

Beschlussvorlage

VBE/1723/2024/GBL

Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen über die Aufstellung des B-Planes Nr. 6 für das Gebiet zwischen Nordring und Dorfstraße der Gemeinde Blankenhagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / Aufstellung B-Plan 6 "Nordring"	Erstellungsdatum: 27.03.2024
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
29.04.2024	Bauausschuss Blankenhagen
13.05.2024	Gemeindevertretung Blankenhagen

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

In letzter Zeit hatte sich vor allem der Bauausschuss mit einigen Vertretern und Anträgen zur Bebauung des Areals Nordring, Gemarkung Blankenhagen, Flur 3, Flurstücke 161/1 und 161/4 auseinanderzusetzen.

Mittlerweile versucht jeder Investor für sich und seine Refinanzierung des Vorhabens den Bereich so dicht zu bebauen wie möglich, was jedoch den erklärten städtebaulichen Planungswillen der Gemeinde widerspricht, der sich auf die Zulässigkeit der Bebauung von insgesamt 6 Doppelhäuser mit insgesamt 12 WE beschränkt.

Die Verwaltung schlägt zur Sicherung dieses städtebauliches Ziel vor, den Bereich des Nordringes mit den Flurstücken 161/1, 161/4 sowie 159 und der sich daran anschließende Bereich des ehemalige LPG-Stützpunktes Flurstück 157, jetzt zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt, sowie eine Teilfläche des Flurstücke 151 in den Geltungsbereich eine B-Planes einzubeziehen und zur Sicherung der Bauleitplanung den Bereich der Flurstücke 161/1 und 161/4 mit einer Veränderungssperre zu belegen.

Der Beschluss über die Veränderungssperre erfolgt verfahrenstechnisch durch eine eigenständige Beschlussvorlage.

Als Ziel des B-Planes ist die städtebauliche Ordnung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken 161, 164 und auf der Teilfläche des Flurstückes 151, der Sicherung der Nutzungsart Garagen auf der Teilfläche des Flurstückes 159 und die Ausweisung eines Mischgebietes als Sicherung des Bestandes auf dem Flurstück 157 zu definieren. Wobei es bei dem Mischgebiet darum geht, den Bestand zu sichern, um eine reine gewerbliche Nutzung, die sich in das Bestandsumfeld sowieso nicht einfügen würde, bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Vorhaben nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

Die folgenden Festsetzungsvorschläge orientieren sich an der gemeindlichen Zustimmung zur Bebauung der Flurstücke 161 und 164 im Rahmen des Vorbescheides – Errichtung von 6

Doppelhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Die Grundstücksgröße für ein Wohngebäude hat mindestens 600 m² zu betragen. Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück.

Zulässig sind Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. 2 Vollgeschosse ohne ausgebauten Dachgeschoss.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (in oder außerhalb von Carports/Garagen) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung hat, ist die Festlegung der zu schaffenden Stellplätze auf dem Grundstück die einzige Möglichkeit der Regelung. Sie können die Forderung auch noch anpassen!

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgelegt. Die Überschreitung durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen.

Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksfläche von 600 m², 240 m² überbaut und versiegelt werden dürfen

Alternativ wäre bei Nichtausschluss, die Überschreitung bis zu einer Gesamt GRZ durch Nebenanlagen von 0,6 möglich. Das entspricht einer Fläche von 360 m².

Zu diesem Punkt muss die Gemeinde sich festlegen! Vom Bauausschuss gestrichen.

Die mit Garagen überbaute Fläche des Flurstückes 159 wird als Sonstiges Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Garagen (SO Garagen) gem. § 11 BauNVO im Bestand gesichert.

Für die Mischgebietsfläche (Mi) werden Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) BauNVO sowie die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Da die gesamten Flächen in der Innenbereichssatzung liegen, wird der B-Plan im Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Vorschlag der Verwaltung den Geltungsbereich im Bereich der Flurstücke 161 und 164 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen mit einer Veränderungssperre zu belegen bedeutet, dass zur Sicherung der Planung für den benannten Planbereich, das Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Eine Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, kann aber vor Ablauf um 1 weiteres Jahr verlängert werden.

Das heißt, die Gemeinde muss innerhalb von 2 Jahren, längstens 3 Jahre das Bauleitplanverfahren abgeschlossen haben.

Bei einem B-Plan der Innenentwicklung realisierbar.

Ausnahmen von der Veränderungssperre sind zulässig, wenn das Vorhaben den Zielen des B-Planes nicht entgegensteht.

Den Beschluss über die Veränderungssperre liegt Ihnen mit der Beschlussvorlage VBE/1724/2024/GBL zur Entscheidung vor.

Finanzierung:

Für den Aufstellungsbeschluss selbst ergeben sich keine Kosten für die Gemeinde.

Die Kosten des Verfahrens belaufen sich gemäß einer Kostenabfrage auf 25.400 € brutto.

Die Gemeinde kann entscheiden, ob das Verfahren noch in diesem Haushaltsjahr beauftragt werden soll, dann wären die notwendigen finanziellen Mittel per Beschluss zu binden oder in den

Haushalt 2025 eingestellt werden sollen.

Eine (Teil)-Refinanzierung ist ggf. bei Veräußerung von Bauflächen aus dem Flurstück 151, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, möglich.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 7 Ja Stimmen den Beschluss mit den Änderungen (Änderungen sind im Beschluss der Gemeindevertretung berücksichtigt und eingearbeitet) über die Aufstellung des B-Planes Nr.6 für das Gebiet zwischen Nordring und Dorfstraße zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt den folgenden Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 6 „Nordring“ der Gemeinde Blankenhagen:

1.

Zur Sicherung des städtebauliches Ziele der Gemeinde Blankenhagen wird für den Bereich Nordring, Flurstücke 161/1, 161/4 sowie 159 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen und für den sich daran anschließende Bereich des ehemalige LPG-Stützpunktes, Flurstück 157 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen, jetzt zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt, sowie eine Teilfläche des Flurstücke 151 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen der Bebauungsplan Nr. 6 „Nordring“ aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden : durch das Flurstück 166 und 158
im Osten : durch die Dorfstraße
im Süden : durch das Flurstück160
im Westen : durch die Flurstücke 162 und 163 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.500 m².

2.

Ziel des B-Planes ist die städtebauliche Ordnung des Bereiches durch

2.1.

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken 161, 164 und auf einer Teilfläche des Flurstückes 151 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen.

Die Grundstücksgröße für eine Wohnbebauung hat mindestens 600 m² zu betragen.

Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück.

Zulässig sind Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss und mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. 2 Vollgeschosse ohne ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgelegt.

Die Überschreitung durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (in oder außerhalb von Carports/Garagen) auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Vorhaben nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

2.2

Sicherung der Bestandsgaragen auf der Teilfläche des Flurstückes 159 durch Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Garagen (SO

Garage) gem. § 11 BauNVO

2.3

Ausweisung eines Mischgebietes auf dem Flurstück 157 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen zur Bestandssicherung.

Für die Mischgebietsfläche (Mi) werden Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) BauNVO sowie die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

3. Die vorgesehene Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 6 ist dem Beschluss als Anlage beigefügt.

4. Der Beschluss ist ortsüblich Bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Uebersicht Geltungsbereich B 6