

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0697/2017/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. 18 für das Gebiet westlich der Straße Großer Ring, nördlich der Haseldorfer Straße, südlich der Hauptstraße

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

In der Straße Großer Ring befindet sich zwischen den Grundstücken 38 und 43 eine Freifläche, welche derzeit unbebaut, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist aber bereits als mögliche Baufläche dargestellt ist. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht, derzeit befindet sich das Grundstück aufgrund der Länge der Baulücke planungsrechtlich im Außenbereich.

Im Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde wurde die Freifläche in der Vergangenheit bereits als potentiell zu entwickelnde Fläche bezeichnet, jedoch scheiterte eine mögliche Entwicklung bislang an dem Willen des Eigentümers.

Nunmehr haben sich die Antragsteller Thorsten und Jeannette Möller an die Gemeinde gewandt und beantragen für das Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Entwicklung ist demnach jetzt auch eigentumsrechtlich denkbar.

Der mögliche Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wurde im Vorwege zwischen Amt und Kreis Pinneberg abgestimmt. Der Geltungsbereich sollte sich im Westen an der vorhandenen Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan orientieren und im Süden den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie das darauf folgende Grundstück einbeziehen. Der landwirtschaftliche Betrieb sollte deshalb einbezogen werden, damit die Belange des Betriebes im Planverfahren ausreichend Berücksichtigung finden und das darauf folgende Grundstück sollte mit überplant werden, damit eine geordnete bauliche Entwicklung auch für diese Baulücke ermöglicht wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, entlang der Straße Großer Ring eine Bebauung mit

Doppelhäusern und im rückwärtigen Bereich ein größeres Gebäude mit Stallungen zur Pferdehaltung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Interessen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes Berücksichtigung finden. Es wird daher angeregt ein „Dorfgebiet“ auszuweisen, welches sich dadurch auszeichnet, dass dort Landwirtschaft und Wohnbebauung nebeneinander zulässig sind.

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 Genehmigungsnotwendigkeit 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 westlich der Straße Großer Ring, nördlich der Haseldorfer Straße, südlich der Hauptstraße wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 18 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Dorfgebietes
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 landwirtschaftlicher Fläche in gemischte Baufläche geändert werden.

Neumann

Anlagen:

- Antrag und Lageplan Geltungsbereich