

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 345/2011/HE/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 25.01.2011
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	28.02.2011	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	21.03.2011	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Heist für ein Gebiet westlich der Wedeler Chaussee (B 431), nördlich der Bebauung an der "Kleinen Twiete", südlich der "Hamburger Straße" und östlich der "Großen Twiete"

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

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 durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen Entwicklungszahlen in Heist bereits erreicht bzw. überschritten wurden und insofern die Neuausweisung von Wohnbauflächen für den Bereich B 431 / Hamburger Straße / Große Twiete nicht möglich ist.

Diese Rechtslage hat sich durch den neuen Landesentwicklungsplan 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 zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung Heist hat am 08.02.2010 beschlossen, dass der Bereich weiterhin baulich entwickelt werden soll. Bürgermeister und Verwaltung wurden be-

auftragt, mit dem möglichen Investor Gespräche zu führen und einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten. Außerdem sollten Untersuchungen klären, ob von dem neuen Baugebiet negative Folgen auf die gemeindliche Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, ...) und auf den demografischen Wandel (Leerstand Bestandsgebäude) zu erwarten sind. Die Untersuchungen haben ergeben, dass negative Folgen nicht zu erwarten sind. Es wird vielmehr erwartet, dass die zukünftig aufgrund schwacher Geburtenjahrgänge gefährdete Auslastung von Kindergärten und Schulen (inkl. Schulzentrum Moorrege) durch neue Kinder verbessert werden kann.

Finanzierung:

Es wird nach derzeitigem Stand 2 Vertragspartner für die Gemeinde geben, die anteilig für die ihnen jeweils zur Verfügung stehenden Flächen die Kosten für die Überplanung des Gebietes übernehmen werden.

Ein Vertragspartner wird die Erschließung umgehend nach Planungsreife vornehmen, der andere Vertragspartner wird die Erschließung des ihm zur Verfügung stehenden Grundstückes erst zu einem späteren Zeitpunkt (vor. ab 2015) durchführen. Das Gebiet wird somit komplett überplant, die Erschließung erfolgt dann aber in 2 Bauabschnitten und durch 2 unterschiedliche Vertragspartner. Beide haben erklärt, sämtliche Kosten für das Verfahren und die Erschließung zu übernehmen. Die Kostenübernahme wird in den noch zu schließenden städtebaulichen Verträgen geregelt.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet westlich der Wedeler Chaussee (B 431), nördlich der Bebauung an der "Kleinen Twiete", südlich der "Hamburger Straße" und östlich der "Großen Twiete" wird ein B-Plan mit der Nummer 17 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. 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 einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
4. 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.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die städtebaulichen Verträge vorzubereiten.

Neumann

Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich