

Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0520/2022/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 19.04.2022
Bearbeiter: M. Müller	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Hetlingen	11.05.2022	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	01.06.2022	öffentlich

Anfrage für eine zweite Änderung des B-Plans 7 Achter de Kark

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde von einem Einwohner der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, die südliche Grünfläche als Bauplatz nutzbar zu machen.

Der Bauausschuss bittet nunmehr um Mitteilung, welche Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes nötig sind.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 Baugesetzbuch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ein Teil der Fläche (der westliche und südliche Bereich) ist als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zu den Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Abschnitt I,

Ziff. 5:

Den Grünflächen wurde als Dorfmittelpunkt eine zentrale Funktion nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern innerhalb der gesamten Gemeinde zugesprochen.

„Im Gestaltungskonzept des Plangebietes bilden zwei öffentliche Grünflächen, die jeweils als „grüne Mitte“ bezeichnet werden, den Kernpunkt der Quartiere. Diese Bereiche sollen den Bewohnern und den Einwohnern der Gemeinde Hetlingen als Gemeinschaftsflächen für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen. Zudem sollen die Grünflächen die städtebauliche Qualität des Gebietes „Achter de Kark“ im Vergleich zu anderen „Baugebieten“ benachbarte Orte hervorheben. Die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Quartier hat im gemeinschaftlichen Sinne

eine erhebliche Bedeutung.“

Ziff. 6.1

Die öffentlichen Grünflächen „grüne Mitte“ und die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie die Regenrückhaltung werden entsprechend der Nutzung fixiert und werden gestalterisch in das Gesamtkonzept integriert.

Ziff. 6.6

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

-) Die Mulden sollen einen verzögerten Abfluss in die Hochwasserrückhaltebecken bewirken. Die Grundstücke sollen in die Mulden entwässern, die das Wasser in die Rückhaltebecken leiten.

Ziff. 6.7

Der Ausgleich des Eingriffes in die Natur ist über das Ökokonto der Gemeinde zu erbringen.

Ziff. 7.2

Das Hochwasser Rückhaltebecken stellt eine Erweiterung des Regen Rückhaltebeckens des benachbarten Baugebietes Haferland dar.

Abschnitt II Umweltbericht:

Ziff. 1.4

Hier wird der Bedarf an Grund und Boden dargestellt. Für die Schaffung von Grünflächen wird ein Bedarf von 0,15 ha angegeben.

Ziff. 1.5

Wasserschutzgebiet III B

Ziff 2.2.1 Hochwasserschutz

Hier wird auf die schwierige Situation der Entwässerung und die Gefahr für die Häuser verwiesen. Die Entwässerung soll von der üblichen Entwässerung der Gemeinde abgetrennt werden.

Sowohl in Teil I, als auch in Teil II der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass die Hochwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan 7 eine Erweiterung der Rückhaltebecken des Bebauungsplans Haferland sind.

Da die Entwässerung im Baugebiet stattfinden muss und aufgrund der Begründung auch Auswirkungen auf das Baugebiet Haferland hat, wird für eine Nutzungsänderung der Grünfläche ein neues wasserwirtschaftliches Konzept notwendig sein, das bestätigt, dass die Entwässerung auch mit einem zusätzlichen Gebäude noch funktioniert und dass dies keine negativen Auswirkungen auf beide Baugebiete hat.

Aufgrund des Wassererlasses des Landes Schleswig-Holstein besteht nach Ansicht der Verwaltung aber die Gefahr, dass erhebliche weitere Maßnahmen wasserwirtschaftlicher Art notwendig werden könnten.

Das wasserwirtschaftliche Konzept muss sich an den tatsächlichen aktuellen Verhältnissen und der aktuellen Rechtslage und nicht an der Ursprungsplanung des B-Planes orientieren.

Neben der wasserwirtschaftlichen Frage wäre natürlich auch der zusätzliche Eingriff auszugleichen. Hierfür könnte man vermutlich wieder eine Fläche des Ökokontos in Anspruch nehmen. Vorstellbar wäre hier allerdings, dass ein erhöhter Ausgleich zu erbringen ist, weil ja eine ursprünglich als Grünfläche ausgewiesene das Grundstück als Bauland genutzt werden soll.

Auf dem Luftbild kann man erkennen, dass die südliche Grünfläche einen parkähnlichen Charakter hat. So sind im nordöstlichen Teil der südlichen Grünfläche Bäume oder Sträucher zu erkennen, die auch als Abschirmung zum Wohngebäude dienen.

Im südwestlichen Teil sieht man einen Weg und vermutlich einige Parkbänke. Insofern ist dieser Fläche tatsächlich eine bestimmte Bedeutung als Treffpunkt oder Naherholung im B-Plan zugekommen.

Entlang der Straße sind zudem ca. 3 Parkplätze für PKW zu erkennen.

Ein nicht unerheblicher Teil der Grünfläche ist darüber hinaus deutlich als Bereich für die Regenrückhaltung zu erkennen.

Zwischen dem Gebäude mit der Hausnummer zwei und der Grünfläche ist im B-Plan noch ein Grundstück als Bauland festgesetzt worden. Diese Fläche ist, nach dem Luftbild bisher aber noch nicht bebaut.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Grünfläche daher nicht dafür geeignet, daraus ein Baugrundstück zu entwickeln.

Finanzierung:

Die Kosten sind nicht abschätzbar, sollten aber dem Interessenten auferlegt werden.

Fördermittel durch Dritte: entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Wegeausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Bebauungsplan zu ändern/nicht zu ändern.

Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan zu ändern/nicht zu ändern.

Rahn-Wolff
(Bürgermeister)