

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

AZ: 61.1 dü-sta

Drucksache Nr.: 0091/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wasbek	08.11.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

BM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 17 "Hofstelle Kühl"
**- Änderung des Entwurfs und erneute
Auslegung**

A n t r a g:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt
der Gemeindevertretung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17
„Hofstelle Kühl“ soll in den folgenden zwei
Punkten geändert werden:

- Festsetzung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet (statt Reines Wohngebiet),
- Änderung des vorgesehenen Systems zur Ableitung des Regenwassers.

Der geänderte Entwurf ist erneut auszulegen.
Hierbei soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Entwurfsteilen vorgebracht werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.08. bis zum 22.09.2011 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) erhebliche Bedenken gegen die auf Wunsch der Gemeindevertretung in die Planung aufgenommene Ausweisung des Plangebietes als Reines Wohngebiet geäußert. Hintergrund dieser Bedenken ist der Umstand, dass der ausgesprochen hohe Schutzanspruch dieses Gebietstyps nicht mit den Emissionen zu vereinbaren wäre, die von den in der Umgebung des Gebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen - insbesondere der Meierei - ausgehen. Auch von Seiten der Meierei wurde in einer Stellungnahme die Befürchtung vorgebracht, durch die Entstehung eines Reinen Wohngebietes an diesem Standort zusätzlich in ihren gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt zu werden.

Nach übereinstimmender Auffassung der Verwaltung und des Planungsbüros AC sind diese Bedenken nicht ohne weiteres auszuräumen, da mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes in der Tat ein Immissionsschutzanspruch verbunden ist, der an dem betreffenden Standort kaum erfüllt werden kann. Allenfalls könnte durch ein Schallschutzgutachten versucht werden, den Nachweis einer Einhaltung der entsprechenden Schutzwerte zu erbringen. Dies würde jedoch - bei ungewissem Ergebnis - zu zusätzlichen Kosten und einer weiteren, nicht unerheblichen zeitlichen Verzögerung führen. Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, als Gebietsfestsetzung wieder - wie ursprünglich geplant - ein Allgemeines Wohngebiet vorzusehen, wobei durch geeignete Festsetzungen eine Feinsteuerung in dem Sinne angestrebt werden soll, dass gebietsunverträgliche Nutzungen (Gewerbe, Tankstellen, etc.) hier ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich - im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet - spannungsfrei in die vorhandene Umgebung ein; die vorgetragenen Bedenken dürften somit ausgeräumt werden können.

Ein weiterer Punkt, der in der geänderten Planung berücksichtigt werden sollte, wird durch die Anforderungen an die Entwässerung des Plangebietes ausgelöst. Nach eingehender Untersuchung der unterschiedlichen Möglichkeiten hat sich die Erkenntnis ergeben, dass die günstigste Lösung für die Ableitung des Oberflächenwassers darin besteht, das Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes in der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu positionieren. Dies führt dazu, dass die im derzeitigen Planentwurf für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche als Baugrundstück festgesetzt werden kann. Das vorgesehene Vorflutsystem wird in der Ausschusssitzung vom bearbeitenden Büro W² vorgestellt.

Die o.g. Änderungen des Entwurfskonzeptes führen dazu, dass eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu dem geänderten Planentwurf durchgeführt werden muss. Hierbei kann jedoch nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes abgegeben werden können; des weiteren kann die Beteiligungsfrist angemessen verkürzt werden. Von diesen Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten sollte Gebrauch gemacht werden, um das Verfahren nicht weiter zu verzögern.

Der in den o.g. Punkten geänderte Planentwurf soll der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.12.2011 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden; hieran würde sich eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung anschließen, so dass der Abschluss des Aufstellungsverfahrens für Anfang 2012 in Aussicht genommen werden kann.

gez. Nützel

(Bernd Nützel)
Bürgermeister

Anlage:

- Stellungnahme des LLUR