GEMEINDE HILLE
- Der Bürgermeister -

B E S C H L U S S V O R L A G E

Drucksachen-Nr.:/ggf. Nachtragsvermerk	Sitzung:
176/2022	öffentlich
FB/SB: 3.1	Sachbearbeiter: Hans-Peter Seele
Aktenzeichen: 3 / 61 26 02	Datum: 17.11.2022

Beratungsfolge	Termin	Berichterstatter	TOP	Einstimmig	Dafür	Dagegen	Enthaltungen
Planungs- und Umweltausschuss	29.11.2022	Hans-Peter Seele, Dipl.-Ing. Olaf Schramme, Büro o.9					
Rat	15.12.2022	Hans-Peter Seele					

Betreff:
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 “Alte Schule / Eickhorster Straße“ - Ortschaft Hille -
a) Kenntnisnahme eines städtebaulichen Vertrags (Planungskostenvereinbarung)
b) Aufstellungsbeschluss
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
d) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschläge:
a) <u>Kenntnisnahme eines städtebaulichen Vertrags (Planungskostenvereinbarung)</u>

Der städtebauliche Vertrag (Planungskostenvereinbarung) zwischen der Phase 5 GmbH & Co. KG, Kuppendorf 56, 27245 Kirchdorf und der Gemeinde Hille vom 11.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

b) <u>Aufstellungsbeschluss</u>

Für die Flurstücke 663 und 664, hier: südlicher und östlicher Grundstücksanteil gemäß der in dem beigefügten Flurkartenauszug dargestellten Begrenzung, der Flur 18 in der Gemarkung Hille ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 91 “Alte Schule / Eickhorster Straße“ − Ortschaft Hille −. Ziel der Bauleitplanung ist die rechtsverbindliche Festsetzung eines “Allgemeinen Wohngebietes“ (WA). Als Maßnahme der Innenentwicklung soll der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

c) <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</u>

In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 “Alte Schule / Eickhorster Straße“ - Ortschaft Hille - ist die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
Dieses ist der erste Teil eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens auf Basis von ortsüblichen Bekanntmachungen in Verbindung mit öffentlichen Auslegungen der Planunterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Dem Planungs- und Umweltausschuss ist über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu berichten.

d) <u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u>

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereiche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 “Alte Schule / Eickhorster Straße“ - Ortschaft Hille - berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und aufzufordern, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer ggf. für erforderlich gehaltenen Umweltprüfung zu äußern. Stellungnahmen, die im Rahmen dieser frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung eingehen, sind dem Planungs- und Umweltausschuss zur Abwägung und Beschlussfassung vorzulegen.

Sachdarstellung:
Das Planungsbüro O.9 aus Minden beantragt namens und im Auftrag der Phase 5 GmbH & Co. KG, Kuppendorf 56, 27245 Kirchdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB für das unbebaute Flurstück 663 und für den noch unbebauten Teil des Flurstücks 664 der Flur 18 in der Gemarkung Hille. Als Vorhabenträgerin für das geplante Erschließungsprojekt auf den noch unbebauten Teilflächen des Grundstücks der alten Hiller Schule tritt die Phase 5 GmbH & Co. KG auf (Vgl.: Planungskostenvereinbarung).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden. Es ist vorgesehen, hier drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten zu realisieren.

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) grundsätzlich vorliegen. Ebenso geht die Verwaltung (zunächst) davon aus, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels nachträglicher Berichtigung in eine Wohnbaufläche (W) nicht erforderlich ist

Die Vorhabenträgerin hat sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet, alle Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen.

Mit den vorgeschlagenen Beschlüssen wird das Aufstellungsverfahren für den genannten Bebauungsplan eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss zu b) bedarf der Bestätigung durch den Rat der Gemeinde.

Zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB noch folgende allgemeine Anmerkung:
Durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung wird zu gegebener Zeit u. a. auch auf die Möglichkeit der individuellen Einsichtnahme in die digital auf der Homepage der Gemeinde hinterlegten Vorentwurfsunterlagen zu der beabsichtigten Bauleitplanung hingewiesen.
Die Bekanntmachung in Verbindung mit den veröffentlichten Vorentwurfs-Planunterlagen enthalten sämtliche notwendigen Informationen für all diejenigen, die sich über die Ziele und den Zweck der Bauleitplanung pp. informieren und sich ggf. zu der Bauleitplanung äußern möchten.

Zielbeitrag zu den strategischen Zielen der Gemeinde Hille:	**Auswirkungen auf den Zielbeitrag** *(+) = positiv (-) = negativ (0) = keine*
Der Haushalt der Gemeinde Hille ist auszugleichen.	0
Die Gemeinde Hille soll als Wohnstandort insbesondere für junge Menschen erhalten bleiben.	+
Das zivilgesellschaftliche Engagement hat eine herausgehobene Bedeutung für die Gestaltung der Gemeinde und ist dementsprechend zu stärken.	0
Um junge Familien in der Gemeinde Hille zu halten ist ein bezahlbares Wohnraumangebot vorzuhalten bzw. zu schaffen. Für die älteren Mitbürger ist die Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen zu gewährleisten.	+
Die Attraktivität des Gewerbestandortes Hille ist zu erhöhen.	0
Die Ortschaft Hille wird mittel- bis langfristig zum Gemeindekern entwickelt.	+
Die Gemeinde Hille ist zu einer nachhaltigen Kommune zu entwickeln.	0

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Maßnahme hat keine finanziellen Auswirkungen

☒ Maßnahme hat finanzielle Auswirkungen:
☒ Ertrag / Einzahlung ☐ Aufwand / Auszahlung

Kostenträger:	**090101001**		
☒ Konsumtiv:		Lfd. Jahr:	**€**
		Folgejahr/e:	**Im Jahr 2023 rd. 3.000 €**
☐ Investiv:		Lfd. Jahr:	**€**
		Folgejahr/e:	**€**
Mittel sind im Haushalt bereit gestellt: ☐ Ja			
☐ Nein, Erläuterung:			
Sonstiges:			

Anlagen:
Antrag (Anregung) vom 03.11.2022 mit städtebaulichem Konzept

Planungskostenvereinbarung vom 11.11.2022 mit Flurkartenauszug zur Plangebietsbegrenzung

Unterschrift des Bürgermeisters: