Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	04.10.2023
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2021/944/2

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	02.11.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	07.11.2023	Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 81 "Steinhauser Straße / Deichweg" - erneuter Auslegungsbeschluss

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Es wird Bezug genommen auf die Vorlagen vom 08.10.2021 und 19.04.2022 (Drs.-Nr. 2021/944 und 2021/944/1).

Ein seinerzeit in Bockhorn praktizierender Hausarzt wollte am Deichweg in Bockhorn ein Ärztehaus errichten und dort – neben der eigenen Praxis – u. a. weitere (Fach-)Ärzte sowie eine Apotheke anzusiedeln. Zudem sollten im Obergeschoss zum Teil barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Diese Planungen haben sich zwischenzeitlich zerschlagen.

Der Bockhorner Hausarzt Dr. Egbert Völkel und seine Ehefrau haben sich entschieden, in die Planung einzusteigen, allerdings hinsichtlich der medizinischen Dienstleistungen in deutlich kleinerem Rahmen als in der Ursprungsplanung angedacht; das aktuelle städtebauliche Konzept ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Im Vordergrund der Planung steht nun die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken entlang des Deichweges. Das Mischgebiet an der Steinhauser Straße ermöglicht, dort Dienstleistungsbetriebe zu realisieren, z.B. für eine medizinische Versorgung; von Dr. Völkel ist dort die Errichtung einer Hausarztpraxis angedacht.

In Anbetracht der Bestandsüberplanung, der geringen Plangebietsgröße und der nur gering zu erwartenden Auswirkungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet. Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bei dem von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

Darüber hinaus ist der Flächennutzungsplan im Bereich entlang der Steinhauser Straße zu berichtigen; dort wird Wohnbaufläche ausgewiesen, es soll aber das beschriebene Mischgebiet entstehen.

Aufgrund der geänderten Planungsschwerpunkte wird der Name des Bebauungsplanes in „Steinhauser Straße / Deichweg“ geändert. Hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten ist mit dem Ehepaar Völkel ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Ein Auslegungsbeschluss für die ursprüngliche Planung wurde bereits am 09.11.2021 gefasst; aufgrund der seitdem verstrichenen Zeit, des Wechsels der Vorhabenträger und der Modifizierung des städtebaulichen Konzepts soll der Auslegungsbeschluss jedoch erneut gefasst werden. Die Entwurfsunterlagen der aktuellen Planung liegen dieser Vorlage als Anlagen 2 – 4 bei.

Finanzielle Auswirkungen

Unter der Haushaltsstelle 511000.4271030 stehen für das Jahr 2023 noch 12.661,71 € für die Kosten der Bauleitplanung zur Verfügung. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen, so dass der Gemeinde somit keine Kosten entstehen; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist noch abzuschließen.

Beschlussvorschlag

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Steinhauser Straße / Deichweg“ wird einschließlich Begründung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absätzen 2 und 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.
3. Mit Eheleuten Völkel ist ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Krettek
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – Städtebauliches Konzept

Anlage 2 – Entwurf B-Plan 81

Anlage 3 – Entwurf Begründung B-Plan 81

Anlage 4 – Entwurf 2. Berichtigung FNP