Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 486/2011/APP/BV

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	11.01.2011
Bearbeiter:	René Goetze	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	17.03.2011	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	29.03.2011	öffentlich

Beratung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Appen ("Gebiet Jahren") für das Gebiet Lindenstraße/Eichenstraße, nördlich des Jahrenheidsweges , südlich der Feuerwache Almtweg, westlich der Schulstraße/Almtweg und östlich des Sportzentrums Almtweg/Diestelkamp

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Für den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich existiert der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Appen mit der Bezeichnung „Gebiet Jahren“ aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan ist formell richtig zustande gekommen und ist noch heute rechtskräftig.
Die Anwendung der inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes führt seit vielen Jahren zu Problemen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet), zu dem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Festlegung einer Geschossflächenzahl), zu der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen) und zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet. Außerdem trifft er Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachneigung.
Probleme bereiten den Eigentümern und der Genehmigungsbehörde vor allem die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen) und zur festgesetzten Dachneigung.
Wie der beigefügten Planzeichnung entnommen werden kann, legt der Bebauungsplan sehr eng gefasste, restriktive Baulinien und Baugrenzen fest. Die Entwicklung des Gebietes hat sich an diesen Grenzen orientiert, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen jedoch für die meisten Eigentümer nicht mehr.
Die Genehmigungsbehörde muss bei Erweiterungen, die über die festgelegten Baulinien und Baugrenzen hinaus gehen, die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfen. Der Kreis Pinneberg hat bereits vor mehr als 20 Jahren auf die Problematik der Baulinien- und Baugrenzziehung für dieses Gebiet hingewiesen und schriftlich mitgeteilt, dass er nicht generell bzw. in hoher An-

zahl befreien kann, da der Bebauungsplan dann funktionslos ist. Seitdem sind einige Befreiungen für Erweiterungen erteilt worden und auch aktuell gibt es noch eine Nachfrage aus dem Gebiet nach Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnraums. Dieser Nachfrage kann jedoch nicht durch die generelle Erteilung von Befreiungen nachgekommen werden.
Wie dem beigefügten Plan entnommen werden kann, befindet sich der Großteil der vorhandenen Gebäude teilweise direkt auf den Baugrenzen. Erweiterungen sind damit grundsätzlich ausgeschlossen. Auch die fixe Festlegung der Garagenstandorte und der Dachneigung von 30° ist nicht mehr zeitgemäß.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, den Bebauungsplan Nr. 2 aufzuheben. Die Beurteilung der Zulässigkeit neuer Bauvorhaben würde sich dann zukünftig nach § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) richten. Negative Auswirkungen oder Entwicklungen innerhalb des Plangebietes sind dadurch nicht zu erwarten.
Alternativ könnte die Gemeinde auch einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet aufstellen. Da sich das Gebiet jedoch weitgehend entwickelt hat, besteht hierfür aus Sicht der Verwaltung aktuell kein Bedarf.

Die Gemeinde kann aber auch entscheiden, dass der Bebauungsplan Nr. 2 mit seinen Festsetzungen rechtskräftig bleibt und eine Aufhebung für nicht erforderlich gesehen wird.

Finanzierung:
Ein Kostenangebot wurde noch nicht eingeholt. Die Verwaltung geht davon aus, dass für die Aufhebung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 4.000,00-5.000,00 EUR entstehen würden. Bei HHSt. 61000.65500 stehen Mittel für die Bauleitplanung bereit.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet Lindenstraße/Eichenstraße, nördlich des Jahrenheidsweges , südlich der Feuerwache Almtweg, westlich der Schulstraße/Almtweg und östlich des Sportzentrums Almtweg/Diestelkamp wird der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Appen ("Gebiet Jahren") aufgehoben.

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

3. 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 die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen eines Öffentlichkeitstermins durchgeführt werden.

5. 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) soll schriftlich erfolgen.

_____
Banaschak

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Bebauungsplan