AZ: 61-26-219 / Herr Heilmann / Frau Kolz

Drucksache Nr.: 1085/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	06.12.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 219 "Nördlich
Looper Weg / Wührenallee"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet nördlich des Looper Weges, östlich des Grundstückes Looper Weg 24 a und b, südlich der Wührenallee und westlich der Wohnbaugrundstücke am Hermannus-Müller-Weg im Stadtteil Einfeld ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbauland in bevorzugter Wohnlage dienen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.
4. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

5. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten
Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2012 im Rahmen des Konzeptes zur Wohnbauflächenneuausweisung im Stadtgebiet beschlossen, weitere Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauland einzuleiten. Dabei soll auch ein Angebot an Baugrundstücken mit höheren Ansprüchen an die Lagequalität berücksichtigt werden. Hierzu wurde vorgeschlagen, Flächen in Seenähe, nördlich des Looper Weges, zur Arrondierung des Siedlungsbereiches als Wohnbauland auszuweisen.

Der Grundstückseigentümer der o. g. Flächen, die Firma Michel Haus GmbH, hat mit Schreiben vom 10.10.2012 unter Bezugnahme auf das Konzept zur Wohnbauflächenneuausweisung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Vorgesehen ist eine Bebauung des Gebietes mit höherwertigen Einfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise. Des Weiteren beabsichtigt der Antragsteller, dem Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnen im Stadtteil Rechnung zu tragen. Aus dem Stadtteil wurde gegenüber der Firma Michel geäußert, dass derzeit die alteingesessenen Einwohner mangels Angebot gezwungen sind, in andere Stadtteile bzw. in Nachbarkommunen auszuweichen.

Nach Auffassung der Verwaltung erscheint die Fläche aufgrund ihrer Lage und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen geeignet, ein Angebot an seniorenrechtlichem Wohnen zu schaffen.

Der Antragsteller hat sich weiterhin bereit erklärt, Belegungswünsche der Stadt, z. B. im Zusammenhang mit Unternehmensansiedlungen, aufzunehmen und in einem Vertrag abzusichern. Damit soll erreicht werden, dass eine Anzahl von hochwertigen Baugrundstücken über einen bestimmten Zeitraum freigehalten und im Sinne des Konzeptansatzes belegt werden.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Durch die im Laufe der vergangenen Jahre in den o. g. Gebieten erfolgte Wohnbebauung stellt sie sich jedoch mittlerweile als Lücke im überwiegend bebauten Siedlungszusammenhang dar. Eine städtebauliche Arrondierung dieses Bereiches, mit der auch die westlich angrenzende Splittersiedlung in den zusammenhängend bebauten Ortsteil integriert würde, bietet sich daher an. Auch aufgrund der günstigen Lage des Bereiches in Zuordnung zu bestehenden Wohngebieten und zentralen Versorgungseinrichtungen im Ortskern sowie mit Hinsicht auf die bestehenden Nachfragesituationen nach attraktiven Baugrundstücken im Stadtteil Einfeld erscheint die Planung als städtebaulich sinnvolle Teilumsetzung der Konzeption der Wohnbauflächenneuausweisung. Das Nutzungskonzept sieht vor, die Wohnbauflächen nördlich des Looper Weges zu konzentrieren aber auch südlich der Wührenallee eine kleinere Wohnbaufläche auszuweisen, die jedoch erschließungstechnisch voneinander getrennt sind.

Die Planungsauswirkungen auf umweltrelevante Belange sind in einer Umweltprüfung festzustellen; die Ergebnisse der Umweltprüfung müssen in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung dargelegt werden. Umweltrelevante Belange liegen bei der Planung insbesondere hinsichtlich einer Beeinträchtigung der bestehenden Freiraumfunktionen des Bereiches vor. Die relevanten Umweltbelange sollen zunächst gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durch eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt werden.

Derzeit wird für den nordwestlichen Landschaftsraum des Stadtgebietes von Neumünster der Landschaftsplan fortgeschrieben. Im Rahmen dieser Fortschreibung sind auch Aussagen zur Einbindung des neuen Wohngebietes in den Landschaftsraum zu treffen. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind deshalb nicht nur neue Wohnbauflächen, sondern auch Flächen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum auszuweisen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, da der Flächennutzungsplan in seiner derzeit geltenden Fassung die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft vorsieht.

Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Der Antragsteller beabsichtigt, nach der Durchführung der Bauleitplanverfahren die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen herzustellen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Nutzungskonzept
- Antragsschreiben