

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

AZ: 61.1 Karstens

Drucksache Nr.: 0050/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Sta- tus	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wasbek	10.09.2020	Ö	Vorberatung
Gemeindevertretung der Ge- meinde Wasbek	01.10.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Verhandlungsgegenstand:

**Antrag auf die 21. Änderung des Flächen-
nutzungsplans und die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8 " Ortsmitte"**

A n t r a g :

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Dem Antrag auf Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ wird zugestimmt. Der Flächennutzungsplan wird das 21. Mal geändert und im Wege der Berichtigung angepasst. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.
2. Für das Gebiet „nördlich der Hauptstraße, östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße, südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9, westlich der Bebauung Schulstraße 2 c und Hauptstraße 28 + 28 a“ wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ortsmitte“ soll wie folgt geändert werden: Für das Gebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 5.006 m².

3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 13 a BauGB abgesehen.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortsmitte" für das Gebiet „nördlich der Hauptstraße, östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße, südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9, westlich der Bebauung Schulstraße 2c und Hauptstraße 28 + 28 a“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung mit folgenden Änderungen gebilligt:

Die Planzeichnung (Teil A), der Text (Teil B) sowie die Begründung sind um folgende Inhalte und Erläuterungen zu ergänzen:

Als nicht zulässig werden folgende sonstige Gewerbebetriebe festgesetzt:

Prostitutionsgewerbe,
Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
Wettbüros,
Tierzuchtbetriebe,
Speditionen, Fuhrunternehmen,
Lagerhaltung und Lagerplätze außerhalb von Gebäuden.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, werden ebenfalls wie die Vergnügungstätten, als nicht zulässig festgesetzt.

Der Bedarf der festgesetzten zulässigen GRZ von max. 0,92, siehe Text (Teil B), Ziffer 2.3.1 ist noch einmal zu überprüfen und zu minimieren. Die GRZ sollte nach GRZ 1 (Grundflächen von Hauptanlagen) und GRZ 2 (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) differenziert festgesetzt werden.

Die Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A), entlang der nördlichen Gebäudeseite, ist parallel laufend zur nördlichen Grundstücksgrenze zu begradigen.

Für Wohngebäude wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: die Wohngebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der vor genannten Wohngebäude darf höchstens 30 m betragen.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus auf max. 6 Wohneinheiten begrenzt. Je Doppelhaus und je Wohnhaus einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die in der Planzeichnung (Teil A) auf der östlichen Seite festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sollen nicht im B-Plan festgesetzt, sondern nur im Nutzungskonzept bei Bedarf aufgeführt werden, das Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird.

Für die Bäume, die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt sind, ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche und ein durchwurzelbarer Raum festzusetzen. Die hierfür notwendigen und in den Bestand noch integrierbaren Flächen (m²) sind noch in Abstimmung mit dem Planer zu ermitteln. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen ist in den textlichen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften noch weiter zu konkretisieren. Hierfür sind noch geeignete Textvorschläge auszuarbeiten, speziell hinsichtlich der Größe, Lage und Art der Werbeanlagen.

Die Lage und Anbringung von Solaranlagen ist in den textlichen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften noch weiter zu konkretisieren. Hierfür sind noch geeignete Textvorschläge auszuarbeiten.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen sollte wie folgt festgelegt werden:

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Hierfür ist je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen.

Der Entwurf einschließlich Begründung ist in Abstimmung mit der für die Gemeinde Wasbek zuständigen Sachbearbeiterin der Abt. Stadtplanung und Erschließung der Stadt Neumünster zu überarbeiten.

