Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und -entwicklung
- Abt. Stadtplanung und Erschließung -

Neumünster, 20. April 2012

AZ: 61-26-56 - Herr Dünckmann

Drucksache Nr.: 0964/2008/DS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	22.05.2012	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	24.05.2012	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	05.06.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: OBM

Verhandlungsgegenstand: **Bebauungsplan Nr. 56 "Am Kamp / Lavendelweg / Unterjörn"**

- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Personen, Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes (vom 22. Juli 2011 (BGBI. I, S. 1509), den Bebauungsplan Nr. 56 „Am Kamp / Lavendelweg / Unterjörn“ für das Gebiet zwischen der Straße Am Kamp und den bebauten Grundstücken am Lavendelweg (Teilgebiet 1) sowie die Eckgrundstücke Am Kamp / Unterjörn 125-135 (Teilgebiet 2) im Stadtteil Tungendorf als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan und die Begründung eingesehen werden können.

Finanzielle Auswirkungen: Siehe Begründung zum Bebauungsplan

Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung: ☒ NEIN

☐ JA

- ☐ Personalangelegenheit, die sich auf einzelne Dienstkraft bezieht
- ☐ Erlass, Stundung und Niederschlagung von Abgaben und Entgelten
- ☐ Grundstücksangelegenheit
- ☐ Rechtsgeschäft mit Privaten/Unternehmen, deren persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse in die Beratung mit einbezogen werden
- ☐

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Kamp / Lavendelweg / Unterjörn“ beschlossen. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in verdichteter Bauweise geschaffen werden.

Seitens der Grundstückseigentümerin, der Wohnungsbau Neumünster GmbH, wurde ein Bebauungskonzept für den Bereich der unlängst freigeräumten Doppel- und Reihenhausgrundstücke an der Straße Am Kamp erarbeitet, das eine Neubebauung mit seniorengerechten Gartenhofhäusern vorsieht. Der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplanes greift dieses Konzept auf. Als sogenannter einfacher Bebauungsplan sieht er lediglich Regelungen zu denjenigen städtebaulichen Kriterien vor, hinsichtlich derer das Neubaukonzept von dem bestehende Nachbarbebauung vorgegebenen Rahmen abweicht bzw. diesen überschreitet. Hierzu zählen vor allem die Grundflächenzahl sowie das Abweichen von der hier ansonsten vorherrschenden offenen Einzelhausbauweise. Hinsichtlich anderer städtebaulicher Merkmale, z.B. der Art der Nutzung, sind keine Planfestsetzungen erforderlich, da sich die vorgesehene Bebauung diesbezüglich problemlos in die vorhandene Umgebung einfügt. Auf diese Weise soll auch mit einem auf das Notwendige reduzierten Regelungskatalog die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung erzielt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt u.a. die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Des Weiteren ist kein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Der Planentwurf wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2012 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Anschließend wurde die öffentliche

Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Während der Auslegung wurde von den Anliegern des Lavendelwegs eine Stellungnahme mit 74 Unterschriften vorgelegt, die sich kritisch zu der beabsichtigten Lage von Stellplätzen am Lavendelweg äußert. Die Kritik bezieht sich hierbei nicht unmittelbar auf die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56, da dieser - wie in solchen Bebauungsplänen üblich - die Lage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten nicht vorschreibt; vielmehr leitet sie sich aus der konkreten Hochbauplanung der Wohnungsbau Neumünster GmbH ab, die im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung am 23.03.2012 vorgestellt wurde. Angesichts der nur beschränkten Anzahl von Stellplätzen, die in diesem Bereich geschaffen werden können, erscheint es nicht angemessen, im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot vom Lavendelweg festzusetzen, um das Anfahren der Baugrundstücke aus dieser Richtung zu verhindern. Es wird daher vorgeschlagen, an den vorgesehenen Planfestsetzungen festzuhalten.

Die Verwaltung hat zu den eingegangenen Stellungnahmen Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert (s. Anlage). Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan nunmehr in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Satzungsentwurf mit Übersichtskarte
- Begründung
- Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen