

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

## Neufassung

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 m<sup>2</sup>.

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 den gekennzeichneten Änderungen gebilligt.
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 Zubehörnutzung (Gastronomie/Wohnung mit je max.100 m<sup>2</sup>), 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.

Die markierten Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 8, die noch einzuarbeiten sind, sind bereits im Text (Teil B) sowie in der Begründung geändert worden und verankert. Die Planzeichnung (Teil A) konnte nicht mehr angepasst werden, da das vom Vorhabenträger mit der Ausarbeitung der Planunterlagen beauftragte Planungsbüro krankheitsbedingt kurzfristig für die kommenden 10 Tage ausgefallen ist. Die Änderungen werden, bevor der Entwurf öffentlich ausgelegt wird und die Träger öffentlicher Belange aufgefordert werden, eine Stellungnahme abzugeben, in den Entwurf eingearbeitet.

Die Änderungen ergeben sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Die Stellplatzanlagen sollen im Bereich der Lindenstraße und Hauptstraße mit ihrem Standort verfestigt werden, jedoch nicht im rückwärtigen Bereich. Diese Flächen können zwar bei Bedarf auch zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet, jedoch auch, wenn sich bei der Umsetzung der Planung ein anderer Bedarf ergibt, einer anderen Nutzung zugeführt werden, z.B. als private Grünfläche.

Stellplatzanlagen sollen grundsätzlich begrünt werden. Dazu gehören auch Stellplatzanlagen, die ggf. neu errichtet werden. Deshalb ist je 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume innerhalb der bestehenden Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Ein Teil des Baumbestandes wird nicht, um Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, als zu erhalten festgesetzt. Bäume, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage im Bereich der öffentlichen Straßenräume ortsbildprägend sind, werden jedoch als zu erhaltend festgesetzt und müssen bei Abgang ersetzt werden.

Die nördliche Baugrenze muss nicht vollständig die Konturen des Gebäudebestandes aufnehmen. Sie kann vereinfachend begradigt werden.

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- Planzeichnung (Teil A) vom 28.09.2020
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ –Entwurfssfassung- Text (Teil B) vom 24.09.2020
- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ – Entwurfssfassung- vom 28.09.2020

**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: