

Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0631/2024/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 17.01.2024
Bearbeiter: Furchert	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegausschuss der Gemeinde Hetlingen	28.02.2024	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	13.03.2024	öffentlich

Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 14 für das Gebiet südlich der Hauptstraße, östlich der Straße Op de Weid und westlich der Schulstraße

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächeneigentümer kamen auf die Gemeinde zu, um eine Überplanung der Fläche der Flur 1, Flurstücke 60/15, 81/15, 80/2, 80/4 der Gemarkung Hetlingen zur Schaffung von weiteren Wohnbaugrundstücken zu erwirken.

Geplant ist die Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Der gemeindliche Flächennutzungsplan weist die Flächen als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ aus, sodass eine Änderung des F-Planes voraussichtlich nicht erforderlich wird. Auf der Teilfläche, die als Gemischte Bauflächen ausgewiesen ist, besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben (Mischgebiet). Voraussetzung hierfür ist die Überplanung der Fläche gemäß beigefügtem Lageplan mit einem Bebauungsplan durch die Gemeinde.

Für die beschriebene Fläche besteht ein städtebaulicher Rahmenplan, der das Gebiet für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorsieht. Bei dem Rahmenplan handelt es sich um eine informelle Planung der Gemeinde, die keine unmittelbare Rechtswirkung hat.

Zunächst ist der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 14 für den Beginn des Bauleitplanverfahrens zu fassen. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Regelverfahren, das bedeutet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durchgeführt.

Die Planungskosten für die Aufstellung des B-Planes sollen durch einen Kostenübernahmevertrag durch die Vorhabenträger übernommen werden, da diese Planung ihnen auch zugutekommt. Es wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, diesen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern zu schließen. Der spätere Erschließungsvertrag soll dann durch einen Rechtsanwalt geprüft

werden. Außerdem werden die Vorhabenträger ein Planungsbüro auswählen.

Finanzierung:

Die Kosten für die Bauleitplanung sind von den Eigentümern zu tragen. Hierfür ist zwischen der Gemeinde und den Eigentümern ein Kostenübernahmevertrag zu schließen. Die Kosten für die Bauleitplanung liegen erfahrungsgemäß voraussichtlich bei circa 40.000,00 Euro zuzüglich erforderlicher Gutachten.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet südlich der Hauptstraße, östlich der Straße Op de Weid und westlich der Schulstraße wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 14 aufgestellt. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

„die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 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 beauftragen die Investoren ein selbst ausgewähltes Planungsbüro.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke und der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
6. 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).
7. Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit den Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für die Planungskosten zur Aufstellung des B-Planes Nr. 14 zu schließen.

Rahn-Wolff

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich (eingezeichnet in rot)