

Beschlussvorlage

zu Punkt 6. für den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 22. Februar 2018

Beratung und Beschlussfassung über Hochbaumaßnahmen in der Dorfstraße gegenüber der Schule - Grundsatzbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG (nachfolgend BGM genannt) plant die Bebauung der gemeindeeigenen Freiflächen gegenüber der Grund- und Gemeinschaftsschule an der Dorfstraße. Der Bebauungsvorschlag sieht derzeit vor, dass zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 8-9 Wohneinheiten je Gebäude und ggf. ein Ärztehaus und ein Bürgerhaus errichtet werden. Nach Abstimmungen zwischen der BGM, Frau Bürgermeisterin Jacob und Herrn Bauausschussvorsitzenden Dresen soll zunächst ein Grundsatzbeschluss erfolgen, um danach in die Verhandlungs- und Planungsphase einzusteigen.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt wird als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen. Ein Teilbereich des betroffenen Gebietes ist bereits durch den B-Plan Nr. 19 „Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße / Friedhofsstraße“ überplant, welcher nach derzeitigen Stand nicht mit der angestrebten Planung der BGM übereinstimmt. Da im nördlichen Bereich ebenfalls Gebäude durch die BGM geplant werden (Ärztehaus und Bürgerhaus), sollten diese in der Gesamtbeurteilung des Gebietes einbezogen und insgesamt durch Bauleitplanung abgesichert werden. Insofern wird eine Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 19 empfohlen. Aus Sicht des Kreisbauamtes kann als planungsrechtliches Instrument ein Angebotsplan gewählt werden, welcher im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb des gesetzten Rahmens mehr Spielraum für die Realisierung lässt. Die betroffenen Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 0,74 ha. Da die Grundfläche somit weniger als 2,0 ha beträgt, kann das Verfahren nach heutigem Kenntnisstand als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. In einem vereinfachten Verfahren kann beispielsweise von den frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Der angedachte B-Plan würde sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickeln. Die Gemeinde Schacht-Audorf ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg. Das Vorhaben unterliegt als voraussichtlicher Bebauungsplan der Innenentwicklung grundsätzlich nicht der Abstimmungen innerhalb der GEP. Es empfiehlt sich jedoch, die GEP über das Vorhaben zu informieren und mögliche Anregungen und Hinweise frühzeitig aufzunehmen.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die damit erforderlichen Maßnahmen sollten durch eine Planungskostenvereinbarung auf die BGM übertragen werden. Ob die Flächen an die BGM verkauft werden oder ein Erbbaurecht auf den betroffenen Flurstücken zugunsten der BGM bestellt wird, ist noch Beratungsgegenstand künftiger Abstimmungen.

Im Bauausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. § 4 der Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung stehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest. Angedacht ist, sämtlichen Aufwendungen der Bauleitplanung sowie die damit verbundenen Gutachten und Maßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) dem Investor und eigentlichen Nutznießer zu übertragen, sodass der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Konzept der Baugenossenschaft Mittelholstein eG zur Gestaltung der Flächen an der Dorfstraße ggü. der Grund- und Gemeinschaftsschule vonseiten der Gemeinde Schacht-Audorf zu unterstützen. Hierzu soll eine Planänderung- und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße / Friedhofstraße“ in die Wege geleitet werden. Die Bürgermeisterin wird beauftragt und ermächtigt, mit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG die Verhandlungen fortzuführen und einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Kostenübernahme abzuschließen. Die weiteren Verhandlungen sollen frühzeitig auch die Möglichkeiten der Übernahme der Flächen (Erbbaurecht oder Verkauf) beleuchten.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlage: Vorentwurf/Vorschlag für die Bebauung des Ortszentrums in Schacht-Audorf (Baugenossenschaft Mittelholstein eG und BSP Architekten, vom 12.12.2017)