AZ: -61-26-173- / Herr Müller

Drucksache Nr.: 0489/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	02.07.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 173 "Südlich Wasbeker Straße / Fritz-Klatt-Straße"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

Antrag:

1. Für das Gebiet südlich der Wasbeker Straße, westlich des Grundstücks Wasbeker Str. 295 und der Kleingartenanlage „Heinrich Förster“, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 166 und östlich der Kleingartenanlage „Glückauf“ in den Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Eigentumsbildung dienen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Zudem ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz aufzustellen.

4. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten werden von Dritten getragen. Alle Rahmenbedingungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Insbesondere ist der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung zu tragen.

Für das betreffende Gebiet weist der Flächennutzungsplan (FNP) von 1990 eine Wohnbaufläche aus. Der hier zur Aufstellung beabsichtigte Bebauungsplan sieht die Ausgestaltung dieser Zielvorgabe vor.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 173 überlagert im Norden den Bebauungsplanentwurf Nr. 169 „Südlich Wasbeker Straße“, welcher die Bebauung südlich der Wasbeker Straße von Hausnummer 269 bis 333 ordnen und eine Straßenverbindung zwischen der Wasbeker und der Fritz-Klatt-Straße sichern sollte. Die Zielsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2015 des Bebauungsplanes 169 für diesen Bereich werden in den neuen Bebauungsplan 173 übernommen.

Den Kernbereich des Bebauungsplanes bildet eine bisher als Pferdekoppel genutzte Freifläche zwischen Einfamilienhausbebauung (Norden und Süden) und Kleingärten (Osten und Westen). Dieses Gebiet wurde durch einen Projektentwickler mit der Absicht der Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern erworben. Der Verkauf der zukünftigen Baugrundstücke ist ohne Bindung an einen Bauträger vorgesehen. Weiterhin sieht die Planung des Projektentwicklers vor, an der Wasbeker Straße ein oder zwei Musterhäuser zu errichten. Die Möglichkeit einer späteren Umnutzung des Musterhauses in ein reguläres Wohnhaus ist zu berücksichtigen.

Verkehrliche Erschließungsziele des Bebauungsplanes Nr. 173 sind der Anschluss des neuen Wohngebietes an die Wasbeker Straße und die Herstellung einer Anbindung an die Fritz-Klatt-Straße. Die Erschließung soll eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Westen und Osten ermöglichen. In die Planung einzubeziehen ist die Fortsetzung des Grünzuges mit Fuß- und Radwegeverbindungen im Süden des Bebauungsplangebietes zwischen den Kleingartenanlagen „Glückauf“ und „Heinrich-Förster“.

Abgeleitet aus den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Festsetzung hinsichtlich der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen; die vorwie-

gende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern soll durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise berücksichtigt werden. Außerdem erscheint es sinnvoll, die Option einer möglichen späteren Erweiterung des Baugebietes in westlicher und östlicher Richtung durch eine entsprechende Dimensionierung des Erschließungssystems offen zu halten.

Des Weiteren sind die insbesondere von der Wasbeker Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen im Gebiet durch eine schalltechnische Untersuchung festzustellen, um ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigen zu können.

Der Projektträger hat sich zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten bereit erklärt. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Stadtteilbeiräte Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Schreiben des Projektträgers
- Übersichtsplan
- Städtebauliches Konzept