

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0321/2016/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 10.10.2016
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	24.10.2016	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	27.10.2016	öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Für eine Fläche nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführt werden. Die derzeitige Grünfläche soll überplant werden und zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine entsprechende Beratung erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten am 18.07.2016.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes existierenden Festsetzungen. Es wird ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen eine Wohnbebauung zulässig ist. Dieses Fenster nimmt den Verlauf der bisherigen Baugrenzen entlang des Lerchenfeldes auf. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb der einzelnen Gebäude dürfen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen entstehen. Innerhalb einer Doppelhaushälfte darf lediglich eine Wohnung entstehen. Diese Festsetzungen sorgen für eine Angleichung der Bebauung an die momentan im Lerchenfeld vorherrschende Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung. Des Weiteren setzt der Entwurf des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Es dürfen daher vereinfacht ausgedrückt lediglich 30 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Ergänzend hierzu sieht der Entwurf Mindestgrundstücksgrößen in Höhe von 500 m² vor. Aufgrund dieser beiden Regelungen ist innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 lediglich die Realisierung von zwei Bauplätzen möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 2 sowie dessen Änderungen sehen vor, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Gleichzeitig wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Diese Regelung

wurde in den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit eingebracht.

Darüber hinaus werden mehrere Festsetzungen zur Grüngestaltung vorgeschlagen. Der südliche sowie der südöstliche Plangeltungsbereich wird als Knick festgesetzt. Für diesen Teilbereich gelten daher besondere Schutzvorschriften, die dem langfristigen Erhalt des Knickes dienen. Diese Regelungen sind in den textlichen Festsetzungen unter II.2 näher beschrieben.

Ebenfalls im südöstlichen Plangeltungsbereich wurde eine Eiche als erhaltenswerter Baum vorgeschlagen. Hierdurch verleiht die Gemeinde diesem ortsbildprägendem Baum einen Schutzstatus. Der Baum darf nicht gefällt werden.

Außerdem wird die Thematik Waldabstand aufgegriffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes macht deutlich, dass die Gebäudeteile, die innerhalb des Waldabstandes (gestrichelte grüne Linie) errichtet werden, besonderen Brandschutzanforderungen unterliegen.

Finanzierung:

Die Planungskosten in Höhe von knapp 6.000 € sind im Nachtragshaushalt 2016 einzustellen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Für die im südwestlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gelegene Grünfläche, die Flurstücke 22/4, 513/268 und 268/3 der Flur 2, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt.

Es wird als Planungsziel die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB bekannt zu machen.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Planungsbüro der Stadtplanung aus Pinneberg beauftragt werden.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB entfällt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der

Betonstraße und östlich Lerchenfeld sowie die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf des Planes und seiner Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren.

Das Planungsbüro dn Stadtplanung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
 - Anlage 2: Legende
 - Anlage 3: textliche Festsetzungen
 - Anlage 4: Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2