

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0696/2017/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 04.05.2017
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	19.06.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	10.07.2017	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich des Sportplatzes Hamburger Straße, nördlich der Bebauung Große Twiete und östlich der Straße Im Grabenputt

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Der grundsätzliche Sachverhalt ist den politischen Vertretern der Gemeinde Heist bekannt.

Der Tennis-Club Heist eV hat mit Schreiben vom 24.01.2016 mitgeteilt, dass der Verein mit Wirkung vom 01.01.2016 seine Liquidation beschlossen und seine bisherigen Vorstandsmitglieder zu Liquidatoren bestellt hat. Die Liquidatoren sehen für eine positive Verwertung die Notwendigkeit, das Grundstück frei zu machen und einer Wohn- oder gemischten Nutzung zuzuführen. Um eine derartige Bebauung zu ermöglichen müsste jedoch zunächst das geltende Planrecht geändert werden. Derzeit ist das Grundstück mit einer Größe von 9.251m² im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Sonderfläche für Tennis ausgewiesen, ein Bebauungsplan existiert nicht. Ohne eine Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre demnach eine Wohn- oder gemischte Bebauung auf dem Grundstück nicht möglich. Der Verein bittet deshalb die Gemeinde um Einleitung entsprechender Bauleitplanverfahren, auch um einen Leerstand und Verfall der Tennishalle zu vermeiden.

Die Gemeinde Heist hatte darauf hin beschlossen, grundsätzlich einen Planungsanlass für das Grundstück zu sehen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes von dem Vorhandensein eines stimmigen städtebaulichen Konzeptes eines geeigneten Investors abhängig zu machen.

In Folge dessen hat der Verein mit diversen Investoren Gespräche geführt, zuletzt vertiefend mit der Bernd Hauschild Immobilien GmbH. Dieser Investor hat im Rahmen der vergangenen Sitzung seine grundsätzlichen Pläne für das Grundstück vorgestellt und bittet die Gemeinde nun um Beratung und Beschlussfassung, ob zu-

gunsten des Projektes ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Detailfragen sollen hierbei noch unberücksichtigt und erst im späteren Bauleitplanverfahren geklärt werden.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum und dem Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern herzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kann dann das so genannte beschleunigte Verfahren angewandt werden. In diesem Verfahren kann durch Wegfall der frühzeitigen (nicht regulären) Beteiligungen und durch Wegfall der Änderungs- und Genehmigungsnötigkeit des Flächennutzungsplanes erheblich Zeit eingespart werden.

Finanzierung:

Mit dem Vorhabenträger soll ein Kostenübernahmevertrag geschlossen werden, welcher ihn zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten verpflichten soll.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich des Sportplatzes Hamburger Straße, nördlich der Bebauung Große Twiete und östlich der Straße Im Grabenputt wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 17 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum und dem Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (Wegfall von zusätzlichen frühzeitigen Beteiligungen).
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 in Abstimmung mit dem Investor ein geeignetes Stadtplanungsbüro beauftragt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entfällt.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) entfällt.

7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).
8. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von bisher Tennis in Wohnbaufläche angepasst werden.

Neumann

Anlagen:

- Lageplan Geltungsbereich