

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/046/2018	AZ:	28.03.2018
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Amt IV.0 - Bauamt
Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin" für das Gebiet: "Südlich und westlich des Mühlenteiches bis nördlich der Schönningstedter Straße sowie die Tankstelle und der P+R-Parkplatz südlich der Schönningstedter Straße" - Fortführung der Planung -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.04.2018	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Der Sachverhalt ist aus der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Das Bauamt möchte darauf hinweisen, dass der in der Anlage gewünschte Erlass einer Veränderungssperre nicht mehr möglich ist, da diese bereits zweimal in der Vergangenheit für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 verlängert wurde. Der jetzige verkleinerte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 war auch Bestandteil des vorherigen Geltungsbereiches.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fordert den Bauausschuss auf, die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin“ für das Gebiet: "Südlich und westlich des Mühlenteiches bis nördlich der Schönningstedter Straße sowie die Tankstelle und der P+R-Parkplatz südlich der Schönningstedter Straße" umgehend fortzusetzen.

Hierbei ist die Erreichung folgender Ziele vorrangig zu prüfen:

Schaffung von Baurecht für eine Parkpalette sowie für ein Hotel und Wohnbebauung unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

Beschlussvorlage

Gemeinderatssitzung am 19.04.2018

TOP: Bebauungsplan „Nördlich der Bahn“

Bisherige Entwicklung und aktueller Stand :

Die Gemeinde hat bereits 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlenteich“ gefasst. Das Planungsziel war die Errichtung eines P + R Parkplatzes in Form einer zweigeschossigen Parkpalette sowie die Steuerung der künftigen Entwicklung des Plangebietes.

Für die Parkpalette wurden konkrete Planungen von der Gemeinde vorgelegt. Für die Entwicklung der zentralen Fläche im B-Plan (Hotelrestaurant Italia) lagen keine Vorstellungen des Eigentümers vor. Auch wurde vom Planungsbüro BSK empfohlen, aus naturschutzrechtlichen Gründen das Planungsgebiet zu verkleinern.

Die Gemeinde hat daraufhin am 10.1.2017 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Am Mühlenteich“ aufzuheben und mit einem kleineren Gebietsumfang als „B-Plan nördlich der Bahn“ neu aufzustellen. (Anm.: Eine Satzung zur Veränderungssperre wurde nicht erlassen und ist nachzuholen).

Die Gemeinde hat am 18.5.2017 die Bearbeitung einer Konzeptstudie zur Ortskernentwicklung beschlossen. Vom Planungsbüro BSK wurden mehrere Varianten zur Gebietsentwicklung vorgelegt, die nicht abschließend im BA beraten wurden. Der BA hat dann am 18.6.2017 auf Empfehlung des Amtes beschlossen, die Bearbeitung des B-Plans bis zur Vorlage eines Ergebnisses der Studie zurückzustellen.

Vom Architekturbüro Gössler wurde am 10.1.2018 im BA ein Konzept der Grundstückseigentümer zur Gebietsentwicklung vorgestellt. Das Konzept zeigt eine verdichtete Bebauung für Hotel, Wohnen und Parkpalette auf dem Grundstück Italia und eine Gesamtgestaltung des Plangebietes.

Vom BA wurde das Konzept zur Kenntnis genommen. Es erfolgte keine orientierende Empfehlung an den Eigentümer zur weiteren Bearbeitung.

Damit ist nicht erkennbar, welche Entwicklung des Plangebietes die Gemeinde künftig verfolgt.

Auch die Konzeptstudie zur Ortskernentwicklung wird keine Aussagen zur Entwicklung des Plangebietes liefern. Von der Studie werden Aussagen zur demographischen Entwicklung des Ortes und zu Fördermöglichkeiten für Einzelprojekte erwartet.

Es ist auf Grund der Sachlage nicht erkennbar, wann Planungsrecht für den Bau der P + R Stellplätze vorliegen wird. Vor diesem Hintergrund und um das bereits 2012 eingeleitete B-Plan-Verfahren voranzubringen empfehlen wir die Planung und Durchführung eines Workshops zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts mit fachlich qualifizierten Teilnehmern und die Beauftragung des Bauausschusses mit der Weiterentwicklung des B-Planes.

Beschlussvorschlag

Die GV fordert den Bauausschuss auf, die Bearbeitung des Bebauungsplan „Nördlich der Bahn“ umgehend fortzusetzen.

Hierbei ist die Erreichung folgender Ziele vorrangig zu prüfen:

Schaffung von Baurecht für die Parkpalette sowie Hotel und Wohnen unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

Übersicht

6.11.2012	GV	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Am Mühlenteich“ und Erlass der Veränderungssperre
	GV	Mehrfache Verlängerung der Veränderungssperre
16.2.2017	GV	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 6.11.12
16.2.2017	GV	Neuer Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Nördlich Bahnlinie“ Reduzierung des Plangebietes
18.5.2017	GV	Beschluss Konzeptstudie zur Ortskernentwicklung
8.6.2017	BA	Präsentation BSK Varianten zKts. Information über Vorstellungen des Grundstückseigentümers zur Entwicklung: Je 1/3 Parkdeck, Wohnungsbau, Hotel Fortführung Bearbeitung BSK nach Vorlage der Ortskernentwicklungsstudie
10.1.2018	BA	Präsentation Architekturbüro Gössler Im BA zur Kenntnis genommen, kein Beschluss zum weiteren Vorgehen