Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 648/2014/MO/BV

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	10.11.2014
Bearbeiter:	Jan-Christian Wiese	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Moorrege	10.12.2014	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 "am Mühlenweg"; abschließende Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung fasste am 18.06.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst ein Gebiet nördlich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 27 und östlich der Wedeler Chaussee (B 431).

Zudem beschloss die Gemeindevertretung, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Planungsanlass ist die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 in nördlicher Richtung. Das angrenzende Grundstück soll wiedernutzbar gemacht werden. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Moorrege die Ansiedlung von Arztpraxen ermöglichen.

Im Rahmen der Gemeindevertretersitzung vom 24.09.2014 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Daraufhin wurde der Entwurf vom 21.10.2014 bis zum 21.11.2014 öffentlich ausgelegt. Außerdem fand nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage dargestellt. Die bislang vorliegenden Stellungnahmen geben keinen Anlass, die Planung grundlegend zu ändern. Deshalb ist der abschließende Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 zu fassen und die entsprechende Benachrichtigung derjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, zu veranlassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der ausgelegte Entwurf berücksichtigt die Interessen des Grundstückseigentümers und stellt die nötige Fläche für die Errichtung einer Arztpraxis und einer Zahnarztpraxis samt angegliederter Wohnungen bereit. Durch die Wahl des Verlaufes der Baugrenze entsteht eine einheitliche Front an der Wedeler Chaussee. Die Formung einer einheitlichen Front wird durch den in den textlichen Festsetzungen geforderten Versatz des Staffelgeschosses verstärkt. Um vom südlich gelegenen Sondergebiet Einzelhandel eine Abstufung zum nördlich angrenzenden unbeplanten Innenbereich zu erzielen, wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt. Diese Abstufung wird durch die niedrigere Firsthöhe im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 27 verstärkt. Aus Sicht der Verwaltung ist der Versatz der nördlichen Baugrenze sinnvoll, um den Grenzabstand zur nächstgelegenen Bebauung einzuhalten.

Aufgrund der Stellungnahme des LBV SH ist auf die Nutzung der direkten Zufahrt zur Wedeler Chaussee zukünftig zu verzichten. Diese steht lediglich für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Auf diese Weise kann sämtlicher Verkehr zum bzw. vom neuen Arztgebäude kontrolliert über die beampelte Kreuzung im Einmündungsbereich REWE Markt / Wedeler Chaussee (B 431) geleitet werden.

Der Bau- und Umweltausschuss regte auf seiner Sitzung am 15.09.2014 an, eine Schattenwurfsimulation anzufertigen. Diese Simulation dient dazu, die Beeinträchtigung auf die nördlich gelegene Bebauung darzustellen. Die Simulation (siehe Anlage) zeigt den Istzustand und den zukünftigen Zustand im März und im Juli.

Finanzierung:
Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 anfallenden kosten werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages vom Grundstückseigentümer übernommen.

Fördermittel durch Dritte:
entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 am Mühlenweg abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft.

   Die Stellungnahmen werden gemäß beigefügtem Abwägungsvorschlag berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

   Das Planungsbüro Möller-Plan wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in

Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund § 10 BauGB beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 am Mühlenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

_____

Weinberg
(Bürgermeister)

Anlagen:
- Anlage 1: Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
- Anlage 2: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 3: Entwurf der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
- Anlage 4: Abwägungstabelle
- Anlage 5: Lärmgutachten
- Anlage 6 - 9: Schattenwurfsimulation