

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0960/2021/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 15.04.2021
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	31.05.2021	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	14.06.2021	öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich des Großen Kamps, nördlich der Rosentwiete und östlich des alten Sportplatzes

Sachverhalt:

Der Gemeinde Heist liegt ein schriftlicher Antrag auf Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 zwecks Ergänzung des Geltungsbereiches um ein Grundstück vor. In diesem Zuge ist es sinnvoll, den gesamten Bereich zu betrachten und zu überlegen, inwiefern der Geltungsbereich durch eine 2. Änderung angepasst werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde im Jahre 1990 erschlossen. Die Bebauung an der Hauptstraße sowie einige weitere Flurstücke wurden seinerzeit nicht mit einbezogen. So werden zum Beispiel die Flurstücke 167/3, 163/15 und 168/15 als Baumschulflächen genutzt, der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbauflächen aus. Aus dem B-Plan geht nicht hervor, warum diese Flächen nicht mit überplant wurden. In der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 wurde der Geltungsbereich teilweise erweitert. Laut der 1. Änderung aus dem Jahre 1992 ist ein Teilbereich zunächst von der Rechtskraft ausgenommen. Allgemein wurden diese Flächen bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 zurückgestellt, sollten mit der 1. Änderung der unverändert intensiven Nachfrage an Bauplätzen dann auch als Bauland ausgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

In Vorgesprächen unter den Fraktionen besteht seitens der Gemeinde Heist ein Interesse in diesem Bereich den B-Plan Nr. 9 zu erweitern, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen und vereinzelt weitere Baurechte zu schaffen.

In den Geltungsbereich zur 2. Änderung zum B-Plan Nr. 9 könnten folgende Flurstücke einbezogen werden (Flur 3):

850, 164/7 (Bäckerei/Wohnen), 164/25 (Friseursalon), 164/2, 164/24, 167/3, 167/1, 168/1, 168/15, 168/13, ein Teilbereich der Zuwegung von der Hauptstraße in das Baugebiet Kälbermoor des Flurstücks 172/24, 715, 514, 805, 172/2, 175/10 und 179/1

Die Fläche ist auch in dem beigegeführten Lageplan rot gekennzeichnet dargestellt. Eine Erschließung der Flurstücke 168/15 und 167/3 wäre über die vorhandene Straße Kälbermoor möglich.

Insgesamt wäre der vorgeschlagene Zuschnitt des Geltungsbereiches für die 2. Änderung des B-Planes so sinnvoll, da ein zusammenhängender Bereich überplant werden würde.

Die Fläche könnte als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die zwei vorhandenen Betriebe (Friseur und Bäckerei mit Café) sind gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Auszug aus § 4 BauNVO

„(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) ...“

Der B-Plan Nr. 9 beinhaltet die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass dies für die 2. Änderung und die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 übernommen werden kann.

Bezüglich der Festsetzungen sollte sich der Geltungsbereich für die 2. Änderung an den Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 9 orientieren, um einheitliche Lösungen zu finden. Die Festsetzungen zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 sind so anzupassen, dass vorhandene Bauten nicht unzulässig werden.

Gartenbaubetriebe sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Es ist zu prüfen, ob die Baumschulfläche noch betrieben wird.

Es wird Baurecht geschaffen, es besteht jedoch keine Bebauungsverpflichtung. Die Gemeinde kann gestalterische Festsetzungen aufnehmen, was im Falle des Abrisses von Gebäuden und der Errichtung eines Neubaus von Bedeutung sein kann. Aktuell richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB, wonach keine gestalterischen Vorgaben seitens der Gemeinde berücksichtigt werden können. So kann zum Beispiel die Errichtung von Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) durch die Festlegung der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser im Geltungsbereich der erweiterten Fläche ausgeschlossen werden.

Eine Änderung des F-Plans ist erforderlich, da die „neuen“ Flächen teilweise als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen sind. Hier muss eine Anpassung erfolgen, was im beschleunigten B-Planverfahren über eine nachträgliche Berichtigung des F-Plans möglich ist.

Seitens der Gemeinde ist zu klären, ob die Planungskosten für das Bauleitplanverfahren teilweise durch den Antragsteller übernommen werden sollen. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sodass ggfs. Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern zu führen sind.

Finanzierung:

Es sind Planungskosten in Höhe von ca. 15.000,00 bis 20.000,00 Euro einzuplanen. Die Haushaltsmittel sind für das Jahr 2021 nicht eingeplant.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

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

1. Für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich des Großen Kamps, nördlich der Rosentwiete und östlich des alten Sportplatzes wird eine 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 vorgenommen. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Baurechten für einzelne Grundstücke sowie die städtebauliche Ordnung der Grundstücke an der Hauptstraße mit vorhandener Bebauung

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

3. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entfällt.

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.

4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden ist ein noch zu wählendes Planungsbüro zu beauftragen.

5. 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).

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit den betroffenen Grundstückseigentümer erste Gespräche zu führen.

7. Die Planungskosten für die Bauleitplanung werden von der Gemeinde übernommen.

oder

Es ist zu prüfen, ob und inwiefern Kostenübernahmeverträge für die Planungskosten der Bauleitplanung geschlossen werden.

Neumann

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich