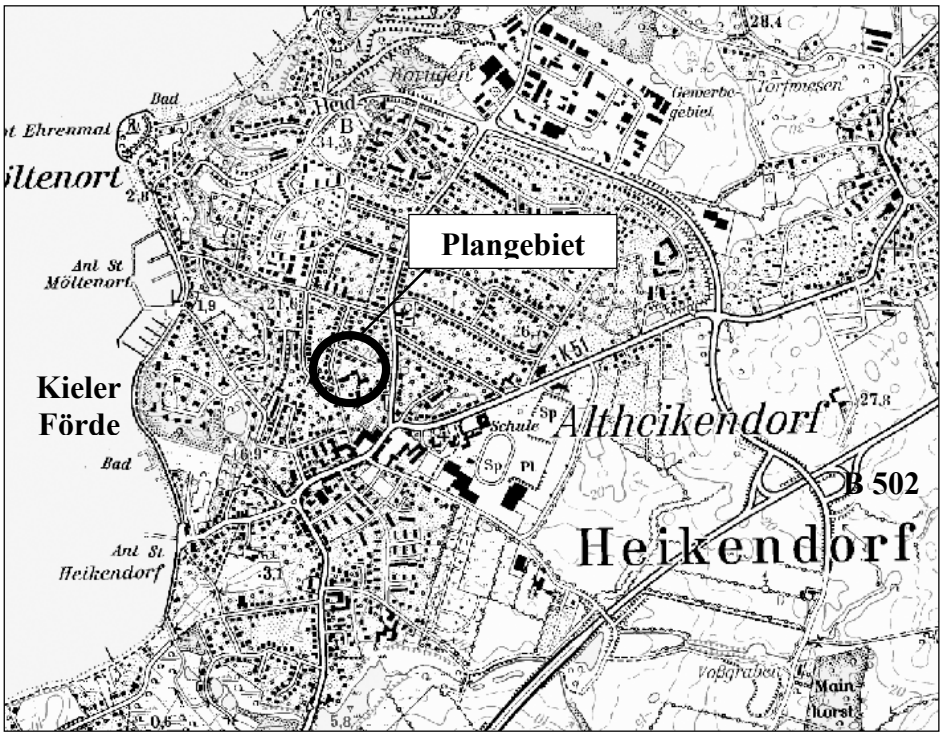
Gemeinde Heikendorf

Amt Schrevenborn

Anpassung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung) der Gemeinde Heikendorf im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss

zum Bebauungsplan Heikendorf Nr. 73

„Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“



Stand Januar 2018

Amt Schrevenborn für die
Gemeinde Heikendorf
Dorfplatz 2
24226 Heikendorf

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel. 040 / 298 120 99 10 • Fax: 040-298 120 99 40
E-Mail: info@plankontor-hh.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Rechtsgrundlage

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heikendorf Nr. 73

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 73 der Gemeinde Heikendorf befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Altheikendorf und umfasst folgende Flurstücke im Bereich östlich der Straße Langer Rehm: 48/15, 48/42, 748, 749 (ehem. 449/9 und 49/22), 750, 751 und 49/18. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 8.810 qm.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Langer Rehm, im Nordosten an die rückwertigen Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser aus der Stichstraße vom Langen Rehm, die Hausnummer 20 und 20 d. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der zum Laboer Weg gelegenen Grundstücke Laboer Weg 1 bis 11. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch die Grenzen zu den Flurstücken 49/11 (Langer Rehm 10) und 49/20 (Langer Rehm 8) bestimmt.

Planberichtigung

Die Gemeinde Heikendorf bildet die bevölkerungsreichste Gemeinde innerhalb des Amtes Schrevenborn. Seit 1994 kann das Amt auch einen anhaltenden Einwohnerzuwachs verzeichnen. Darunter befinden sich vor allem Bewohner der Generation 55plus und junge Familien. Da aktuell eine hohe Nachfrage nach altengerechtem Wohnen besteht, wurde der Bebauungsplan Nr. 73 aufgestellt, der zum größten Teil ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, das einen Fokus auf altersgerechte Wohnanlagen für betreutes Wohnen legt.

Der Bebauungsplan Nr. 73 der Gemeinde Heikendorf hat zum Ziel, nach der im Spätsommer 2013 erfolgten Schließung des bisherigen Alten- und Pflegeheims am Langen Rehm mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 73 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau eines Alten- und Pflegeheimes sowie von Seniorenwohnungen und einem in die Anlage integrierten Kindergarten zu schaffen. Mit der Neuaufstellung mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Heikendorf Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“ wurde gleichzeitig die Rechtskraft des bisher an dieser Stelle gültigen Bebaungsplans Heikendorf Nr. 1 aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 wurde aufgrund der Kombination eines Pflegeheimes mit Seniorenwohnungen und einem Kindergarten neben einem Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim/Kindergarten“ im nördlichen Teilbereich auch ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Teilbereich festgesetzt.

Diese Festsetzungen können nicht aus der rechtskräftigen Fassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heikendorf entwickelt werden, da dort der nördliche Teilbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt ist, während diese im Bebauungsplan Nr. 73 gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist. Gleichzeitig ist der südliche Teilbereich im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten und Pflegeheim“ dargestellt, während diese Fläche im Bebaungsplan Nr. 73 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

In dem druch Berichtigung angepassten Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf wird zukünftig im nördlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten und Pflegeheim/Kindergarten“ dargestellt. Der südliche Teilbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Trotz der Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Fläche für Gemeinbedarf/Altersheim“ in eine Sonderbaufläche „Alten- und Pflegeheim/Kindergarten“ bleibt der Nutzungscharakter des Plangebietes erhalten. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Heikendorf demnach nicht beeinträchtigt.

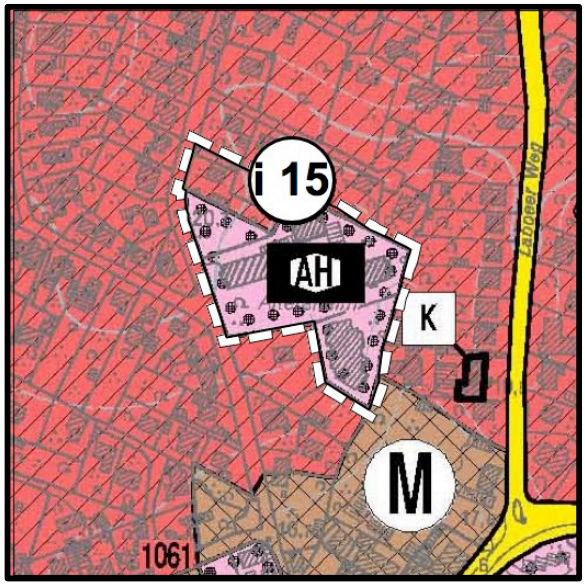


Abbildung 1: Darstellung der zu berichtigenden Flächen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) der Gemeinde Heikendorf

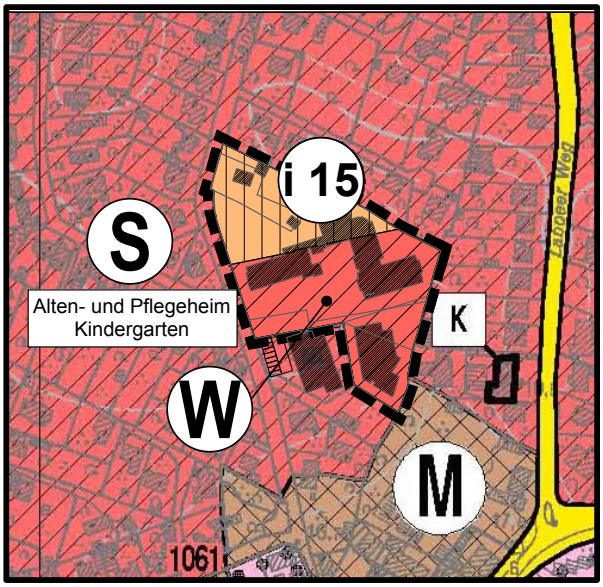


Abbildung 2: Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Heikendorf Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“

Planverfahren

Der Bebauungsplan Heikendorf Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“ wurde am 03.02.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.05.2016 im Heikendorfer Anzeiger.

Die vorliegende Berichtigung stimmt mit den Inhalten des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Heikendorf Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“ überein. Ein formeller Änderungsbeschluss ist nicht erforderlich. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf im Bereich des Bebauungsplans Heikendorf Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten und Pflegeheim Rehmgarten im Bereich östlich Langer Rehm“ im Wege der Berichtigung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Heikendorfer Anzeiger rechtswirsam.

Heikendorf, den

.....

Alexander Orth

- Bürgermeister -

Gemeinde Heikendorf

Dorfplatz 2

24226 Heikendorf

Bearbeitung durch

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Elisabeth Purreiter

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel. 040 - 298 120 99 - 10 • Fax: 040 - 298 120 99 - 40

Mail: info@plankontor-hh.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de