

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 954/2015/APP/BV

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	12.05.2015
Bearbeiter:	René Goetze	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	09.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	25.06.2015	öffentlich

Aufstellung einer 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Appen für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Der grundsätzliche Sachverhalt ist der Beschlussvorlage 952/2015 zu entnehmen.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus deren Sicht erforderlich ist.

In der Gemeinde Appen gibt es einen großen Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe. Im Rahmen der Planungen zur Ausweisung des neuen Gewerbegebietes Hasenkamp ist die Gemeinde von einer Vielzahl an Bewerbern für kleinere Grundstücke überrascht worden. Diese Bewerber möchten häufig mischgebietstypische Betriebe im Gewerbegebiet errichten, möglichst auch mit Betriebsleiterwohnhaus. In Anbetracht der knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet und des enormen Bedarfs an Flächen für „echte“ Gewerbebetriebe wird die Gemeinde Appen diese Bewerber nicht berücksichtigen und somit den Bedarf nicht decken können. Auch die Landesplanung hatte der Gemeinde zuletzt empfohlen, sich die Betriebe sehr genau anzusehen und zwischen Betrieben für das Gewerbegebiet und Betrieben für Mischgebiete zu differenzieren.

In Anbetracht dieser für die Gemeinde unbefriedigenden Situation und der in Zusammenhang mit den Planungen zur Ergänzungssatzung entstanden Probleme ist die Idee geboren, die zur Diskussion stehende Fläche genau für diese Zwecke zu nutzen. Ein Gebiet bestehend aus kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben im Zusammenhang mit Wohnmöglichkeiten für die jeweiligen Betriebsleiter. Hierfür würden auch die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen sprechen, die eine Nutzung der Fläche als Mischgebiet als verträglich ansehen. Eine derartige Konzeption würde auch der heute vorhandenen Gemengelage aus

Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gerecht werden und sich ortsplanerisch einfügen können. Das Grundstück würde aufgrund seines Schnitts die Möglichkeit bieten ca. 6-7 Grundstücke in der Größe von 1.000-2.000m² zu schneiden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem Bedarf.

In einer Alternativenprüfung konnten keine anderen geeigneten Flächen für eine Mischgebietsausweisung ermittelt werden. Vorhandene Innenbereichsflächen stehen leider immer noch nicht zur Verfügung bzw. ist es dort auch planerisch nicht gewollt, derartige Kleinstbetriebe anzusiedeln.

Eine Mischgebietsausweisung erscheint jedoch wenig sinnvoll, da nicht ausgeschlossen würde, dass das Gebiet „kippt“. Das bedeutet, dass statt einem echten Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) nur Wohnen entsteht und somit das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommen würde. Dies entspräche jedoch nicht dem Planungswillen und wäre eben auch nicht verträglich. Es sollte deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist. Zusätzlich könnten an den Betrieb gebundene untergeordnete Betriebsleiterwohnhäuser errichtet werden. Das Bestandsgebäude an der Appener Straße sollte in diesem Zusammenhang mit überplant werden, jedoch als Mischgebiet, da dort mittelfristig mit keiner ausschließlichen gewerblichen Nutzung zu rechnen ist.

Finanzierung:

Für die Durchführung der Bauleitplanung (F-Plan+B-Plan) inkl. notwendiger Fachgutachten und für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an.

Der Bürgermeister soll ermächtigt werden, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen. Die Gemeinde ist von sämtlichen Kosten frei zu halten.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 10. Änderung aufgestellt, die für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße folgende Änderungen der Planung vorsieht:
 - Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und gemischten Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Grünflächen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 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 soll die Planungsgruppe Elbberg beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke 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 der öffentlichen 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 Bürgermeister wird ermächtigt, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) und einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) mit dem Eigentümer abzuschließen.

Banaschak

Anlagen:

- Entwurf Änderung Flächennutzungsplan