

Gemeinde Wasbek
- Der Bürgermeister -

über

Stadt Neumünster
FB Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung Stadtplanung / Erschließung

Frau Anke Karstens
Brachenfelder Straße 1 - 3
24534 Neumünster

vorab per Mail

Wasbek, den 20.08.2020

**Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB zur
„Umnutzung des Gebäudes Hauptstraße Nr. 32
(Ehemalige Landhausboutique und Gartenmöbelmarkt Jöhnk sowie Landhauscafé)“
im Rahmen einer**

**2. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Ortsmitte“ mit einer
21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anpassung im Wege der Berichtigung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Bürgermeister Rohloff,

namens und im Auftrage und somit stellvertretend für den Vorhabenträger, der GbR Brandt und Thomsen, Ehndorfer Straße 9 in Wasbek, möchte ich als von dem Vorhabenträger beauftragter Stadtplaner bei der Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek einen Antrag auf Einleitung zur Aufstellung einer 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ nach § 13a BauGB stellen.

Zugleich wird für Bereich der Bebauungsplanänderung auch eine 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auf Grund des Planungsinstruments des § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung geändert werden wird.

Der Vorhabenträger erklärt sich hiermit bereit, die mit dieser Bauleitplanung ursächlich im Zusammenhang stehenden Kosten im vollen Umfang zu übernehmen.

Mit dem beabsichtigten Erwerb und dem Erhalt der Immobilie an der Hauptstraße Nr. 32 ist das zusammengefasste Ziel des Vorhabenträgers, das einerseits im vorderen historischen rechten Teil befindliche Landhaus Café als charakteristische Wasbeker Dorfmitte und die Betreiberwohnung in ihrer heutigen Nutzungsform zu erhalten und langfristig zu schützen und andererseits soll die angebaute 2-geschossige Lagerhalle in einem Selbstlagerkonzept in kleine „self storage“ Lagerräume aufgeteilt (rund 60 Stück) und dann individuell vermietet werden.

Durch die Größe der Einheit zwischen Lagerhalle und Landhaus Café im linken Bereich ist eine Vermietung des Erdgeschosses zusammen mit dem Obergeschoss unter Umständen nicht realisierbar. Vor diesem Hintergrund soll die Option möglich sein, das Obergeschoss zu Wohnungen auszubauen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 muss zur Verwirklichung der vorangestellten Zielsetzungen geändert und die geltende Flächennutzungsplanung im Zuge der Berichtigung der neuen Planungssituation angepasst werden. Beide Bauleitpläne sehen im Moment für den vorgeannten Planbereich aufgrund der zuvor ausgeübten Nutzung ein Sondergebiet vor.

Angestrebt wird die Ausweisung als Mischgebiet (MI) bzw. die Darstellung als gemischte Baufläche (M).

Ich möchte daher, stellvertretend für den Vorhabenträger, den Bau- und Planungsausschuss und die Gemeindevertretung bitten, auf ihren anstehenden Sitzungen über die Einleitung und über die Aufstellung der beiden vorangestellten Bauleitplanverfahren zu beraten und zu beschließen.

Für die Vorbereitung der Beratungen und Entscheidung füge diesem Antragsschreiben und somit auch für die Sitzungsunterlagen nähere Erläuterungen zum Vorhaben bei.

Für weitergehende und vertiefende Erläuterungen des geplanten Vorhabens **im Bau- und Planungsausschuss am 10.09.2020** und darüber hinaus stehen Herr Brandt und Herr Thomsen als Vorhabenträger und ich der Gemeinde Wasbek und dem FB Stadtplanung der Stadt Neumünster jederzeit gern zur Verfügung.

Über eine wohlwollende Beurteilung des Antrages würde sich der Vorhabenträger sehr freuen und sieht der gemeindlichen Entscheidung und Mitteilung gern entgegen.

