Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0332/2019/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 19.11.2019
Bearbeiter: Michael Müller	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Hetlingen	11.12.2019	öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des B-Plans 7

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Anfang des Jahres 2019 ist eine Anfrage bezüglich der Errichtung einer zweiten Wohneinheit in einem Haus an die Gemeinde Hetlingen herangetragen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Achter de Kark“ widersprechen dem Vorhaben, da für alle allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 2A, festgelegt wurde, dass nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig ist (Ziff. 4.1), sodass hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist. Aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 ist nicht mehr nachvollziehbar, warum nur für das WA 2A mehr, als eine Wohneinheit zulässig ist.

Der Bau- und Wegeausschuss hat in den Sitzungen vom 28.02. und 23.05.2019 beraten und der Gemeindevertretung empfohlen, den Bebauungsplan zu ändern.

Folgende Punkte sind im Verfahren festzusetzen:

- Größe der Wohnfläche
- keine Vergrößerung der GRZ im Zuge der Planung
- Anzahl der Stellplätze

Darüber hinaus sind sämtliche Kosten vom Antragsteller zu tragen.

Die Gemeindevertretung ist in ihrer Sitzung vom 27.06.2019 gefolgt und hat den entsprechenden Beschluss gefasst.

Das Planungsbüro Möller-Plan wurde vom Antragsteller mit der Planung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Achter de Kark“ beauftragt.

Die Vorgaben des Beschlusses der Gemeindevertretung wurden zwischenzeitlich vom Planungsbüro in den ersten Entwurf eingearbeitet, sodass nunmehr der formelle Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Achter de Kark“ zu fassen ist. Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Planungsziele der ersten Änderung des Bebauungsplanes wirken sich nur unwesentlich auf das Plangebiet aus.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann daher gem. §§ 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Folgende Hinweise werden vom Planungsbüro zum Entwurf gegeben:

Hinweis zur textlichen Festsetzung 3.2:

Als „Schwellenwert“ für die Anzahl von 2 PKW-Stellplätzen haben wir eine Wohnungsgröße von 50m² für eine 2. untergeordnete Wohneinheit festgesetzt, nicht wie im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzt 65m².

Bei Wohnungen mit 50m² und weniger ist die Wahrscheinlichkeit unserer Meinung nach sehr gering, dass diese von 2 Personen bewohnt wird und gleichzeitig 2 PKWs genutzt werden. Eine Wohnung mit bis zu 65m² eignet sich unseres Erachtens nach durchaus für 2 Personen mit jeweils einem eigenen PKW (Auch vor dem Hintergrund der ÖPNV-Anbindung an das Umland). Dies würde unweigerlich dazu führen, dass das 2. Fahrzeug im öffentlichen Raum parken würde.

Die Festsetzung eines Schwellenwertes von 50m² sollte daher in der Gemeindevertretung noch diskutiert werden.

Des Weiteren noch ein Hinweis zur textlichen Festsetzung 4.1:

Als Kennzahl für eine 2. untergeordnete Wohneinheit haben wir festgesetzt, dass die Grundfläche nicht mehr als 80% der 1. Wohneinheit betragen darf. Auch dies sollte in der Gemeindevertretung noch diskutiert werden.

Finanzierung:

Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller zu schließen.

Fördermittel durch Dritte: entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt einen Bebauungsplan zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Achter de Kark“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird das Planungsziel der städtebaulichen Ordnung verfolgt,

1. hinsichtlich der Möglichkeit mehrere Wohneinheiten pro Haus errichten zu können und
2. hinsichtlich der Anpassung der Regelungen zur Herstellung von PKW Stellplätzen pro Wohneinheit, die aufgrund stetig zunehmenden Individualverkehrs

res nötig geworden ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren durchzuführen und einen Städtebaulichen Vertrag vorzubereiten, der den Antragsteller verpflichtet sämtliche mit dem Verfahren in Zusammenhang stehenden Kosten und Verpflichtungen zu übernehmen.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Planungsbüro Möller-Plan in Wedel beauftragt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. §§ 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, weil sich die Planungsziele der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirken.

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 zu beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).

Der Bürgermeister und seine Stellvertreter werden ermächtigt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, welcher ihn zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der ersten Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten und Verpflichtungen verpflichtet.

Rahn-Wolff
(Bürgermeister)

Anlagen:

Begründung zur 1. Änderung des B-Plans 7

Planzeichnung zur 1. Änderung des B-Plans 7

Überschrift und Legende zur 1. Änderung des B-Plans 7