



Beschlussvorlage

Vorlage 86/2022

Zuständiges Amt: Planen, Bauen und
Entwicklung

öffentlich
ja

Aktenzeichen:

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss 2. Änderung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 20 "In den Baarwiesen"

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓	TOP ↓
Ortsrat Hermannsburg	30.11.2022	7
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Bauen der Gemeinde Südheide	01.12.2022	10
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südheide		

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ beschlossen.
Angestrebtes Planungsziel ist Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ wurde im Jahr 2006 mit dem Ziel: „...entsprechend der Flächennutzungsplanung die rückwärtige Bebauung an der Billingsstraße und Georgstraße im Nordwesten Hermannsburg ermöglicht werden.“ (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan) zur Rechtskraft gebracht.

Seither hat sich das Bebauungsplangebiet entwickelt und die Zielsetzung der Erstaufstellung ist zu großen Teilen umgesetzt worden.

Der 1. Bauabschnitt, im Norden des Planbereiches gelegen, wurde mit dem ersten Teilstück der Erschließungsstraße durch die Gemeinde Hermannsburg realisiert.

Der 2. Bauabschnitt, mittig im Geltungsbereich gelegen, wurde im Jahr 2020 durch den Erschließungsträger Heidt & Peters mit insgesamt 10 Wohnbaugrundstücken umgesetzt.

Der 3. Bauabschnitt soll nunmehr durch einen weiteren Erschließungsträger realisiert werden. Auch dieser plant die Erschließung von Wohnbaugrundstücken; ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Gemeinde befindet sich parallel in der Vorbereitung.



In etwa die Hälfte der Bauflächen des 3. Bauabschnittes sind im Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ als Mischgebietsflächen festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung trug der Plan dem Bestand der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft damit Rechnung. Diese war aktiv am Standort tätig; die Festsetzung eines Mischgebietes sollte diesen Umstand bauplanungsrechtlich sichern.

Die Nutzung der Raiffeisengenossenschaft wurde vor geraumer Zeit gänzlich aufgegeben; alle Gebäude sind mittlerweile zum Wohnen umgenutzt.

Vor diesem Hintergrund sowie auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des unmittelbaren Umfeldes dieser Mischgebietsfläche in ausschließlich Wohnen ist die Festsetzung im Bebauungsplan nunmehr nicht mehr dazu geeignet, eine städtebaulich harmonische Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Zum einen gestalten sich Mischgebiete in ihrer Umsetzung durchaus schwierig, da sich nicht selten aus gerade der gewollten Mischung von Wohnen und Gewerbe Nutzungskonflikte ergeben. Zum anderen zeigte sich im Rahmen der geführten Gespräche mit einer Reihe von potentiellen Erschließungsträgern für den 3. Bauabschnitt, dass gerade auch diese hier ein Konfliktfeld erwarten.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 2 „In den Baarwiesen“ in dem Teil seines Geltungsbereiches, wie in Anlage 1 zu Vorlage 86/2022 blau markiert, geändert werden. Es ist beabsichtigt, die Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen denen der übrigen Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst werden. Weitere Änderungen an den Festsetzungen, etwa am Zuschnitt der Baufläche, sind nicht beabsichtigt.

Da die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch für die Änderung des Bebauungsplanes vorliegen, soll diese im beschleunigten Verfahren erfolgen. Der Flächennutzungsplan der vormaligen Gemeinde Hermannsburg stellt den betroffenen Bereich als Mischgebiet dar. Dieser kann aufgrund der Regelungen des § 13a Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Ortsrat Hermannsburg wird gemäß § 94 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz zur beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ entsprechend angehört.

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 20 "In den Baarwiesen"