

Krebs-Raljic-Entwicklungsgesellschaft bR
Kornstieg 2
24537 Neumünster

Neumünster, den 30.04.2021

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Herr Heilmann
Brachenfelder Straße 1 - 3
24534 Neumünster

Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren am Roschdohler Weg

Sehr geehrter Herr Heilmann, sehr geehrte Damen und Herren,

als Vorhabenträger und zukünftige Eigentümer einer ca. 4 ha großen Fläche am Roschdohler Weg (Flurstück 203, Flur 30) in Neumünster möchten wir hiermit den Antrag auf die Aufstellung von Bauleitplanverfahren zur Entwicklung der Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO stellen.

Die Fläche liegt in südlicher Verlängerung des Flaadenweges, südlich des Hahnenkampes und westlich des Roschdohler Wegs. Sie wird derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt und weist lediglich in einzelnen Randbereichen nennenswerte Grünstrukturen auf. Planungsziel ist ein Wohngebiet mit dem Schwerpunkt auf Einfamilienhäuser sowie entlang des Roschdohler Wegs mit gemäßigttem Mehrfamilienhausbau zu entwickeln.

Als Anlage haben wir den Geltungsbereich sowie eine erste städtebauliche Ideenskizze beigelegt. Aus der Ideenskizze können Sie entnehmen, dass es bei dem Vorhaben um die Erweiterung/Vervollständigung des bereits bestehenden Wohngebietes zwischen der Schoolkoppel und der Straße Langwisch handelt. Somit wird der Flaadenweg auch Teil der Erschließung des neuen Wohngebietes. Die Haupterschließung erfolgt jedoch über den Roschdohler Weg.

Über einen Ring, welcher als Spielstraße ausgebaut werden soll und der im Westen an den Flaadenweg anbindet, sollen ca. 30 Einfamilienhausgrundstücke in unterschiedlichen Größen erschlossen werden. An der Hauptstraße im Osten (Roschdohler Weg) sollen 4 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit seniorengerechten Wohnungen entstehen. Mit dem Angebot an Einfamilienhausgrundstücken wollen wir einerseits der enormen Nachfrage nach dieser Art von Bauland in Neumünster gerecht werden, auf der anderen Seite sollen die Mehrfamilienhäuser dem Anspruch an einen geringeren Flächenverbrauch gerecht werden. Somit entspricht das Vorhaben vollständig der aktuellen Nachfrage bzw. dem aktuellen Bedarf an Wohnraum in Neumünster.

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich eine Grünschnitt-Kompostierungsanlage der AWO sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplans ist die Prüfung der Geruchsbelastung auf der Planfläche durchzuführen. Ein bereits im Vorfeld von uns in Auftrag gegebenes Geruchsgutachten belegt, dass eine Ausweisung der Flächen für Wohnnutzung möglich ist. Lediglich im Südwesten werden die Immissionswerte, die nach Geruchsimmissions-Richtlinie für den dauerhaften Aufenthalt (Wohnfläche) angegeben sind, leicht überschritten. Aus diesem Grund haben wir den südwestlichen Rand des Gebietes als Ausgleichsfläche geplant.

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Sie befindet sich derzeit im Außenbereich in dem nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind. Bei einer wohnbaulichen Überplanung sind daher eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Darüber hinaus liegt die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet und muss in einem zusätzlichen förmlichen Verfahren aus diesem entlassen werden.

Als Vorhabenträger verpflichten wir uns zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Hierzu gehören auch die Umweltprüfung nach dem BauGB und die für die Planung erforderlichen Gutachten, die auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und deren Ergebnisse der Stadt Neumünster kostenfrei für die Aufstellung der Bauleitplanverfahren zur Verfügung zu stellen sind.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung der Unterlagen und Einleitung der entsprechenden politischen Beschlüsse.

Mit freundlichen Grüßen

André Krebs & Goran Raljic

