

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

AZ: -61-

Drucksache Nr.: 0078/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek	04.05.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle - an Ausschuss verwiesen -
Bau- und Planungsausschuss	23.05.2011	Ö	Vorberatung
Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek	22.06.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Bürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 17 "Hofstelle Kühl"

- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31.05.2010 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.06.2010 - 14.06.2010 werden zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind bei der weiteren Planung gemäß den in der beiliegenden Übersicht aufgeführten Vorschlägen zu berücksichtigen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ für das Gebiet nördlich Arpsdorfer Weg, westlich Ehndorfer Straße, südlich Am Knüll und östlich Sikkengraben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung / mit folgenden Änderungen gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek hat in ihrer Sitzung am 26.03.2009 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ sowie die parallele 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Inhalt der Planung ist die Umwandlung einer ehemaligen Hofstelle mit umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in der Dorfmitte zu einem Wohngebiet, um dem sich mittelfristig ergebenden Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde entgegenzukommen. Die Baugrundstücke sollen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl von der Ehndorfer Straße als auch von der Straße Am Knüll. Es ist vorgesehen, das Gebiet in mehrere Bauabschnitte aufzuteilen, deren Bereitstellung sukzessive nach Bedarf erfolgen kann.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung wurde vom Büro AC Planergruppe, Itzehoe, erarbeitet. Auf der Grundlage eines Plan-Vorentwurfes wurde am 31.05.2010 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Darin wurden von Seiten der Anwohner Bedenken hinsichtlich der Haupteerschließung des Gebietes von der Ehndorfer Straße vorgebracht. Befürchtet wurden unzumutbare Lärmbelastungen durch die zusätzlichen Verkehre. Das beauftragte Erschließungsplanungsbüro Bütdecke schätzte daher die aufgrund der geplanten Bebauung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen im Tagesverlauf ab.

Die Werte liegen mit 17 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde nicht in einem unzumutbaren und unzulässigen Rahmen. Der Bau- und Planungsausschuss befasst sich außerdem intensiv mit vier durch das Stadtplanungsbüro erarbeiteten möglichen Erschließungsvarianten. Nach Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile kam der Ausschuss zu dem Ergebnis, die Hauptzufahrt an der Ehndorfer Straße zu belassen.

Im Juni 2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde von der Bodenschutzbehörde des Kreises auf die westlich des Gebietes befindliche ehemalige Deponie hingewiesen und die Gemeinde aufgefordert, eventuelle Auswirkungen auf das Plangebiet untersuchen zu lassen. Dazu wurden insgesamt zwei aufeinander aufbauende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Es wurde verschiedene Schadstoffgehalte im Boden gefunden, die aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser begründen. Die Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung werden nicht überschritten. Vom Gutachter wird empfohlen, anfallenden Bodenaushub zu beproben und zu analysieren. Im Grundwasser liegen punktuelle, zum Teil nur geringe Verunreinigungen vor. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nutzung des Grundwassers für Bewässerungszwecke tolerabel.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Vorschläge zu deren Berücksichtigung im weiteren Planverfahren sind der anliegenden Übersicht zu entnehmen.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurden auch Grundstücksverhandlungen mit zwei Eigentümern geführt, deren Flächen die Gemeinde zur Umsetzung der Planung benötigte.

Das neue Wohngebiet ist im Planentwurf als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für das Bebauungskonzept wurde mehrere Varianten erarbeitet und im Bau- und Planungsausschuss beraten. Der Entwurf des Bebauungsplans ist eine Weiterentwicklung der Varianten C mit durchgehender Hauptschließung zwischen der Ehndorfer Straße und der Straße am Knüll, einer Stichstraße mit Wendeanlage nach Süden sowie drei kurzen Stichstraßen nach Westen. Die Grundstücke sind zwischen ca. 560 m² und ca. 900 m² groß. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht Einfamilien-einzelhäuser und in einem ausgewählten Teilbereich auch Doppelhäuser. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen in Verbindung mit einer Begrenzung der Wohneinheiten sichert eine aufgelockerte Bebauung. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen sind eine maximale Sockelhöhe und eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen setzen einen Rahmen für das Erscheinungsbild der Neubauten, ohne die Bauherren übermäßig zu reglementieren. Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des neuen Wohngebietes.

Der erforderliche Ausgleich für die baulichen Eingriffe wird extern im Bereich Bullenbek auf Flächen der Gemeinde nachgewiesen. Die Belange des Artenschutzes sind in der Begründung abgearbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Aus Sicht der Belange von Natur und Umwelt steht einer Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 17 bei Berücksichtigung der Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz nichts im Wege.

Das Planverfahren soll nunmehr durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe zu B-Plan und Flächennutzungsplanung sowie weitergehende Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fortgesetzt werden.

Anmerkung: Die textlichen Unterlagen zum Planentwurf (Begründung, Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge) werden aufgrund des Dokumentumfangs nicht dieser Drucksache angefügt, sondern als PDF-Dateien per Email an die Gemeindevertreter versandt sowie im Internet-Ratsinformationssystem bereitgestellt.

(Bernd Nützel)
Bürgermeister

Anlage:

- Planentwurf mit textlichen Festsetzungen