Mit freundlichem Gruß



i.A. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

für den Vorhabenträger
GbR Brandt und Thomsen

Anlagen:

Erläuterungen
zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren
Vollmacht zur Antragstellung

Erläuterungen

zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ und einer

21. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

a) Erläuterungen zum Vorhaben

aa) Folgende Situation (innen und außen) ist aktuell vor Ort gegeben:

Die Gebäudekomplex an der Hauptstraße Nr. 32 besteht aktuell aus einem ehemaligen Bauernhaus, einem Zwischenbau und einer verbundenen Lagerhalle. Die jeweilige zuvor ausgeübte Nutzung ist der nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Bestandssituation im Plangebiet und in seinem Umfeld

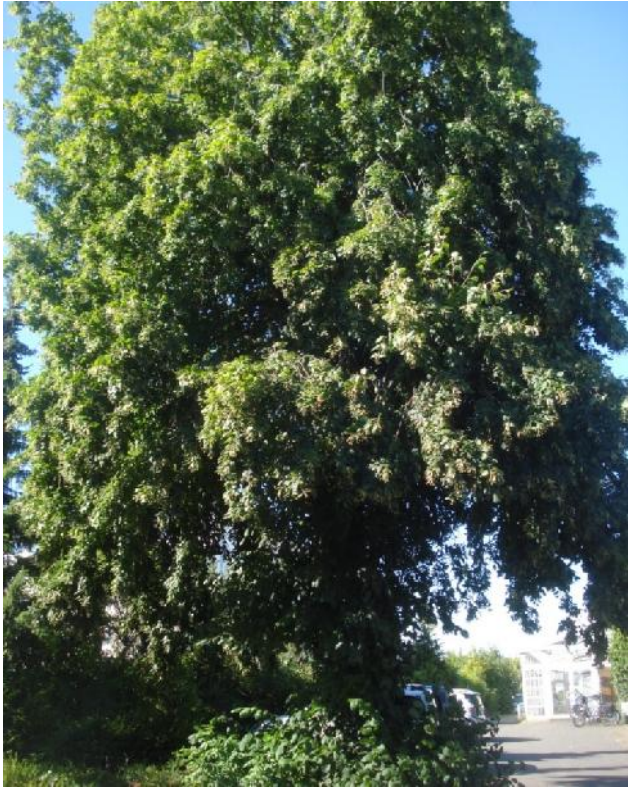


Altes Bauernhaus mit dem Landhaus Café im rechten Gebäudeteil mit zwei mächtigen Linden



Das neue Wohnhaus am linken Rand des Plangebiets und die ältere Wohnbebauung am rechten Rand

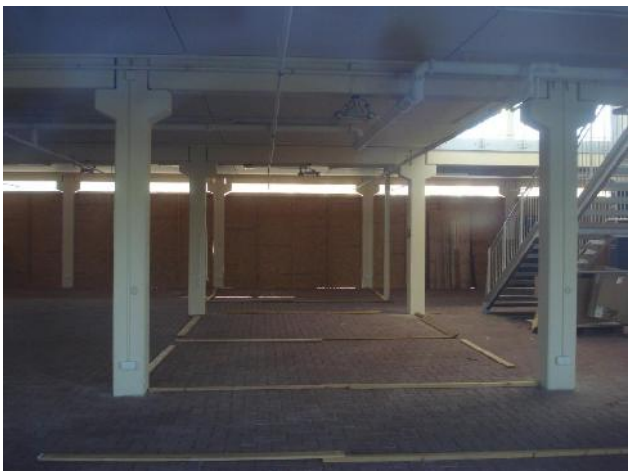
Bestandssituation im Plangebiet



Zwei ortsbildprägende Großbäume im Zufahrtbereich zum Landhaus Café



ehem. Ausstellungs- und Lagerhalle mit vorgelagerten Glasbauten und Stellplätzen zur Lindenstraße



