

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 435/2012/MO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 16.02.2012
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	06.03.2012	nicht öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	20.03.2012	nicht öffentlich

Aufstellung einer geänderten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (geänderter Geltungsbereich) für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (am Mühlenweg)

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Der grundsätzliche Sachverhalt ist bekannt. Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt für das Gesamtareal Schafsweide einen Bebauungsplan aufzustellen, der planungsrechtlich einen Vollsortimenter sowie ein Wohnbaugebiet mit ca. 50 Wohneinheiten ermöglichen soll. Außerdem soll in diesem Zusammenhang auch die Erschließung des bisher nicht umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgen. Das Gesamtprojekt Schafsweide wird durch einen privaten Investor realisiert, der für sämtliche Kosten aufzukommen hat.

Der bisher unüberplante Bereich für den Einzelhandel und für das Wohnbaugebiet sollte durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege überplant werden. Die Verfahren hierzu liefen bereits seit geraumer Zeit.

Die Gemeinde Moorrege hat keinen eigenen, sondern einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Städten Tornesch und Uetersen sowie der Gemeinde Heidgraben. Die Vereinbarung zu diesem gemeinsamen Flächennutzungsplan sieht vor, dass bei Flächennutzungsplanänderungen, die ein Gebiet mit mehr als 5ha Fläche beinhalten, die so genannte Gemeinsamkeit betroffen ist und alle Vertragspartner dann durch gleichlautende Beschlussfassungen der Flächennutzungsplanänderung zustimmen müssen.

Das Plangebiet der bisherigen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Vollsortimenter und Wohnbaugebiet) ist größer als 5ha, wodurch demzufolge gleichlautende Beschlussfassungen notwendig geworden sind. Tornesch und Heidgraben haben diese Beschlüsse gefasst. Die Stadt Uetersen jedoch hat bekanntermaßen keinen gleichlautenden Beschluss gefasst, weil man sich gegen die Pläne der Gemeinde Moorrege zur Schaffung eines Vollsortimenters an der B431 ausgesprochen hat.

Lediglich 850m² Verkaufsfläche, was einem kleinen Discounter entspricht, wollte man zugestehen. Die Landesplanung hatte der Gemeinde bereits die Zustimmung zu einem Vollsortimenter bis zu einer Größe von 1.200m² in Aussicht gestellt.

Aufgrund der ablehnenden Haltung der Stadt Uetersen wurde nun nach alternativen Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes gesucht.

Die einfachste Möglichkeit ist aus Sicht der Verwaltung die Aufteilung des Gesamtprojektes Schafsweide auf 2 Flächennutzungsplanänderungen, weil dann beide Einzeländerungen jeweils weniger als 5ha Fläche beinhalten und somit keine gleichlautenden Beschlüsse zum gemeinsamen Flächennutzungsplan mehr notwendig sind. Die Verfahren wurden damals trotz der unterschiedlichen Nutzungen von Einzelhandel und Wohnbaugebiet in einen Bauleitplan zusammen gelegt, weil es einfacher war und die Gemeinde hinsichtlich der Realisierung immer einen Gesamtzusammenhang gesehen hat. Dieser existiert auch weiterhin, jedoch ist es rein planungsrechtlich sogar sinnvoll, Einzelhandel und ein Wohnbaugebiet in 2 parallel verlaufenden Planverfahren durchzuführen. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass Uetersen mit den Gründen zur Versagung eines Vollsortimenters gleichzeitig die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Grothar verhindert.

Das geplante Sondergebiet Einzelhandel und das geplante Wohngebiet stellen planungsrechtlich zwei unterschiedliche, voneinander unabhängige Gebietstypen dar. Es gibt keine inhaltlichen Verflechtungen von beiden Teilbereichen, die Erschließung erfolgt unabhängig voneinander. Beide Teilbereiche können deshalb unabhängig voneinander entwickelt werden. Dies bietet sich auch an, da die planungsrechtlichen Fragestellungen in beiden Gebietstypen unterschiedlich sind und daher auch unterschiedliche Verfahrensverläufe zu erwarten sind.

Die Stadt Uetersen wird dann wie in jedem anderen Bauleitplanverfahren als Nachbarstadt beteiligt, jedoch ist die Realisierung des Projektes Einzelhandel dann nicht mehr zwingend von einer positiven Entscheidung der Stadt Uetersen abhängig. Die dann zu begründenden Ablehnungsgründe der Stadt fließen in die Abwägung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet Einzelhandel für den Vollsortimenter und im Rahmen einer 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen im Bereich Grothar auszuweisen.

Finanzierung:

Der Gemeinde entstehen hinsichtlich der erforderlichen Bauleitplanung sowie der Erschließung des Gebietes keine Kosten, da diese aufgrund vertraglicher Regelungen von dem Investor des Gebietes übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt/ Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 19. Änderung **mit einem gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss geänderten Geltungsbereich**

aufgestellt, die für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (am Mühlenweg) folgende Änderungen der Planung vorsieht:

- Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel statt bisher landwirtschaftlicher Flächen
2. Der **geänderte** Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Der Landschaftsplan ist dementsprechend zu ändern.
 4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Büro *MÖLLER-PLAN* aus *Wedel* beauftragt werden. Die Kosten trägt der Investor.
 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 im Rahmen eines Öffentlichkeitstermins durchgeführt 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 erfolgen.

Weinberg
Bürgermeister

Anlagen: Lageplan geänderter Geltungsbereich