

**Stadtplanung und -entwicklung
- Abt. Stadtplanung und Erschließung -
der Stadt Neumünster**

AZ: 61.1 dü-sta

Drucksache Nr.: 0097/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek	07.12.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

BM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 17 "Hofstelle Kühl"

- Änderung des Entwurfs und erneute Auslegung sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

A n t r a g:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ für das Gebiet nördlich Arpsdorfer Weg, westlich Ehndorfer Straße, südlich Am Knüll und östlich Sikkengraben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird in den folgenden Punkten geändert:

- Festsetzung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet (statt Reines Wohngebiet),
- Änderung des vorgesehenen Systems zur Ableitung des Regenwassers (Variante Staukanal).

Der geänderte Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen. Bei der erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfes abgegeben werden können. Die Auslegungs- und Beteiligungsfrist wird auf drei Wochen verkürzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.08. bis zum 22.09.2011 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) erhebliche Bedenken gegen die auf Wunsch der Gemeindevertretung in die Planung aufgenommene Ausweisung des Plangebietes als Reines Wohngebiet geäußert. Hintergrund dieser Bedenken ist der Umstand, dass der ausgesprochen hohe Schutzanspruch dieses Gebietstyps nicht mit den Emissionen zu vereinbaren wäre, die von den in der Umgebung des Gebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen - insbesondere der Meierei - ausgehen. Auch von Seiten der Meierei wurde in einer Stellungnahme die Befürchtung vorgebracht, durch die Entstehung eines Reinen Wohngebietes an diesem Standort zusätzlich in ihren gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt zu werden.

Nach übereinstimmender Auffassung der Verwaltung und des Planungsbüros AC sind diese Bedenken nicht ohne weiteres auszuräumen, da mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes in der Tat ein Immissionsschutzanspruch verbunden ist, der an dem betreffenden Standort kaum erfüllt werden kann. Allenfalls könnte durch ein Schallschutzgutachten versucht werden, den Nachweis einer Einhaltung der entsprechenden Schutzwerte zu erbringen. Dies würde jedoch - bei ungewissem Ergebnis - zu zusätzlichen Kosten und einer weiteren, nicht unerheblichen zeitlichen Verzögerung führen. Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, als Gebietsfestsetzung wieder - wie ursprünglich geplant - ein Allgemeines Wohngebiet vorzusehen,

wobei durch geeignete Festsetzungen eine Feinsteuerung in dem Sinne angestrebt werden soll, dass gebietsunverträgliche Nutzungen (Gewerbe, Tankstellen, etc.) hier ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich - im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet - spannungsfrei in die vorhandene Umgebung ein; die vorgetragenen Bedenken dürften somit ausgeräumt werden können.

Ein weiterer Punkt, der in der geänderten Planung berücksichtigt werden sollte, wird durch die Anforderungen an die Entwässerung des Plangebietes ausgelöst. Nach eingehender Untersuchung der unterschiedlichen Möglichkeiten hat sich die Erkenntnis ergeben, dass die wirtschaftlichste Lösung für die Ableitung des Oberflächenwassers in einer Rückhaltung außerhalb des Plangebietes besteht. Die hierzu z. Zt. bevorzugte Lösung besteht im Bau eines Staukanals entlang des Arpsdorfer Weges. Durch das Entfallen des im bisherigen Entwurf vorgesehenen Regenrückhaltebeckens ergibt sich auch die Möglichkeit, die hierfür vorgesehene Fläche als Baugrundstück festzusetzen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 08.11.2011 für eine Änderung des Planentwurfes in den beiden o.g. Punkten ausgesprochen und der Gemeindevertretung empfohlen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Die Änderungen des Planentwurfes führen dazu, dass eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden muss. Hierbei kann jedoch bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes abgegeben werden können; des Weiteren kann die Beteiligungsfrist angemessen verkürzt werden. Von diesen Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten sollte Gebrauch gemacht werden, um das Verfahren nicht weiter zu verzögern.

Anmerkung: Die textlichen Unterlagen zum Planentwurf (Begründung mit Umweltbericht) werden aufgrund des Dokumentumfangs nicht dieser Drucksache angefügt, sondern als PDF-Dateien per Email an die Gemeindevertreter versandt sowie im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

gez. Bernd Nützel

Bürgermeister

Anlagen:

- Planentwurf (verkleinert) mit textlichen Festsetzungen