

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 933/2015/APP/BV

Fachteam:	Planen und Bauen	Datum:	02.03.2015
Bearbeiter:	René Goetze	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	10.03.2015	öffentlich
Bauausschuss der Gemeinde Appen	12.03.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	26.03.2015	öffentlich

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Appen "Sondergebiet Schäferhof" für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs

Sachverhalt:

Der grundlegende Sachverhalt ist den politischen Vertretern bereits bekannt. Zuletzt gab es einen umfangreichen Informationsaustausch im Rahmen der Einwohnerversammlung.

Anlass für diese Planung sind Überlegungen zur nachhaltigen Sicherung und Nutzung des „Schäferhofes“ als soziale Einrichtung als Wohn- und Arbeitsstätte für Obdachlose und sozial benachteiligte Menschen am jetzigen Standort. Hierzu gehören neben Gebäuden für Wohnen und Freizeit der Bewohner auch (betreute) Arbeitsmöglichkeiten im Bereich der Landwirtschaft des ehemaligen Gutes sowie in den Werkstätten - in enger Kooperation mit Privatbetrieben.

Die Aufstellung dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 soll von der Gemeinde Appen beschlossen werden, um den bestehenden Recyclinghof im Zusammenhang mit der sozialen Einrichtung Schäferhof planungsrechtlich zu sichern und damit auf neue Anforderungen im Rahmen der sozialen und arbeitsmarktlichen Integrationsarbeit reagieren zu können.

Ziel ist es, die Fläche des bestehenden Recyclinghofs über die befristete Genehmigung bis 31.12.2016 hinaus nutzen zu können und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Schäferhofs dauerhaft abzusichern.

Der Schäferhof hat deshalb in Zusammenarbeit mit den bisherigen Kooperationspartnern (Lebenshilfe Pinneberg und Firma Otto Dörner) eine Projektidee mit dem Namen „Schäferhof Recycling Plus“ entwickelt. Dieses Projekt soll Recyclingwirtschaft und Sozialwirtschaft miteinander verbinden.

Die Aktivitäten auf dem Recyclinghof sollen dabei zukünftig auf die Erfüllung eines sozialen Zweckes ausgerichtet sein. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von attraktiven und wirtschaftsnahen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten von Menschen mit Behinderung und/oder von Menschen, die von sozialer Ausgrenzung betroffen sind wie z.B. Wohnungslose, chronisch Suchtkranke, Langzeitarbeitslose („Hände an die Arbeit bringen“).

Die Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schäferhofs ist neben der Erfüllung sozialer und gemeinnütziger Zwecke auch geboten, um dauerhaft Kontroll- und Pflegemaßnahmen für die Deponie erfüllen zu können.

Folgende Projektziele sind geplant:

- „Hände an die Arbeit bringen“
 - Schäferhof Recycling Plus soll bis zu 12 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung / sozial benachteiligte Menschen schaffen und auch Qualifizierung ermöglichen.
- Abfall vermeiden, Energie einsparen und CO₂ mindern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus hat das Ziel, gebrauchte Baustoffe / Bauteile / Materialien, die v.a. bei Abbruch und Umbau anfallen, verkaufsfähig aufzubereiten und weiter zu vermitteln.
- Bewusstseinsbildung im sparsamen Umgang mit Material, Nachhaltigkeit lernen
 - Schäferhof Recycling Plus wird Bildungsangebote zu den Lernfeldern Müllvermeidung, Recycling, Klimaschutz anbieten.
- Wirtschaftliche Werte schöpfen – Finanzbasis der gemeinnützigen Arbeit sichern
 - Schäferhof Recyclinghof Plus soll wirtschaftliche Werte schöpfen, die Pachteinahmen des Schäferhofs sichern.

Die bestehende Recyclinganlage hat eine Betriebsgenehmigung bis zum 31.12.2016. Das neue Projekt Schäferhof Recycling Plus soll Anfang 2017 starten. Dafür ist die planungsrechtliche Sicherung durch Ausweisung eines Sondergebiets notwendig.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag kann die Gemeinde eine Feinsteuerung für die Fläche vornehmen, in dem neben baulichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch Regelungen außerhalb des Baurechts (z.B. Anlieferungszeiten) vereinbart werden können.

Neben den beiden vorgenannten gemeindlichen Bauleitplanverfahren bedarf es weiterer Verfahren um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Wie bereits im Rahmen der Sondergebietsausweisung des Schäferhofs in 2005 bedarf es im aktuellen Verfahren eines so genannten Zielabweichungsverfahrens beim Land Schleswig-Holstein (Abweichung von den Landeszielen für diesen Bereich) und eines Entlassungsverfahrens aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Kreises Pinneberg (federführend die untere Naturschutzbehörde). Mit beiden Behörden werden zu Beginn der Verfahren weitere Gespräche zu führen sein, um die grundsätzliche Bereitschaft hierzu abzuklären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sofern das Projekt politisch gewollt ist, wird der Gemeinde empfohlen, die notwendi-

gen bauleitplanerischen Verfahren durch Aufstellungsbeschlüsse einzuleiten. Als Planungsziel sollte man sich an dem bestehenden Sondergebiet des Schäferhofs orientieren (Sondergebiet Landwirtschaft / Soziale Zwecke einschl. zugeordnetem Wohnheim und zugeordneter Beschäftigungsmöglichkeiten).

Finanzierung:

Mit der Stiftung Hamburger Arbeiter Kolonie ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem sich der Schäferhof zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit den Verfahren anfallenden Kosten bereit erklärt.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet nördlich des Weges an den Karpfenteichen, westlich der Deponie und östlich der Holzwerkstatt des Schäferhofs wird ein vorhabenbezogener B-Plan mit der Nummer 28 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken zugeordnete Beschäftigungsmöglichkeiten – Flächen für Werkstatt und Recycling“
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. 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 die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.
4. 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 öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
5. 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.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.

Banaschak

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung
- Textliche Information
- Präsentation Schäferhof