4. Formalverfahren

Es handelt sich um die ersatzlose Aufhebung von städtebaulich obsoleten Straßen- und Baufluchtlinien, die in übergeleiteten Bebauungsplänen (Fluchtlinienpläne) förmlich festgestellt worden sind. Vor der Beschlussfassung wird der Entwurf mit der Darstellung der aufzuhebenden Linien gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die bauliche Vorprägung in der Schwalbenstraße reicht für weitere Entscheidungen nach §34 BauGB aus. Eine Neufeststellung der faktischen Straßengrenzen durch Straßenbegrenzungslinien oder eine Abgrenzung der „Vorgärten“ ist deshalb entbehrlich.

Da es sich um eine Freistellung des Gebietes von verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen mit dem Ziel, die faktischen Verhältnisse zu belassen, handelt, wird sowohl auf die frühzeitige Träger- als auch auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet (§§3(1) Satz 2, 4(1)Satz 2 BauGB) und statt dessen die öffentliche Auslegung nach ortsüblicher Bekanntmachung vorbereitet.