Der Entwurf ist in vollständiger Überarbeitung der GV rechtzeitig vor dem Sitzungstermin am 01.10.2020 vorzulegen.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortsmitte" mit der dazugehörigen Begründung soll nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.
7. Die Übernahme aller Kosten durch den Antragsteller, die mit der Bauleitplanung und Erschließung in Zusammenhang stehen sowie sonstige Erfordernisse, sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Antragsteller (Vorhabenträger) zu vereinbaren und zu sichern.
8. Die Gemeinde ist damit einverstanden, dass mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie mit der Durchführung des formellen Verfahrens das Planungsbüro BIS-S Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe, 24613 Aukrug betraut und vom Antragsteller beauftragt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Antragsteller übernimmt alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und Erschließung entstehenden Kosten

B e g r ü n d u n g :

Aufgrund der Geschäftsaufgabe des Gartenmöbelmarktes sowie der Landhausboutique durch die Eigentümer, weist das Gebäude in der Hauptstraße 32 seit längerem einen Leerstand aus. Das in den Gebäudebestand integrierte Café ist weiterhin in Betrieb und wird auf Grund der positiven Resonanz sehr gut besucht. Das Gebäude steht zum Verkauf. Es waren schon mehrere Kaufinteressenten bei der Gemeinde vorstellig, deren Konzepte jedoch nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprachen.

Der Gemeinde liegt nun ein Antrag eines Investors auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes vor, der das Geschäftshaus zum Teil als Lagerraum für Lagerboxen, einem sogenannten „Self Storage“, mit Erhalt des bestehenden Cafés einschließlich Wohnung, um nutzen möchte. In den Räumen der ehemaligen Landhausboutique soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung stattfinden, sowie die darüber liegenden Räume zu Büros oder alternativ zu Wohnungen ausgebaut werden können.

Zur Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ und eine 21. Änderung des F-Planes geschaffen werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 für dieses Gebiet ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handelseinrichtungen, mit einer ausnahmsweisen Zubehöranutzung (Gastronomie/Wohnung mit je max.100 m²), festsetzt.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

Der Bebauungsplan soll der Wiedernutzbarmachung des Gebäudebestandes in der Hauptstraße 32 dienen und entsprechend des bestehenden Gebietscharakters, eine für die Ortsmitte angemessene Art der baulichen Nutzung gewährleisten. Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Die Gemeinde ist zur Stärkung und Belebung der Ortsmitte daran interessiert, Gewerbebetriebe, die das Wohnen jedoch nicht wesentlich stören, weiterhin in der Ortsmitte unterzubringen. Über den Bebauungsplan soll eine Flexibilität zugelassen werden, die eine Anpassung der Nutzungsart in einem bestimmten Rahmen an geänderte Markt- und Nachfragesituation zulässt.

Das vom Vorhabenträger vorgelegte Konzept entspricht den Vorstellungen der Gemeinde und soll zur Sicherung der Erhaltung des historischen Gebäudes mit Baumbestand, Hofplatz und Café Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages werden, über den vor dem Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Vereinbarungen über den Bebauungsplan hinaus geregelt werden. Der Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung wird über die 2. Änderung des Bebauungsplanes gesteuert. Über den städtebaulichen Vertrag möchte sich die Gemeinde bei Änderungen des vorgelegten Nutzungskonzeptes ein Mitspracherecht erhalten, das nicht über den Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die Voraussetzungen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurden geprüft und sind gegeben. Zur Beschleunigung des formellen Verfahrens soll von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung, verbunden mit der Erstellung eines Umweltberichtes, ist bei Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

gez. Karl-Heinz Rohloff

Bürgermeister

Anlagen:

- Antragschreiben des Vorhabenträgers vom 20.08.2020 mit den Anlagen:
 - Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren
 - Vollmacht zur Antragstellung
- Lage- und Höhenplan vom 18.08.2020
- Übersichtsplan (Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes) ohne Angabe des Bearbeitungsstandes
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ –Entwurfssfassung- Einzelblätter ohne Planzeichnung (Teil A) vom 20.08.2020
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ –Entwurfssfassung- Planzeichnung (Teil A) vom 18.08.2020
- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ – Entwurfssfassung- vom 20.08.2020

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: _____

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung: _____

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, die weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend waren: