

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 289/2010/HE/BV

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	07.01.2010
Bearbeiter:	René Goetze	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	25.01.2010	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	08.02.2010	öffentlich

Bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet / Landesentwicklungsplan 2009

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgangssituation:

Die Gemeinde Heist hat im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung 1999 mehrere unbebaute Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde seitens des Landes damals nur in Aussicht gestellt, wenn man in den Plan (Erläuterungsbericht) aufnimmt, dass man sich an die Ziele der Raumordnung hält. Ein Ziel der Raumordnung ist der bisherige Landesentwicklungsplan (LEP) gewesen, nachdem die Gemeinde Heist bis 2010 noch etwa 121 und bis 2015 139 neue Wohneinheiten entwickeln durfte. In Heist sind bis 2006 bereits 214 neue Wohneinheiten entstanden. D.h., jeder neue Bebauungsplan hätte sich nicht aus dem gültigen, genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln können, da die Ziele der Raumordnung verletzt worden wären.

Das war der bisherige „Entwicklungsstopp bis 2015“ in Heist.

Neue Rechtslage:

Durch den neuen LEP 2009 wurden die Ziele der Raumordnung und insbesondere die Entwicklungszahlen neu definiert. Die Gemeinden dürfen bis 2025 13% der mit Stand 2006 vorhandenen Wohneinheiten neu entwickeln. 2006 gab es in Heist 1162 Wohneinheiten, es dürfen somit im Zeitraum 2007-2025 151 neue Wohneinheiten entstehen. Hierzu gehören im übrigen auch die Wohneinheiten, die sich ohne B-Plan im Innenbereich nach § 34 BauGB entwickeln.

In den Jahren 2007-2009 sind in etwa (offizielle Daten liegen noch nicht vor) 36 neue Wohneinheiten entstanden. Es dürfen somit in den kommenden 15 Jahren bis 2025 noch ca. 115 Wohneinheiten in Heist entstehen. Geht man davon aus, dass im Innenbereich noch Baulücken in einer Größenordnung von 20-30 Wohneinheiten bebaut werden, verbleiben noch ca. 90 Wohneinheiten, die durch die Gemeinde Heist

bis 2025 neu ausgewiesen werden können.

Die Gemeinde muss sich darüber bewusst sein, dass ihr nur dieses Kontingent an neuen Wohneinheiten bis 2025 zusteht.

Der neue LEP fordert, dass sich die Gemeinden bei der Neuausweisung von Baugebieten viel intensiver mit den Fragen beschäftigen müssen, inwieweit der demografische Wandel in der Gemeinde möglicherweise zu einem Leerstand führen könnte und insofern neue Wohneinheiten nicht ausgewiesen werden sollten und ob vorhandene Entwicklungspotentiale im Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht vorrangig genutzt werden sollten. Diese Fragen werden in zukünftigen Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden müssen.

Möglicher Entwicklungsbereich:

Im Jahre 2003 hat die Gemeinde Heist erstmals beschlossen, dass für den Bereich B 431 / Hamburger Straße / Große Twiete ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Bebauungsplan sollte eine Wohnbauentwicklung auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen ermöglichen. Mit der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes sollte jedoch erst begonnen werden, sofern alle gemeindeeigenen Grundstücke im Neubaugebiet Voßkuhl verkauft und zumindest 75% der Hochbauvorhaben abgeschlossen waren.

2004 hat die Gemeinde diese Auflage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für den vorderen, an der B431 liegenden Bereich aufgehoben und einer Ansiedlung des heutigen Netto-Marktes vor Verkauf aller gemeindlichen Grundstücke im Neubaugebiet Voßkuhl zugestimmt.

In 2004 hat die Gemeinde dann auch erfahren, dass die im LEP vorgesehene Entwicklung für das Gemeindegebiet Heist bereits erreicht bzw. überschritten wurde und insofern die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bereich B 431 / Hamburger Straße / Große Twiete durch einen Bebauungsplan bis 2015 nicht möglich ist.

Diese Rechtslage hat sich, wie beschrieben, durch den neuen LEP 2009 geändert. Die Gemeinde Heist kann in den kommenden 15 Jahren bis zu ca. 90 neue Wohneinheiten durch Bebauungspläne ausweisen. Angesichts dieser neuen Sachlage besteht für die Gemeinde Heist die Möglichkeit, den Bereich B 431 / Hamburger Straße / Große Twiete nun doch vor 2015 zu entwickeln. Der damalige Antragsteller hat bereits signalisiert, dass er weiterhin Interesse daran hat, als Investor den gesamten Bereich zu entwickeln. Aus Sicht des Bürgermeisters und der Verwaltung scheint eine Gesamtkonzeption auch für die nicht im Eigentum des Antragstellers befindlichen Grundstücke sinnvoll. Nach überschlägiger Schätzung könnten in den nächsten Jahren in diesem Bereich ca. 50 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Gemeinde hätte dann noch ein verbleibendes Kontingent von ca. 40 Wohneinheiten.

Finanzierung:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Entwicklung des Bereiches B 431 / Hamburger Straße / Große Twiete ist weiterhin Planungsabsicht der Gemeinde Heist.
3. Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, Gespräche mit dem möglichen Investor zu führen und zur kommenden Sitzungsperiode einen Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet vorzubereiten

Neumann

Anlagen:

- Auszug Flächennutzungsplan für den Bereich B 431 / Hamburger Straße / Große Twiete