

AZ: 61-26-89 / Herr Dünckmann

Drucksache Nr.: 0280/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	03.07.2014	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 89 "Wührenbeksweg / Igelweg"
- Aufstellungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet östlich des Wührenbekswegs, nördlich des Igelwegs, westlich der Spielplatzfläche im Grünzug am Wührenbeksweg und südlich des Wührenbekswegs im Stadtteil Wittorf ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die Ansiedlung einer Physiotherapiepraxis mit Wohnungen auf einem bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstück planungsrechtlich absichern. Die Festsetzungen für die verbleibende Gemeinbedarfsfläche sollen entsprechend angepasst werden.
2. Bei der Planung handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; diese soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen, der die Einzelheiten des Vorhabens, den Zeitraum seiner Umsetzung sowie die Übernahme von Planungskosten regelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Auf dem stadteigenen Grundstück Wührenbeksweg 37 befindet sich das Jugendfreizeitheim des Stadtteils Wittorf, in dem diverse Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche stattfinden. Das 1977 errichtete Veranstaltungshaus wurde ursprünglich von der Stadt Neumünster betrieben, im Jahre 2012 wurde die Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil jedoch von Sportverein Blau-Weiß-Wittorf Neumünster e.V. übernommen.

Der Grundstücksbereich des Freizeitheims ist in dem hier geltenden Bebauungsplan Nr. 106 „Gebiet zwischen Wührenbeksweg, Altonaer Straße und Wührenbeksraben“ als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte / Jugendheim“ festgesetzt (siehe anliegender Planausschnitt). Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1976 aufgestellt, hat jedoch erst nach erneuter Bekanntmachung am 01.01.1998 Rechtskraft erlangt.

Zu dem Gelände gehörte ursprünglich auch ein am Igelweg gelegenes befestigtes Spielfeld („roter Bolzplatz“), der jedoch aufgrund seines mangelhaften Erhaltungszustandes bereits seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt wird. Dieser Grundstücksteil wurde daher nicht mit an den Verein Blau-Weiß Wittorf übergeben und steht für anderweitige Zwecke zur Verfügung. Da aus Sicht der Stadtverwaltung kein Bedarf an einer anderen öffentlichen Nutzung der aufgegebenen Grundstücksfläche abzusehen ist, wurde eine Veräußerung des Grundstücks zum Zwecke der Errichtung eines kombinierten Wohn- und Praxisgebäudes (Physiotherapiepraxis) in privater Trägerschaft in die Wege geleitet. Es wurde hierbei davon ausgegangen, dass das Vorhaben auf dem Wege der Befreiung von der Planfestsetzung „Gemeinbedarf“ genehmigt werden kann, da es sich nach Auffassung der Verwaltung in das umgebende Wohngebiet einfügt und von ihm keine weitergehenden Störungen als von der ursprünglich hier vorgesehenen Nutzung ausgehen. Eine entsprechende Genehmigung wurde mit Zustimmung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses erteilt, ist nunmehr jedoch Gegenstand eines Nachbarwiderspruchs; insbesondere die mit dem Vorhaben verbundenen verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden von den Anliegern als kritisch eingeschätzt. Um angesichts des nicht zuverlässig vorhersehbaren Ausgangs des bauaufsichtlichen Verfahrens dennoch eine Rechtssicherheit für das Vorhaben zu erlangen, soll hierfür nunmehr eine Bauleitplanung erfolgen. Im Rahmen der Planaufstellung sind auch die im Widerspruch angeführten Belange der Nachbarschaft einer Abwägung gegen die sich mit der geplanten Nutzung verbindenden öffentlichen Interessen zuzuführen. Diese Interessen beziehen sich insbesondere auf die sinnvolle Nachnutzung der brachgefallenen Grundstücksfläche, aber auch auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung mit gesundheitsbezogenen Versorgungsangeboten, einem Aspekt, der vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in den Wohngebieten der Stadt Neumünster zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Da das Bauvorhaben und die Vorstellungen hinsichtlich seiner zeitlichen Umsetzung bereits konkret umrissen sind, bietet sich hier als Planungsinstrument der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) an. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung dieses Verfahrens wurde vom Vorhabenträger am 30.04.2014 gestellt. Im weiteren Planverfahren ist mit diesem ein Vorhaben- und Erschließungsplan abzustimmen, in dem die Details der Nutzung näher geregelt werden; darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag über die zeitliche Umsetzung des Vorhabens und die Kostenträgerschaft zu schließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll über den Bereich des Vorhabengrundstücks (für den der Vorhaben- und Erschließungsplan gilt) hinausgehen und das restliche Gemeinbedarfsgrundstück mit einbeziehen, um die hier im Bebauungsplan Nr. 106 getroffenen Planfestsetzungen zu überbaubarer Fläche, Bebauungsmaß etc. an den tatsächlichen Bestand und die vorgenommene Reduzierung des Grundstücks anpassen zu können.

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sie der inneren Verdichtung eines bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Gebietes dient; zusätzliche Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Daher kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden. Somit entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst; die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche soll um den o. g. Grundstücksbereich reduziert und hier stattdessen eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planausschnitt des geltenden B-Planes Nr. 106 / Luftbildausschnitt
- Antrag des Vorhabenträgers