

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0749/2017/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 23.11.2017
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Heist	13.12.2017	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet südlich des Friedhofes, nördlich und westlich des Heideweges und östlich der Wedeler Chaussee (B431)

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Heist hat dem Amt Geest und Marsch Südholstein den Erwerb der Flurstücke 109/12 und 109/31 der Flur 12 zum Zwecke des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes angeboten. Bei den Flurstücken handelt es sich um das in der Gemeinde als so genannte „ehemalige Rieprichfläche“ bekannte Grundstück an der Wedeler Chaussee Hausnummer 21. Das Amt Geest und Marsch Südholstein hat beschlossen, auf diesem Grundstück ein neues Amtshaus für die Verwaltung der 10 amtsangehörigen Gemeinden errichten zu wollen.

Das Grundstück ist derzeit im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht für das Grundstück nicht. Um den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Neubau des Amtshauses auch Ideen zur Einbeziehung dritter Nutzungen (beispielsweise Bank) erwogen worden sind, stimmt die aktuelle Darstellung als gemischte Baufläche mit der zukünftig tatsächlich geplanten Nutzung überein. Insofern muss der Flächennutzungsplan der Gemeinde vermutlich weder geändert, noch berichtigt werden.

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 erhebliche Verfahrenszeit eingespart werden.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird die Beauftragung des Stadtplanungsbüros Möller-Plan aus Wedel empfohlen. Das Büro hat bereits an einer städtebaulichen Vorprüfung mitgewirkt und u.a. das Konzept für die gemeinsame Zufahrt

mit der benachbarten Friedhofersatzfläche erarbeitet. Der Verwaltung liegt ein geprüftes Planungsangebot des Büros vor. Der Bürgermeister sollte ermächtigt werden, mit dem Amt Geest und Marsch Südholstein einen Kostenübernahmevertrag zu schließen, welcher die Übernahme sämtlicher Planungs- und Nebenkosten durch das Amt vorsieht. Neben den Kosten für die Stadtplanung werden vor allem Kosten für Fachgutachten, wie z.B. Schallschutz, Verkehr und Baugrunderkundung anfallen.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstückes wird es nach bisherigen Erkenntnissen erforderlich sein, eine gemeinsame Zufahrtskonzeption mit der benachbarten Friedhof(ersatz)fläche erstellen und umsetzen zu lassen. Eine entsprechende Vorkonzeption, abgestimmt mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, für die Erschließung von Wohnungen auf dem Rieprichgrundstück liegt bereits vor (Anlage). Im Verfahren wird mit dem Landesbetrieb zu klären sein, ob dieses Konzept auch für das Verwaltungsgebäude umgesetzt werden kann. In jedem Fall bedarf es einer Überplanung beider Zufahrten. Die im späteren Verfahren abgestimmte Variante muss dann auch in Verträgen zwischen Amt und Gemeinde umgesetzt werden. Ist beispielsweise eine gegenseitige Überfahung der Grundstücke zum Zwecke der Ein- oder Ausfahrt erforderlich, so wäre dies a) vertraglich zu regeln und b) baulich umzusetzen. Die Gemeinde Heist sollte außerdem bei einem Verkauf der Flurstücke die zukünftige Mitnutzung der Stellflächen für Friedhofbesucher regeln. Diese privatrechtlich erforderlichen Regelungen sind zwar nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, erklären jedoch den angedachten Geltungsbereich (Einbeziehung Friedhofzufahrt).

Die Gemeinde Heist sollte außerdem darüber beraten, ob die Überplanung der als „Friedhofersatzfläche“ bezeichneten Fläche zum Zwecke der Wohnbebauung vorgezogen werden soll. Bisher hatte die Entwicklung des Bereiches Grauer Esel erste Priorität. Bereits im Dorfentwicklungskonzept wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Friedhofersatzfläche im Zusammenhang mit der Entwicklung der Rieprichfläche sinnvoll erscheint. Zudem gab es zuletzt vermehrt Anfragen der Anwohner Wedeler Chaussee und Hamburger Straße, welche eine Überplanung zum Zwecke der Wohnbebauung begrüßen würden. Im Falle einer positiven Haltung hierzu sollte das Bauleitplanverfahren jedoch in einem separaten Verfahren durchgeführt werden, finanzielle Nachteile entstehen hierdurch nicht. Probleme oder Schwierigkeiten in einem der beiden Verfahren würden das jeweilige andere Verfahren nicht hemmen. Die Verwaltung könnte bei einem entsprechendem Signal der Gemeinde Beschlussvorlagen zu dieser Thematik zur Sitzungsserie März 2018 vorbereiten.

Finanzierung:

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

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich des Friedhofes, nördlich und westlich des Heideweges und östlich der Wedeler Chaussee (B431) wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 19 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Mischgebietes
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 Vorhabenträger das Stadtplanungsbüro Möller-Plan aus Wedel 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 Bürgermeister wird ermächtigt, mit dem Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag zu schließen, welcher ihn zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten verpflichtet.

Neumann

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Anlage Konzept Zufahrten

