

Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0163/2018/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 27.02.2018
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegausschuss der Gemeinde Hetlingen	13.03.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	19.04.2018	öffentlich

Beratung über einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet südlich der Holmer Straße, östlich der Wohnbebauung Blink, nördlich der 2. Deichlinie in einer Tiefe von ca. 150 m

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen ist rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht in seinem Geltungsbereich Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen vor. Die Gemeinde hat für die Vergabe der Grundstücke Vergaberichtlinien erlassen und die Verkaufspreise festgelegt. Parallel wird die Erschließung vorbereitet. Die bislang bekannten Interessenten und Bewerber wurden angeschrieben und nach ihrem aktuellen Interesse an einem Erwerb eines Grundstückes befragt. Außerdem wurden die Interessenten dahingehend befragt, ob sie Interesse an einem Wohn-, Misch- oder Gewerbegrundstück haben. Ein Interessent hat sich mit einem besonderen Anliegen zurück gemeldet. Der Interessent bewirbt sich für ein Grundstück, auf dem er sein im Ort ansässiges Gewerbe und im Obergeschoss frei vermietbaren Wohnraum errichten kann. Frei vermietbarer Wohnraum ist im Gewerbegebiet unzulässig. Im Gewerbegebiet sind nur Wohnungen für Betriebsleiter, Hausmeister, Aufsichtspersonen, ... zulässig. Der Bewerber hat angegeben, dass sein Betrieb mischgebietsverträglich ist und insofern eine Unterbringung seines Betriebes im Mischgebiet denkbar wäre. Der Bewerber interessiert sich jedoch für ein konkretes Grundstück, welches derzeit als Gewerbefläche und nicht als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Der Bewerber hinterfragt deshalb, ob sich die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich von Gewerbe in Mischgebiet vorstellen könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Befreiung von der Vorschrift, dass im Gewerbegebiet nur Wohnungen für Betriebsleiter, Hausmeister, Aufsichtspersonen, ... zulässig sind, ist rechtlich nicht zulässig. Sofern dem Interessenten das avisierte Grundstück veräußert werden soll und

den vorgesehen Bebauungsabsichten zugestimmt wird, ist eine Bebauungsplanänderung unumgänglich. Alternativ käme nur in Frage, dem Interessenten ein anderes Mischgebietsgrundstück anzubieten oder ihn darauf zu verweisen, dass nur Wohnungen für Betriebsleiter, Hausmeister, Aufsichtspersonen, ... errichtet werden können. Beide Varianten liegen nicht im Interesse des Bewerbers.

Finanzierung:

Im Haushalt stehen 5.000 EUR für Planungsleistungen zur Verfügung. Die Verwaltung hat beim Büro WRS um ein Angebot für eine etwaige Änderung gebeten, das Angebot lag zum Versand der Einladung des Bau- und Wegeausschusses aber noch nicht vor. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Kosten 5.000 EUR übersteigen, aber nicht höher als 10.000 EUR sein werden. Die zusätzlichen Mittel müssten bereitgestellt werden. Durch die Veränderung der Flächen von Gewerbe zu Mischgebiet wird der Wert des Grundstückes gesteigert. Die hierdurch entstehenden Mehreinnahmen würden die Kosten einer Bauleitplanung in jedem Fall decken.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich der Holmer Straße, östlich der Wohnbebauung Blink, nördlich der 2. Deichlinie in einer Tiefe von ca. 150 m wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Mischgebietes statt Gewerbegebietes
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (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 das Planungsbüro WRS 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 gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche angepasst werden.

Riekhof

Anlagen:
Lageplan