Erdgeschoss (links) und Obergeschoss (rechts) mit Lichtband insgesamt für kleine Lager vorgesehen

Bestandssituation im Plangebiet



Dachstuhl im Bereich des alten Bauernhaus (links) für gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen vorgesehen, Glasvorbauten und Treppe (rechts) im Bereich des ehem. Bauernhauses



Stellplatzanlage mit Zufahrt zur Lindenstraße



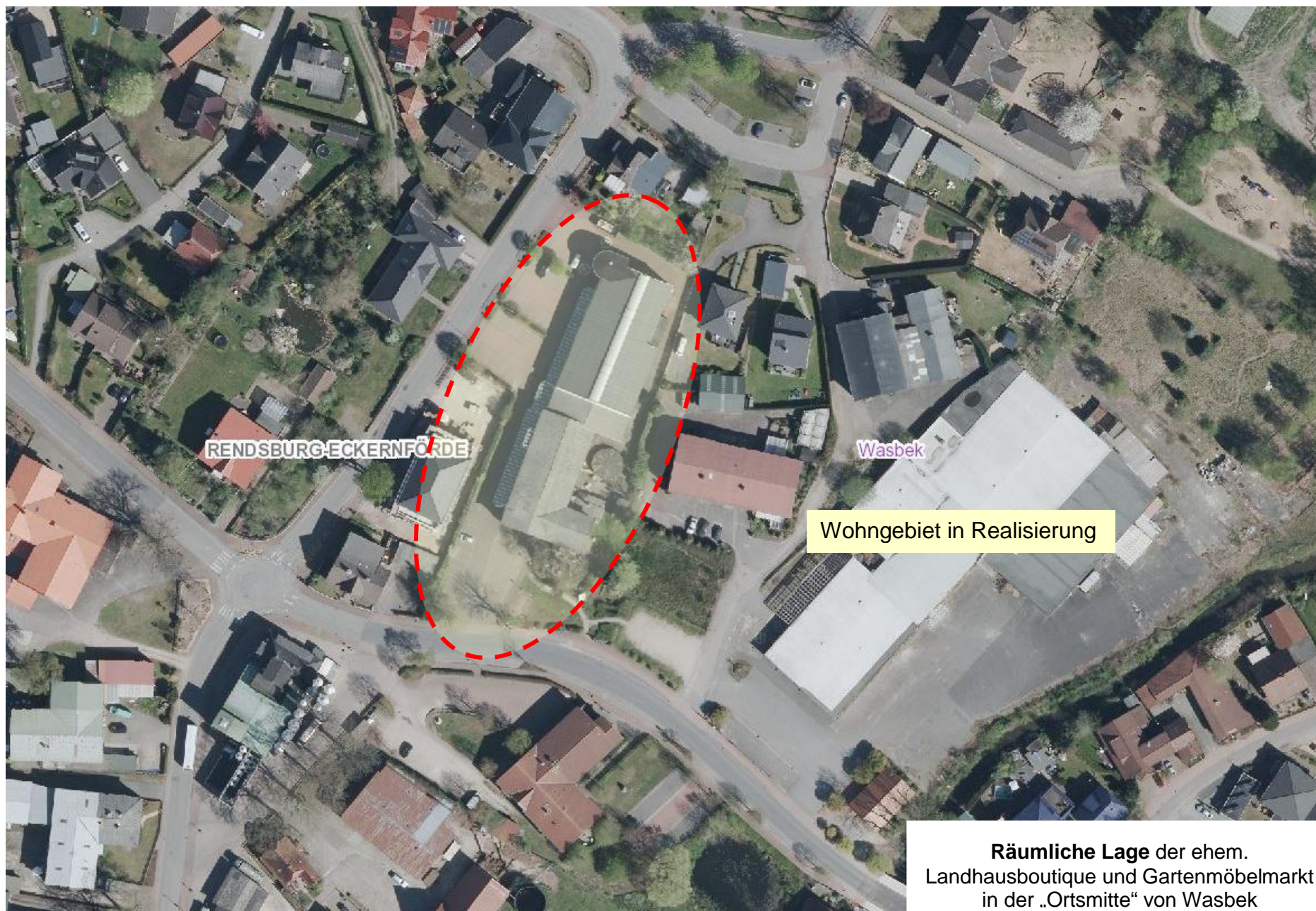
Seitenansicht des Lagerhauses vor Glasvorbauten



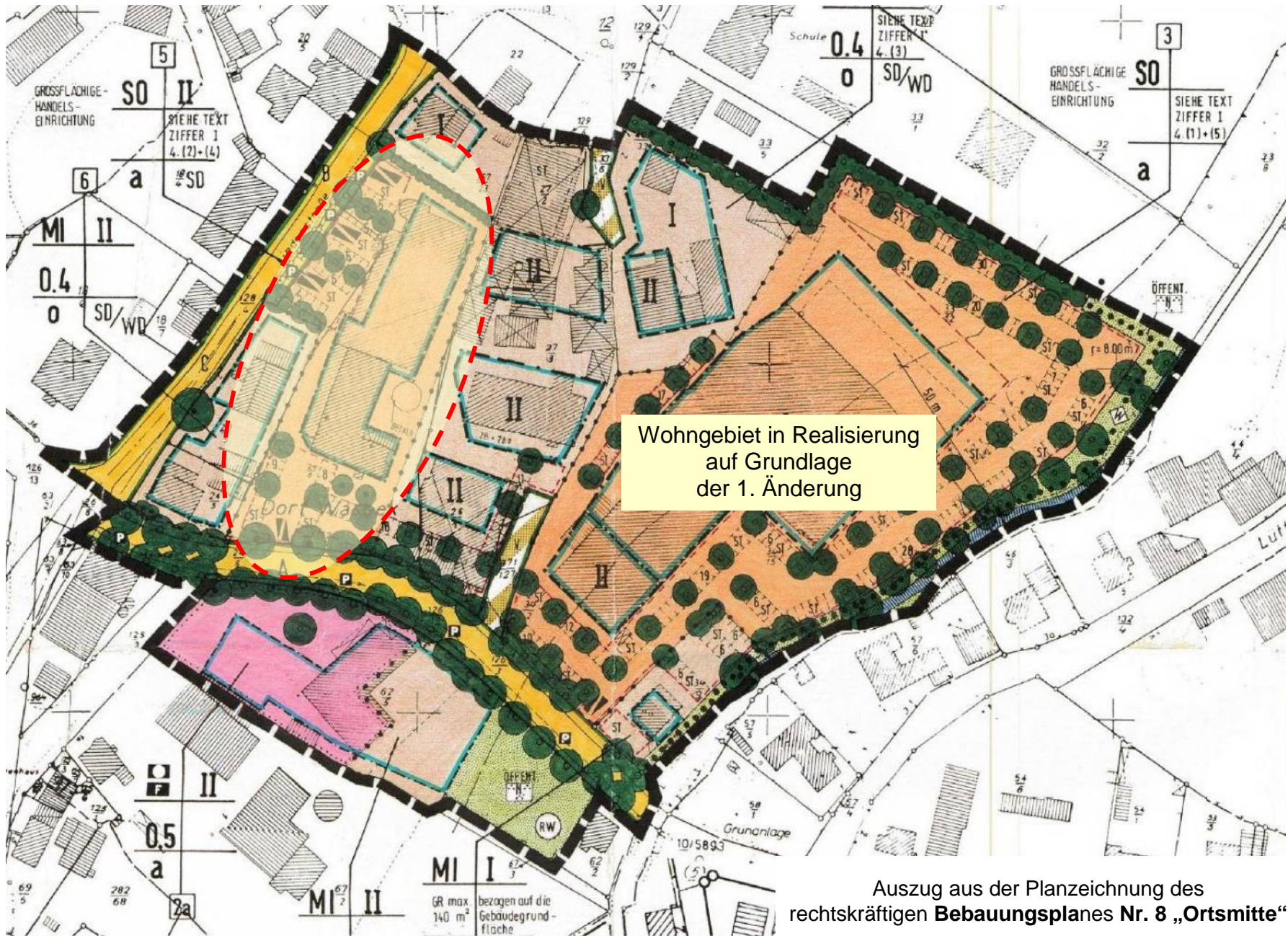
Seitliche Zufahrt hinter der Lagerhalle zur Betriebsleiter Wohnung des Landhaus Cafés



seitliche Rückfront der Lagerhalle



Räumliche Lage der ehem.
Landhausboutique und Gartenmöbelmarkt
in der „Ortsmitte“ von Wasbek





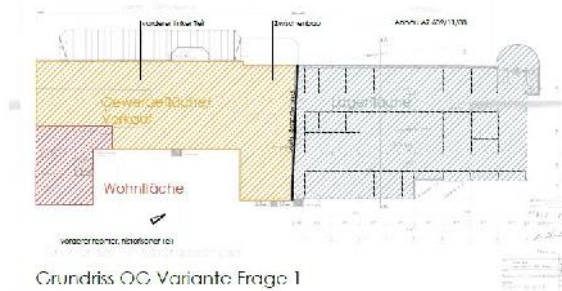
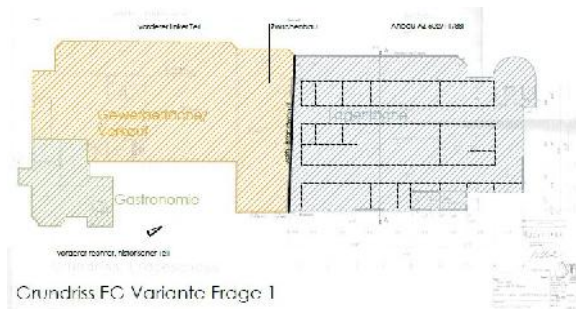
Wohngebiet in Realisierung

Räumliche Lage des Plangebietes in der bebauten Ortslage = „Ortsmitte“ von Wasbek, wobei im rechten Bereich des Luftbildes gerade ein neues Wohngebiet mit Geschäftshaus realisiert wird.

ab) Folgendes Konzept soll mit dem Gebäudekomplex umgesetzt werden:

Vorderhaus + Zwischenbau

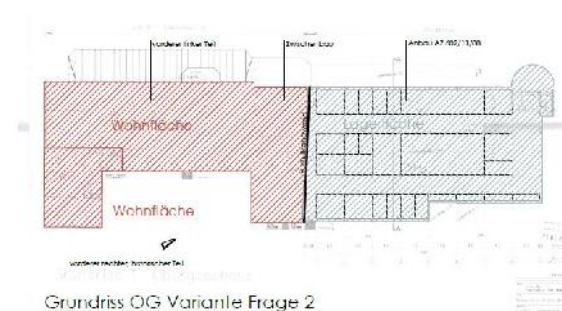
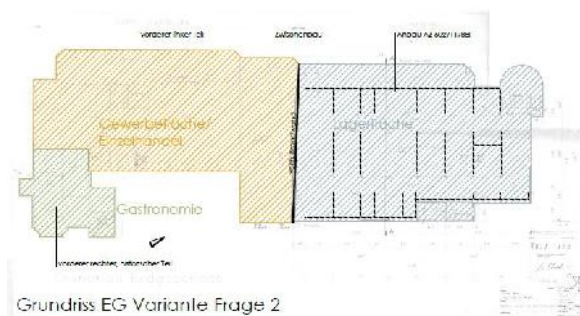
- Das im vorderen historischen rechten Teil des ehemaligen Bauernhauses befindliche Landhaus Café und die Betreiberwohnung sollen weiter als solches betrieben werden, um die charakteristische Wasbeker Dorfmitte zu erhalten und langfristig zu schützen.
- Die im vorderen linken Teil, ehemals als Landhausboutique und für den Verkauf von Gartenmöbeln betriebene Teil, soll zukünftig gewerblich vermietet werden.



- Durch die Größe der Einheit im linken Bereich ist eine Vermietung des Erdgeschosses zusammen mit dem Obergeschoss unter Umständen nicht realisierbar.

Vor diesem Hintergrund soll die Option möglich sein, das Obergeschoss zu Wohnungen auszubauen, der Zugang würde dann über einen Laubengang von der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.

Der Wasserbehälter für die in der Lagerhalle früher erforderliche Springleranlage wird abgerissen und somit im Innenhof Platz geschaffen, ggf. dann auch für Pkw-Plätze.



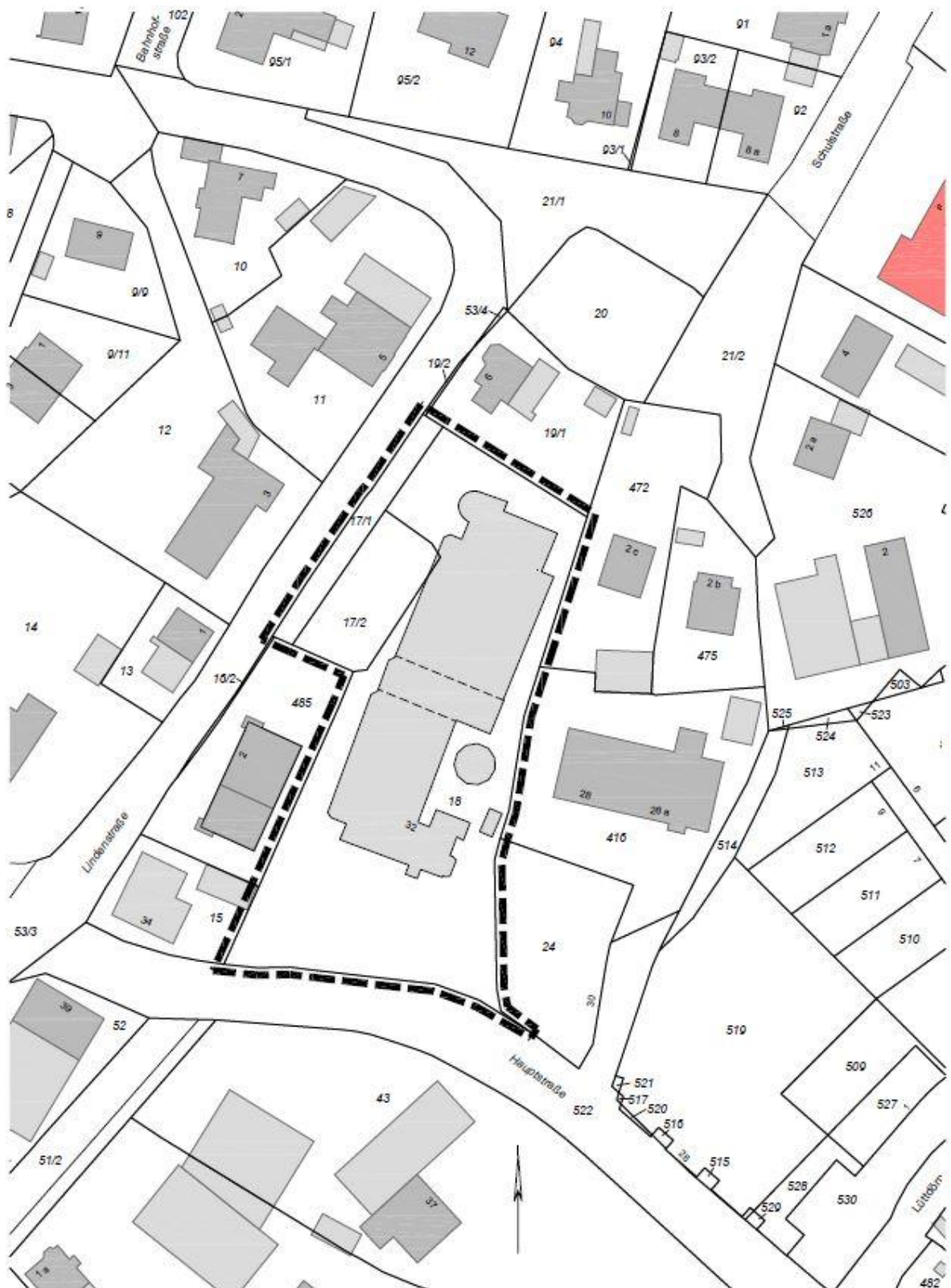
Lagergebäude

- Die an das ehem. Bauernhaus angebaute 2-geschossige Lager soll in einem Selbstlagerkonzept in kleine Lagerräume aufgeteilt und dann individuell vermietet werden.
- Vorbild für die Gestaltung und Nutzung der „self storage“ Lagerräume sind professionelle Anbieter wie shurgard oder myplace.de
- Die Anmutung und Aufmachung des Lagers wird modern und professionell gestaltet.
- Herr Brandt wird die Funktion des Hausmeisters übernehmen und die Anlage sauber, aufgeräumt und instand halten.
- In den Lagerräumen sollen im wesentlichen Gegenstände gelagert werden, die üblicherweise in privaten Kellern oder Ähnlichem eingelagert wurden.
- Das einlagern von explosiven, entflammaren, giftigen, ätzenden, umweltgefährdenden, chemischen und anderweitig gefährlichen Stoffen werden laut AGB im Mietvertrag explizit zur Einlagerung verboten werden
- Die Lagerflächen werden voraussichtlich beheizt und belüftet sein.

- Lagergrößen werden ca. zwischen 5 - 30 m² gebaut werden.
- Der Zugang zum Lager wird elektronisch gesteuert.
- Öffnungszeiten werden begrenzt auf einen Zeitraum voraussichtlich zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr, jedenfalls außerhalb des Nachtzeitraums (nach TA Lärm)

b) Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8

ba) In Aussicht genommene Abgrenzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8

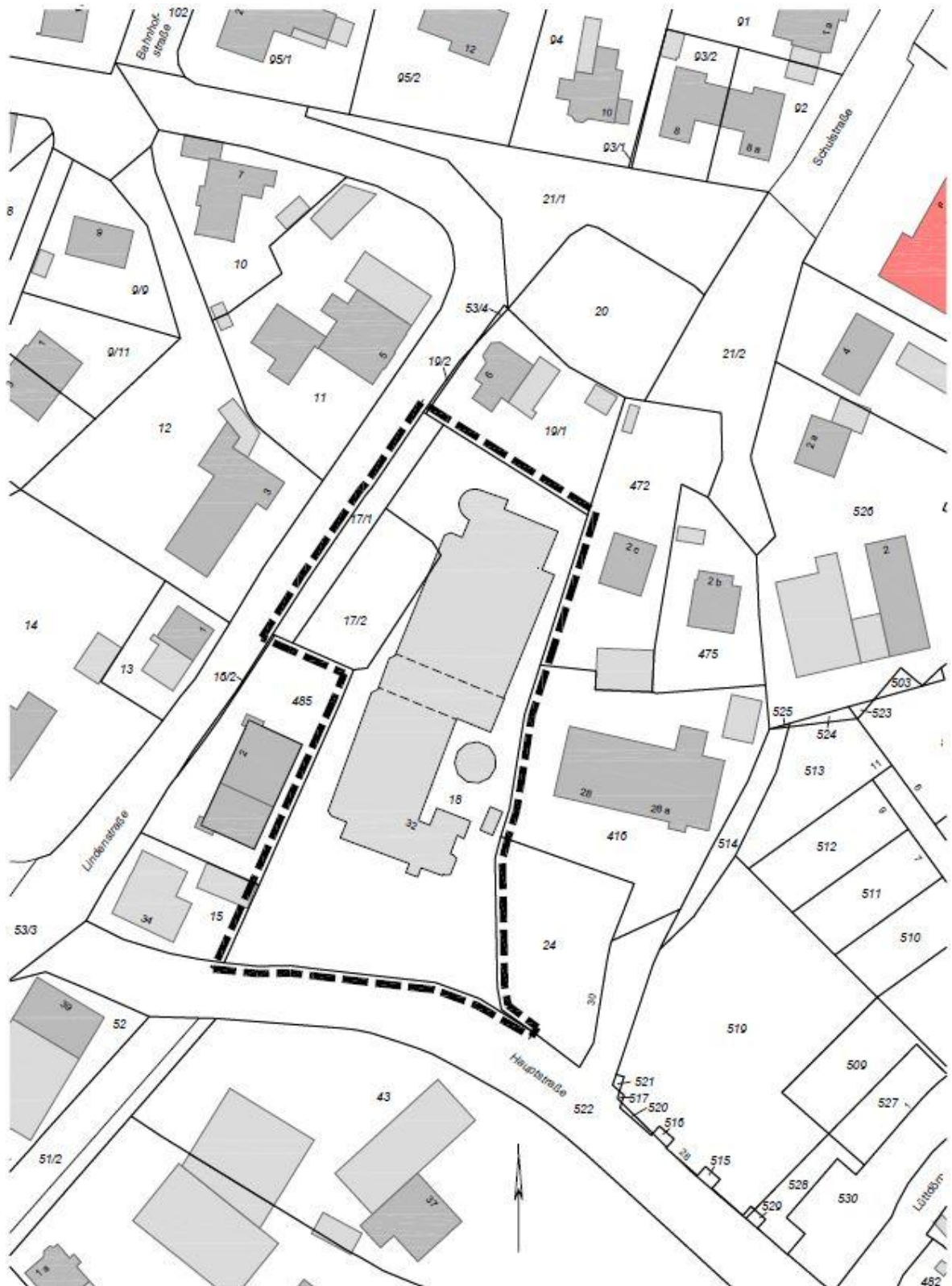


bb) Größe des Plangebiets

Die Größe des Plangeltungsbereich beträgt ca. 5.020 m².

c) Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

ca) In Aussicht genommene Abgrenzung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes



cb) Größe des Änderungsbereiches

Die Größe des Planänderungsbereiches beträgt ca. 5.020 m².

d) Vollmacht zur Antragstellung zur Änderung des B-Planes Nr. 8

Vollmacht

Vollmacht für die Antragstellung für die des B-Plans für das Grundstück:

Hauptstraße 32-24647 Wasbek, ehemals Jöhnk
Gartencenter, Gartenmöbellager und Landhauskaffee

Vollmachtgeberin

und Eigentümerin des oben genannten Grundstücks
Nicole Klaskala geb. Jöhnk am 02.03.1967
Heischredder 3, 24647 Ehndorf

Vollmachtnehmer

GBR Brandt und Thomsen c.o. Jens Brandt, Ehndorfer Straße
9, 24647 Wasbek
Jens Brand, geb.24.10.1973 und Malte Thomsen, geb. am
16.03.1980

Hiermit bevollmächtige ich die Vollmachtnehmer einen
Antrag auf Änderung des B-Plans für das oben genannte
Grundstück bei der Gemeinde Wasbek zu stellen.

20.8.2020
Datum

N. Klaskala
Unterschrift Vollmachtgeberin