Gemeinde Holm

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 520/2015/HO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 17.02.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm	05.03.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Holm	19.03.2015	öffentlich

Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet südlich der Straße Im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B 431)

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eigentümer des Grundstückes Im Sande 2 haben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beantragt. Die Antragsteller beabsichtigen den heutigen Edeka-Markt zu modernisieren und zu erweitern. Neben den zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen ist vor allem ein Anbau geplant, der die Verkaufsfläche maßvoll auf ein zeitgemäßes Niveau anheben soll. Geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200m² zzgl. Flächen für Backshop, Lotto und Post. Holm hat landesplanerisch keine zentralörtliche Einstufung und soll dementsprechend im Sektor des Einzelhandels nur Nahversorgungsfunktion übernehmen (Verkaufsfläche bis 800m²). Neben der üblichen interkommunalen Abstimmungsnotwendigkeit mit den Nachbarkommunen bedarf es aufgrund der geplanten Verkaufsfläche deshalb einer besonderen Abstimmung mit dem Mittelzentrum Wedel. Auf Ebene der Bürgermeister hat es diesbezüglich bereits einen Austausch gegeben. Eine politische Beratung folgt Anfang März.

Landesplanerisch werden für den Fall einer positiven Abstimmung mit der Stadt Wedel Ansätze für die Erteilung einer Ausnahme zur Überschreitung der Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² zzgl. ggf. Backshop gesehen.

Das Grundstück befindet sich heute planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Mischgebiet aus und reglementiert die Bebauung durch zahlreiche Festsetzungen, wie z.B. einer maximal zulässigen Grundfläche und einer Baugrenze. Nach den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes wäre das Vorhaben unzulässig. Auch eine Befreiung kommt aufgrund der Notwendigkeit von mehreren Festsetzungen befreien zu müssen und der daraus resultierenden Betroffenheit von Grundzügen der Planung nicht in Betracht. Um das Vorhaben zu ermöglichen bedarf es deshalb einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Insbesondere ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vom heutigen Mischgebiet auf ein Sondergebiet für

den Einzelhandel anzupassen. Aufgrund der Lage und Größe des Vorhabens liegen aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen für einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch) vor. Für die Änderung des Bebauungsplanes kann dann das so genannte beschleunigte Verfahren angewandt werden. In diesem Verfahren kann durch Wegfall der frühzeitigen (nicht regulären) Beteiligungen und durch Wegfall der Änderungs- und Genehmigungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplanes erheblich Zeit eingespart werden, was wiederum im Interesse der Antragsteller liegt. Dieser Verfahrensweg wurde bereits vorab mit dem Kreis abgestimmt.

Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht kein Anspruch, es obliegt der Gemeinde über die Aufstellung zu befinden. In diesem Fall wird seitens der Verwaltung empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Holm zugunsten der beabsichtigten Planungen des Grundstückseigentümers zu ändern.

Mit der Durchführung des Planverfahrens soll ein Stadtplanungsbüro beauftragt werden. Die Verwaltung hat diesbezüglich Kontakt mit dem Büro Möller-Plan aus Wedel aufgenommen. Das Büro hat den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 begleitet und zuletzt auf Amtsebene einige Bauleitplanverfahren zur vollsten Zufriedenheit abgeschlossen. Es können insbesondere aktuelle Referenzen im Bereich der Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel (z.B. Moorrege) nachgewiesen werden. Die Kosten sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Finanzierung:

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind durch die Antragsteller zu übernehmen. Die Kostenübernahme erfolgt durch schriftlichen Vertrag.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich der Straße Im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B 431) wird die 2. Änderung für den bestehenden B-Plan Nr. 16 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (Wegfall von zusätzlichen frühzeitigen Beteiligungen).
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 soll das Planungsbüro Möller 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).
8. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die städtebaulichen Verträge zur Regelung der Kostenübernahme abzuschließen.
9. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von bisher gemischter Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung angepasst werden.

Rißler

Anlagen:

- Antragsunterlagen (Zeichnungen werden nachgereicht)
- Lageplan mit Geltungsbereich