

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0914/2018/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 27.02.2018
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	14.03.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	28.03.2018	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für eine Fläche östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und südlich des Klöterbarg; hier: Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung beschloss auf der Sitzung vom 19.09.2017, den Bebauungsplan Nr. 23 „Münsterweg“ zu ändern und den Plangeltungsbereich zu erweitern. Es wurde beschlossen, die nördlich des Münsterweges und südlich des Klöterbargs liegenden Flurstücke 25/5, 225/24 und 224/25 der Flur 10 in den Bebauungsplan Nr. 23 „Münsterweg“ mit einzubeziehen. Das Planungsziel ist die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Sie soll dazu dienen, attraktiven Wohnraum innerhalb eines bereits bebauten Gebietes der Gemeinde zu schaffen. Um eine Angleichung des bestehenden Planes an aktuelle Entwicklungen zu erzeugen, enthält der Entwurf zudem keine Regelungen mehr zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Münsterweg. Hierfür wurde in der Vergangenheit bereits ein Ausgleich durch die Gemeinde geleistet. Zudem werden die Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen entlang des Münsterwegs gelockert. Aus diesem Grunde soll der Geltungsbereich der 1. Änderung auf die Fläche entlang des Münsterweges, wie in der Anlage ersichtlich, erweitert werden.

Für den übrigen Plangeltungsbereich werden grundsätzlich die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes angewendet. Lediglich in dem als WA 1 gekennzeichneten Bereich sollen die Festsetzungen etwas großzügiger gestaltet werden. U.a. sollen dort zwei Vollgeschosse die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Darüber hinaus ist die GRZ mit 0,4 großzügiger als im übrigen Plangeltungsbereich gehalten. Um die Größe der Mehrfamilienhäuser zu begrenzen, sieht die textliche Festsetzung Nr. 1.1 eine maximale Anzahl von elf Wohneinheiten je Gebäude innerhalb des Gebietes WA 1 vor. In den übrigen Teilbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 dürfen je Gebäude zwei Wohneinheiten entstehen. Um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen, wird die Firsthöhe in weiten Tei-

len des Plangeltungsbereichs auf 12 m festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dadurch kann u.a. die frühzeitige Beteiligung entfallen.

Daraus folgt, dass bei entsprechender Beschlussfassung unmittelbar in die reguläre Beteiligung eingetreten werden kann.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 23 „Münsterweg“ zu ändern und den Plangeltungsbereich zu erweitern (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23).

Die Änderung soll eine Angleichung der zulässigen Bebauung in der Straße Klöterberg an die vorgegebene Bebauung im Münsterweg ermöglichen und gleichzeitig die Ansiedlung von zusätzlichem Wohnraum ermöglichen. Darüber hinaus soll die Änderung entlang des Münsterweges die Anpassung einiger Festsetzungen an die tatsächliche Entwicklung ermöglichen. Die Flurstücke 25/1, 25/5, 225/24 und 225/25 der Flur 10 sind in den Plangeltungsbereich einzubeziehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet nördlich und südlich Münsterweg, zwischen Wedeler Chaussee (B 431) und Klöterberg sowie die Begründung hierzu wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf des Planes und seiner Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren.

Das Planungsbüro Möller-Plan wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Karl-Heinz Weinberg
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23,
Planzeichnung
 - Anlage 2: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23,
Textteil
 - Anlage 3: Begründung
 - Anlage 4: Bodengutachten
 - Anlage 5: Lärmgutachten