

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 623/2014/MO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 02.09.2014
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	15.09.2014	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	24.09.2014	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet nördlich der Straße Voßmoor und westlich der Straße Am Hög; hier: frühzeitige Beteiligung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung fasste auf der Sitzung vom 19.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan.

Die Gemeinde Moorrege plant neue Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 auszuweisen. Durch die Überplanung erfolgt eine Nachverdichtung im Gemeindegebiet. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, werden durch den Bebauungsplan der Wohnnutzung zugeführt.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Bauabschnitte vor. Diese Aufteilung ist sinnvoll, da erst vor wenigen Monaten die Erschließung des Heidreger Rings (Bebauungsplan Nr. 30) erfolgte. Durch die Entzerrung der Realisierung der Wohnbebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 kann eine Überstrapazierung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Der vorgelegte Entwurf sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern sowie Doppelhäusern vor. Dabei werden Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² bzw. 300 m² gefordert.

Eine wichtige planungsrechtliche Entscheidung wird aus Sicht der Verwaltung die Festlegung der Geschossigkeit (I oder II) und die Festlegung der möglichen Wohneinheiten je Gebäude sein. Durch die Festlegung der Geschossigkeit wird die mögliche Obergeschossfläche und die damit im Zusammenhang stehende Kubatur der Wohnhäuser geregelt. Diese wird im Entwurf auf II festgelegt. Zudem wird die maximale Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten stellt klar, ob auch Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit bei Einfamilienhäusern bzw. mehr als 2 Wohneinheiten bei Doppelhäusern entstehen können. Im Plangeltungsbereich sollen 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte möglich sein.

Darüber hinaus ist die maximale Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt und orientiert sich damit an den Strukturen der Gemeinde Moorrege.

Des Weiteren berücksichtigt der Entwurf den Baumbestand entlang der Straße Am Hög. Dies wird durch die Lage der Baugrenzen außerhalb der Baumkronen deutlich. Zudem regeln die textlichen Festsetzungen 1.6 – 1.8 die Erhaltung der Knicks sowie die Errichtung von Knickschutzstreifen.

Das Erschließungskonzept sieht eine verkehrliche Erschließung von der Gemeindestraße Am Hög aus vor. Im I. Bauabschnitt ist eine Ringstraße zur Erschließung geplant. Der II. Bauabschnitt wird durch eine Stichstraße erschlossen werden. Bedenklich bei einer weiteren Verkehrszunahme ist die momentane Situation in der Straße Am Hög. Diese Straße ist den neuen Gegebenheiten anzupassen und daher auszubauen. Eine entsprechende Regelung ist mit dem Projektentwickler zu treffen.

Finanzierung:

Die Finanzierung wird durch den Projektentwickler übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem wird zudem die Erschließung und die zeitliche Umsetzung des Projektes rechtsverbindlich geregelt werden.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Informationsveranstaltung erfolgen.

Bürgermeister Weinberg

Anlagen: - Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 32

- Anlage 2: Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32
- Anlage 3: Entwurf eines Lageplanes
- Anlage 4: Biotoptypenkartierung
- Anlage 5: Baugrundgutachten