

# Gemeinde Heist

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0939/2020/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 08.10.2020
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	24.11.2020	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	07.12.2020	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	14.12.2020	öffentlich

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet westlich und östlich der Straße Rugenbergen, westlich der Straße Grauer Esel, nördlich der Straße Am Windsack, südlich der Straße Ulmenweg**

#### **Sachverhalt:**

Die Nachfrage im Hamburger Umland nach Baugrundstücken ist nach wie vor groß und der Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden. Aktuell liegen für die Gemeinde Heist ca. 350 Bauplatzbewerbungen - Tendenz steigend - vor.

Im Rahmen der Betrachtung der weiteren Entwicklung in der Gemeinde Heist im Jahr 2015 wurde unter anderem eine Freifläche im Bereich Grauer Esel als mögliches Wohnbaugebiet vorgeschlagen und festgelegt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Um den Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde zu decken, wäre die Fläche gut geeignet. Dort könnten ca. 35 Wohneinheiten geschaffen werden.

Gleichzeitig umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke in der Straße Rugenbergen gemäß beigefügtem Lageplan, da dort einige Grundstücke vorhanden sind, bei denen Gebäude in zweiter Baureihe zulässigerweise errichtet wurden.

Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan im hinteren Bereich der Grundstücke in der Straße Rugenbergen ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) nicht relevant, so dass aufgrund bereits vorhandener Gebäude in zweiter Baureihe eine Weiterentwicklung der Gemeinde in diesem Bereich grundsätzlich in Bezug auf die Zulässigkeit nicht auszuschließen ist. Rechtlich ist die Errichtung von Gebäuden hinter der bereits vorhandenen Bebauung (z. B. im Bereich der Hausnummern 20 bis 28) also möglich. In der Sitzung vom 21.09.2020 hat die Gemeinde Heist daher beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern, um den Bereich städtebaulich zu ordnen.

Bebaute Gebiete können überplant werden, um sie städtebaulich zu ordnen und eine Rechtsgrundlage zu schaffen, warum eine Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen nicht zulässig ist. Bei der Planung sollen für diesen Bereich entsprechende Baugrenzen festgelegt werden.

Mit der Sitzungsvorlage zu den Sitzungen am 29.08.2016/26.09.2016 hat die Verwaltung die Empfehlung ausgesprochen, ein Baugebiet in dieser Größenordnung - unabhängig von der Überplanung des Bereiches Rugenbergen zur städtebaulichen Ordnung - mit entsprechendem Grunderwerb nicht durch eine Gemeinde zu realisieren. Es wurde empfohlen, dieses Gebiet mittels eines städtebaulichen Vertrages durch einen Investor erschließen zu lassen.

Seitens der Gemeinde Heist ist somit neben Fassung des Aufstellungsbeschluss auch darüber zu beraten und zu beschließen, ob die Gemeinde das Gebiet selbst erschließt oder ob die Erschließung durch einen Investor erfolgen soll.

Im Verfahren sind insbesondere die Erschließungsmöglichkeiten zu betrachten. Hierfür wird der Beauftragung zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens für sinnvoll gehalten, um den Verlauf der Planstraße bestimmen zu können.

#### **Finanzierung:**

Laut Kostenschätzung liegen die Planungskosten bei ca. 40.000,00 Euro. Für die Erstellung der erforderlichen Gutachten sind zusätzlich ca. 20.000,00 Euro einzuplanen. Die Haushaltsmittel in Höhe von 60.000,00 Euro sind im Haushaltsjahr 2021 bereitzustellen.

Eine Bereitstellung der Haushaltsmittel entfällt ggfs., sofern die Gemeinde sich entscheidet, einen städtebaulichen Vertrag mit einem Investor zu schließen.

#### **Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt/Der Finanzausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet westlich und östlich der Straße Rugenbergen, westlich der Straße Grauer Esel, nördlich der Straße Am Windsack und südlich der Straße Ulmenweg wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 21 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Baugrundstücken sowie die städtebauliche Ordnung im westlichen Bereich zur Straße Rugenbergen

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB (Wegfall von zusätzlichen

Beteiligungen).

4. Mit Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Stadtplanungsbüro Möller-Plan aus Wedel 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).

**Ggfs. ergänzend:**

8. Der Bürgermeister wird ermächtigt, Verhandlungen mit möglichen Investoren als Vorhabenträger zu führen, die sich zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten verpflichtet.

---

Neumann

**Anlagen:**

Lageplan mit Plangeltungsbereich