Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 198/2008/MO/BV

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	17.09.2008
Bearbeiter:	Elisabeth Stumpenhagen	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Moorrege	01.10.2008	nicht öffentlich

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes/ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

Sachverhalt:

Bereits am 28.06.2006 beschloss die Gemeindevertretung, das Gelände gegenüber der Tankstelle zu überplanen.

Die zwischen dem Investor unter Hinzuziehung der Gemeinde und einem Eigentümer der Flächen zu führenden Vertragsverhandlungen gestalteten sich sehr schwierig.

Bis zum heutigen Tage ist der letzte Vertrag nicht geschlossen, seitens des Eigentümers wurde der Vertragsabschluss jedoch signalisiert.

Während der in der Zwischenzeit vorgenommenen Prüfung verschiedener Sachverhalte und bei Gesprächen mit dem Eigentümer der Fläche im B-Plan Nr. 18, angrenzend an das Plangebiet, stellte sich heraus, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und die Errichtung einer Verbindungsstraße zwischen der Wedeler und der Pinneberger Chaussee bei den Planungen einzubeziehen sind.

Der Sachverhalt wurde durch Herrn Klütz in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2008 umfassend erläutert.

Stellungnahme der Verwaltung

Um das Verfahren voran zu bringen, sind seitens der Politik weitere Beschlüsse gem. Beschlussvorschlag erforderlich.

Eine Beschlussfassung erfolgte bereits einstimmig in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2008.

Eingefügt für die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung wurde der Punkt 14) „Verzicht auf die Forderung von 85.000€ aufgrund der erbrachten Vorleistungen der Gemeinde zum B-Plan Nr. 18“. Die Erforderlichkeit wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2008 durch Herrn Bgm. Weinberg insofern erläutert, als dass der Eigentümer der Fläche des B-Plan Nr. 18 sein Einverständnis zur Übernahme aller mit der

Planung und Erschließung entstehenden Kosten bei Überplanung seiner Fläche unter die Bedingung stellt, dass die Gemeinde von der Forderung aus der Vergangenheit, welche ihm beim Erwerb des Grundstückes nicht mitgeteilt wurde, verzichtet.

Eine Überplanung des Gesamt- Areal ist städtebaulich nur sinnvoll, wenn auch die Fläche des B-Planes Nr. 18 einbezogen wird. Anderenfalls werden Zuschüsse für die Verbindungsstraße seitens des Landes nicht gewährt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde hat die anteiligen Erschließungskosten des an die zukünftige Verbindungsstraße angrenzenden gemeindlichen Grundstückes zu tragen. Die Kosten werden ermittelt und in den Haushalt 2009 eingebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet zwischen Wedeler Chaussee, Grothar, Beesenweide und Pinneberger Chaussee(Bebauungsplan Nr. 18) in Moorrege wird ein B-Plan mit der Nummer 27 aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Schaffung von Bauland und der dazugehörigen Infrastruktur, wobei eine Aufteilung in Mischgebiet mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sowie Gewerbegebiet erfolgen soll.

2. Das Gelände an der Pinneberger Chaussee (Bebauungsplan Nr. 18) ist in die Planungen einzubeziehen.

Dies ist u.a. deshalb erforderlich, um eine vernünftige Erschließungsplanung für das gesamte Gebiet durchzuführen. Darüber hinaus gab es in der Vergangenheit Nachfragen nach Errichtung eines Verbrauchermarktes in diesem Gebiet. Eine entsprechende Nutzung fügt sich in das Gesamtkonzept ein.

Der B-Plan Nr. 18 ist in einem Teilbereich, angrenzend an die Pinneberger Chaussee, in „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ zu ändern.

Der Verlauf der Verbindungsstraße (Wedeler Chaussee und Pinneberger Chaussee) ist in die Planungen einzubeziehen.

3. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sind zu ändern.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

5. Mit der Ausarbeitung der Planentwürfe und der Verfahrensbegleitung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2, zur Änderung des B- Planes Nr. 18, der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes soll das Büro Klütz in Bokel beauftragt werden.

6. 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 und in einem Scoping-Termin erfolgen.

7. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer Informationsveranstaltung erfolgen.

8. Die seitens des Verkehrsministeriums zugesicherte Bezuschussung der Verbindungsstraße ist zu prüfen.

9. Die Gemeinde ist lediglich anteilig, für die aufgrund der im Gebiet befindlichen gemeindlichen Fläche, an den für die Errichtung der Erschließungsstraße entstehenden Kosten zu beteiligen. Alle weiteren Erschließungskosten werden von dem Investor des Gebietes des B-Plan Nr. 27 und dem Eigentümer der Fläche im Bereich des B-Plan Nr. 18 getragen.

10. Die Absicht der Gemeinde auf Kosten eines Vertragspartners einen Bebauungsplan aufzustellen und den bestehenden B-Plan Nr. 18 zu ändern ist gem. § 11 BauGB vertraglich zu regeln.

Darüber hinaus ist die Erschließung gem. § 124 BauGB nur durch einen Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Die Vorgabe, die Gemeinde von allen weiteren Kosten (u.a. Ausgleichsmaßnahmen, Notar, Erschließung) frei zu halten, ist ebenfalls in das Vertragswerk aufzunehmen.

11. Der zu erstellende Städtebauliche- und Erschließungsvertrag ist von einem Fachanwalt (in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister/Amt) zu erstellen. Die entstehenden Kosten sind von den jeweiligen Vertragspartnern anteilig zu tragen.

Der Vertragsentwurf ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

12. Der Bürgermeister wird ermächtigt die erforderlichen weiteren Schritte einzuleiten.

13. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sind die Entwürfe der Bauleitpläne der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Neu: 14.

Die Gemeinde verzichtet auf die Forderung von 85.000€ welche die Gemeinde anteilig für das zu überplanende Gelände für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der damit verbundenen Ausgleichszahlungen in den Jahren 1997 und 1998 erbracht hat.

Weinberg

Anlagen:
Bebauungskonzept