

AZ: 61-26-178 / Frau Loescher-Samel

**Drucksache Nr.: 0321/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	05.06.2019	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	11.06.2019	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	18.06.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 178 "Hofstelle südlich Hauptstraße"**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

**A n t r a g :**

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung sowie die während der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan Nr. Nr. 178 „Hofstelle südlich Hauptstraße“ für das Grundstück der Hauptstraße 82 (Gemarkung Neumünster-6694, Flur 30, Flurstücke 96 und 253) westlich der Timm Kröger Schule und südlich der Bebauung an der Hauptstraße im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung eingesehen werden können.
6. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 angepasst. Im betreffenden Bereich ist eine Wohnbaufläche mit südlich angrenzender Grünfläche darzustellen.

**ISEK:**

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die angefallenen externen Planungskosten wurden von Dritten getragen

**B e g r ü n d u n g :**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.178 „Hofstelle südlich Hauptstraße“ gefasst (DS 1045/2013). Die Planung erfasst eine Fläche, die ursprünglich als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt, jedoch schon vor einiger Zeit als solche aufgegeben wurde. Die bereits baulich überprägte Fläche soll nun für eine Nachnutzung in Form eines Wohngebiets in Anspruch genommen werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Schwerpunkt auf der Wohnnutzung ausgewiesen. In den festgesetzten Baufeldern können - in Anlehnung an einen Gutshof mit Hofcharakter - insgesamt rund 35 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern entstehen.

Da hier eine an die Siedlungsflächen angrenzende kleine Außenbereichsfläche zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen überplant wurde, fand das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.02.2018 als Anhörung im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung in Brachenfeld-Ruthenberg.

Der Planungs- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung am 19.12.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.01. bis 08.02.2019 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde von zwei Anliegern gemeinsam über eine Rechtsvertretung eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben, in der es u. a. um die Verfahrenswahl, eventuelle Auswirkungen der Neubebauung auf die Grundwasserverhältnisse sowie um die Erhöhung des Verkehrsaufkommens geht. Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt; verschiedene Fachbeiträge wurden eingeholt bzw. waren ohnehin noch vorzulegen und einzuarbeiten. Aufgrund der verschiedenen Anregungen ist jedoch eine Änderung des Planentwurfes nach Empfehlung der Verwaltung (siehe Abwägungstabelle) nicht vorzunehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Forstbehörde vorgetragen, dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand zum angrenzenden Wald auf dem Gelände der Timm-Kröger-Schule erst dann entfällt, wenn die bereits vorliegende Waldumwandlungsgenehmigung tatsächlich vollzogen worden ist. Die Rodung wird im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau der Schule erfolgen und ist zeitnah zu erwarten. Um einerseits den gesetzlichen Anforderungen Genüge zu tun und andererseits die Bauleitplanung nicht ausbremsen zu müssen, wurde der (noch geltende) Waldabstand nachrichtlich übernommen und eine textliche Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 9 Abs. 2 BauGB in dem Bebauungsplanentwurf ergänzt. Zudem wurde die räumliche Ausdehnung der Fläche, in der eine Tiefgarage untergebracht werden kann, in Richtung Südwesten etwas erweitert. Gleichzeitig wurden verschiedene eher redaktionelle Ergänzungen im Text (Teil B) unter den Hinweisen / Nachrichtlichen Übernahmen vorgenommen (u. a. Hinweise bzgl. Anforderungen an Feuerwehr- und Rettungszufahrten, Niederschlagswasserbeseitigung).

Den von den o. g. Änderungen des Planentwurfs betroffenen Eigentümern und Behörden wurde daraufhin erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben; es erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Stellungnahmen gingen hierbei nicht ein.

Die Verwaltung hat zu den in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen jeweils Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert (**Anlage 04**).

Die Bauleitplanung kann nunmehr durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Auf die anliegenden Planungsunterlagen wird verwiesen (**Anlagen 01 bis 03**).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Im geltenden Flächennutzungsplan war der Bereich bislang als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Stattdessen

sollen künftig für den vom Allgemeinen Wohngebiet erfassten Bereich eine Wohnbaufläche und südlich daran anschließend eine (naturbelassene) Grünfläche dargestellt werden. Die berechtigten FNP-Darstellungen werden in der dieser Vorlage angefügten Planzeichnung aufgezeigt (**Anlage 05**).

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

- 01 Planzeichnung (Teil A) mit Legende
- 02 Textliche Festsetzungen (Teil B)
- 03 Begründung
- 04 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen
- 05 7. Anpassung der Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 178

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 06 Artenschutzrechtliche Bewertung, GFN, 06.12.2017
- 07 Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutz, Noctalis, 14.09.2018
- 08 Kurzstellungnahme zu Geräuschimmissionen, DEKRA, 06.02.2018
- 09 Kurzstellungnahme zu Geräuschimmissionen durch zu erwartenden Pkw-Verkehr, DEKRA, 10.04.2019
- 10 (Geruchs-) Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 12.02.2018
- 11 Ergänzungsschreiben zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer SH, 18.04.2018
- 12 Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung, WVK, 04.09.2018
- 13 Baugeologisches Gutachten, GMTU, 07.02.2019
- 14 Überflutungsnachweis, GMTU, 18.03.2019
- 15 Stellungnahme zu Auswirkungen auf Grundwasser, GMTU, 15.03.2019