

AZ: 61-26-178 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1045/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 178 "Hofstelle südlich Hauptstraße"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

A n t r a g :

1. Für das Grundstück der Hauptstraße 82 (Gemarkung Neumünster-6694, Flur 30, Flurstück 96) westlich der Timm-Kröger-Gemeinschaftsschule und südlich der Bebauung an der Hauptstraße im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes als Nachnutzung einer vormals landwirtschaftlichen Hofstelle dienen.
2. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Es ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Allgemeine Verwaltungskosten
- Kosten für die Erstellung gutachterlicher Grundlagen werden vom Investor übernommen.

B e g r ü n d u n g :

Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück der Hauptstraße 82 wurde mittlerweile aufgegeben, weshalb die Eigentümer einer wohnbaulichen Nachnutzung der Hofstelle entgegensehen. Im Schreiben vom 10.04.2017 beantragt das vom Eigentümer beauftragte Architekturbüro die Aufstellung eines Bebauungsplanes und reicht eine Skizze ihrer Bebauungsabsicht ein.

Aus städtebaulicher Sicht stößt die Nachnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude im Bereich der bereits baulich vorgeprägten Flächen auf Zustimmung. Der Standort eignet sich für eine Wohnbebauung aufgrund der günstigen Lage zu Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorgung oder schulischer Versorgung, sehr gut. Insbesondere ist die Innenstadt mit all ihren Versorgungseinrichtungen schnell zu erreichen. Um das Grundstück für den Wohnungsbau bereitzustellen, ist jedoch die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da eine Wohnanlage nach derzeitigem Planrecht nicht genehmigt werden könnte. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach zu mietendem Wohnraum Rechnung getragen.

Die Bebauungsskizze des Architekturbüros soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen und entsprechend rechtlicher Vorgaben angepasst werden. Sie sieht die Errichtung von zwei Wohnkomplexen mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss und insg. etwa 25 Wohneinheiten vor. Der landwirtschaftliche Hofcharakter soll bewahrt werden, indem sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer Platzierung und ihrer Gestaltung an der landwirtschaftlichen Prägung anlehnt.

Erste gesetzliche Vorgaben aus den Fachgesetzen sind berücksichtigt. So sollen innerhalb des 30 m breiten, forstrechtlichen Schutzstreifens zum westlich, auf dem Nachbargrundstück gelegenen Wald keine Hochbauten errichtet werden, sondern lediglich Stellplätze. Die auf der östlichen Fläche angrenzenden Gehölzbestände sind nach Ortsbegehung mit der Unteren Forstbehörde nicht als Wald zu klassifizieren, weshalb hier kein forstrechtlicher Abstand einzuhalten ist. Es befinden sich derzeit Ortsbildprägende Einzelbäume auf dem Grundstück. Während diese in den Randbereichen erhalten bleiben sollen, werden diese im zentralen Bereich der Bebauung weichen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist herbeizuführen. Gegebenenfalls sind die Baukörper zu reduzieren, um den Anforderungen des Naturschutzes gerecht zu werden. Es sollte auf einen angemessenen Übergang in den Landschaftsraum geachtet werden; von einer weiteren Ausdehnung in den Landschaftsraum über das vorhandene Maß hinaus sollte abgesehen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht nur die naturschutzfachlichen Belange zu berücksichtigen, sondern auch die besondere Immissionslage an noch existierenden, landwirtschaftlichen Hofstellen. Aus diesem Grund ist es auch erforderlich, ein Schallschutzgutachten aufstellen zu lassen. Im nördlichen Bereich kreuzt die Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost das Grundstück, die allerdings aufgrund der niedrigen Bauhöhen nicht betroffen sein sollte.

Entsprechend dieser Zielstellung soll das Grundstück hinsichtlich der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet überplant werden, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen werden sollen (das sind: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine gegenüber der vorhandenen Bebauung maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, wobei sich die Gebäudemassen an den landwirtschaftlichen Nutzgebäuden orientieren sollen.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Der § 13 b BauGB ist in die BauGB-Novelle 2017 neu aufgenommen, um Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu begründen. Die Prüfung ergab, dass die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens vorliegen. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung von bereits baulich geprägten Flächen. Die Vorgaben des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten entsprechend. Hierbei wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (§ 13 Abs. 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden.

Ebenso muss keine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Stattdessen ist die Änderung der Darstellung der Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche im Rahmen einer Anpassung vorzunehmen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Der Projektträger hat sich zur Übernahme von Kosten für extern beizubringende Unterlagen bereit erklärt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Antragsschreiben vom 10.04.2017 mit städtebaulichem Konzept