

# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 148/2015/HD/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 11.02.2015
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	23.02.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	05.03.2015	öffentlich

### Antrag auf Nutzungsänderung einer Teilfläche am Neuendeicher Weg

#### Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Der beigefügte Antrag auf Nutzungsänderung einer Teilfläche des Flurstücks 192 der Flur 2, gelegen am Neuendeicher Weg, ging in der Gemeinde ein. Der Antragsteller möchte einen Flächenanteil in ein Mischgebiet umwandeln.

Das gesamte Flurstück ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Lediglich für die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Flächen existiert der Bebauungsplan Nr. 9 „Spökerdamm“.

Die Beurteilung sämtlicher Bauvorhaben auf dem Grundstück erfolgt im nördlichen Grundstücksteil nach § 34 BauGB, so dass sich sämtliche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Hierbei ist u.a. zu berücksichtigen, um welche Art (Wohnen, Gewerbe, etc.) der baulichen Nutzung es sich handelt. Deshalb spricht der Antragsteller von einem vermeintlichen Gewerbegebiet, da sowohl auf dem Flurstück 192, als auch auf den westlich angrenzenden Grundstücken gewerbliche Nutzungen vorherrschen und sich nach der Art der baulichen Nutzung einfügen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB, da dieser Flächenanteil im Außenbereich der Gemeinde liegt. Dort ist aktuell keine weitere Bebauung zulässig.

Eine Gebietsausweisung inklusive Schaffung weiterer Baurechte könnte über eine Bauleitplanung geschaffen werden. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 „Spökerdamm“ könnte erweitert werden und das Flurstück 192 miteinbeziehen. Bei einer entsprechenden Vorgehensweise müsste zwangsläufig vorab der Flächennutzungsplan geändert werden.

Lediglich mit Hilfe der aufgezeigten Bauleitplanung kann eine entsprechende Flächenausweisung erfolgen, so dass der Antrag dahingehend zu deuten ist.

Bei einer Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist jedoch zu bedenken, dass dieser Bebauungsplan für die Flächen zwischen dem Neuendeicher Weg und dem Spökerdamm Gewerbeflächen vorsieht. Westlich hiervon werden Mischgebietsflächen ausgewiesen. Städtebaulich wünschenswert ist daher lediglich die Ausweisung von Gewerbeflächen in östliche Richtung, um keine weiteren unterschiedliche Nutzungen zuzulassen. Eine Einbeziehung auf das Flurstück 192 in östliche Richtung würde daher nicht zu einer vom Antragsteller angedachten Mischgebietsausweisung führen. Momentan wird die Fläche bereits gewerblich genutzt, so dass eine Erweiterung des Bebauungsplanes nicht zu empfehlen ist.

**Finanzierung:**

entfällt

**Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, keine Planungen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Spökerdamm“ vorzunehmen.

---

Bürgermeister Tesch

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag auf Nutzungsänderung
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Lageplan samt Darstellung der Bebauungspläne