

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Bauausschuss Schacht-Audorf	23.05.2024	öffentlich	7.
Gemeindevertretung Schacht-Audorf	20.06.2024	öffentlich	11.

Beratung und Beschlussfassung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 "Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße/Friedhofstraße"; hier: Aufstellungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Für die in Schacht-Audorf ansässigen Ärzte sollten auf dem kommunalen Baugrundstück „Neue Mitte Schacht-Audorf“ im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens neue Praxisräume für ortsansässige Ärzte errichtet werden. Nachdem dieses Verfahren ergebnislos beendet werden musste, sollen diese Räume nun durch die Gemeinde selbst erstellt werden. Da mittlerweile die Zeit bis zur möglichen Anmietung eine sehr hohe Priorität hat, soll das auf einem bestehenden Teilgrundstück bestehende Baurecht (B-Plan Nr. 19 „Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße/Friedhofstraße“) in Anspruch genommen werden. Dieses weist als Nutzungskategorie ein Allgemeines Wohngebiet aus (WA). In diesem ist ein reines Ärztehaus baurechtlich unzulässig. Deshalb soll ein Wohnhaus mit untergeordneten Mietflächen für Praxisräume errichtet werden (ca. 49 % Ärzte / 51 % Wohnnutzung). Die Höhe der für die Errichtung des Wohn- und Ärztehauses notwendigen Haushaltsmittel werden in einer Machbarkeitsstudie derzeit ermittelt.

Um das umliegende Gebiet und die damit im Zusammenhang stehenden unbebauten Grundstücke (Flurstück 25/40, 25/46 und 24/5 – siehe Anlage 1 und 2) langfristig für eine Bebauung attraktiv zu machen und den Weg für eine spätere Bebauung zu ebnen, ist die Änderung des B-Planes Nr. 19 vorgesehen. Im Rahmen dessen ist eine Nutzungsänderung vom allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die Seniorenwohnanlage am „Alten Sportplatz“ bleibt unverändert als Wohngebiet bestehen. Im Zuge der Änderung kann neben der Änderung von WA zu MI auch das Gebiet des B-Planes vergrößert werden und dadurch die unbebauten Grundstücke in der Dorfstraße sowie die Schule in Schacht-Audorf miteinschließen. Der Plangeltungsbereich ist in der Anlage dargestellt. Für die anstehende Änderung des B-Planes Nr. 19 ist unter anderem die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig.

Festzustellen ist, dass die Gemeinde beabsichtigt das entsprechende Gebiet zu überplanen, um dort in Zukunft bauen zu können.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Höhe der dafür notwendigen Haushaltsmittel wird im Anschluss ermittelt.

3. Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich der Gemeindestraße Holmredder, westlich der Gemeindestraße Sandkoppel, nördlich der Gemeindestraße Holsteiner Straße wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße/Friedhofstraße“ aufgestellt. Planungsziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, in Abstimmung mit der Verwaltung Angebote für ein Planungsbüro einzuholen und den wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Stadtplanungsbüro beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich durch das Stadtplanungsbüro erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens für 30 Tage, in den Räumen des Amtes Eiderkanal durchgeführt werden.

Im Auftrage

gez.
Jannika Stieber

Anlage(n):

- Plangeltungsbereich