

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

AZ: 61.1 / Frau Karstens

Drucksache Nr.: 0072/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Sta- tus	Behandlung
Gemeindevertretung der Ge- meinde Wasbek	25.08.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

BM

Verhandlungsgegenstand:

**21. Änderung des Flächennutzungs-
planes (im Wege der Berichtigung) und
2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Ortsmitte" (ehemaliger Garten-
möbelmarkt)**

- **Prüfung der Behandlung der einge-
gangenen Stellungnahmen aus den
Beteiligungen nach § 3 (2) Bauges-
etzbuch (BauGB) und § 4 (2) BauGB**
- **Satzungsbeschluss**
- **Billigung der Begründung**

A n t r a g :

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung
des Entwurfs der 2. Änderung des Be-
bauungsplanes Nr. 8 abgegebenen Stel-
lungnahmen der Öffentlichkeit und der
Behörden sowie sonstigen Träger öffent-
licher Belange hat die Gemeindevertre-
tung geprüft und stimmt dem in der bei-
liegenden Abwägungstabelle vorbereite-
ten Ergebnis der Behandlung zu.

Das Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe aus 24613 Aukrug wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ für das Gebiet „nördlich der Hauptstraße, östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße, südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9, westlich der Bebauung Schulstraße 2 c und Hauptstraße 28 + 28 a“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und Erschließung entstehenden Kosten und hat dieses durch Unterschrift am 24.11.2020 in der Kostenübernahme-Vereinbarung bestätigt.

B e g r ü n d u n g :

Die Gemeindevertretung hat am 01.10.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für den Teilbereich des ehemaligen Gartenmöbelmarktes mit Landhausboutique und Café sowie im Anschluss den Entwurfs- und Auslegebeschluss gefasst.

Parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, ohne ein eigenständiges Verfahren durchzuführen, angepasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll der Wiedernutzbarmachung des Gebäudebestandes in der Hauptstraße 32 dienen und entsprechend des bestehenden Gebietsscharakters, eine für die Ortsmitte angemessene Art der baulichen Nutzung gewährleisten. Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Die Gemeinde ist zur Stärkung und Belebung der Ortsmitte daran interessiert, Gewerbebetriebe, die das Wohnen jedoch nicht wesentlich stören, weiterhin in der Ortsmitte unterzubringen. Über den Bebauungsplan soll eine Flexibilität zugelassen werden, die eine Anpassung der Nutzungsart in einem bestimmten Rahmen an geänderte Markt- und Nachfragesituation zulässt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die vom 08.03.2021 bis zum 12.04.2021 durchgeführt wurde, sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Planung bis zum 12.04.2021 abzugeben.

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 09.04.2021 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH hat im Rahmen dieser Beteiligung Bedenken gegenüber den anlagebedingten Immissionen im Zusammenhang mit den alternativ geplanten Wohnungen im Obergeschoss geäußert. Zur Berücksichtigung der Bedenken wurde vom Vorhabenträger eine Schallprognose in Auftrag gegeben. Mit dieser Prognose (Stand vom 25.06.2021) wurde die Einwirkung durch die im Bestandsgebäude vom Vorhabenträger nach derzeitigem Stand geplanten Gewerbebetriebe auf die Nachbarschaft mit dem Ergebnis ermittelt, dass die zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Nachtbeurteilungszeitraum, zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, überschritten werden und zur Einhaltung An- und Abfahrten der Mitarbeiter, Besucher und Kunden aller Betriebe nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie keine Anlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr stattfinden dürfen. Die Machbarkeit eines alternativ nach Bebauungsplan zulässigen Umbaus des Bestandsgebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus durch Einbau von 6 Wohnungen in das Obergeschoss, wie in der Begründung auf Seite 18 aufgeführt, wurde nicht überprüft, da aktuell vom Vorhabenträger keine Wohnungen mehr geplant sind.

Die Einhaltung der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte kann innerhalb des festgesetzten Mischgebietes nur anhand konkret geplanter Einzelfälle prognostiziert werden. Da Änderungen der Planung sich auf die schalltechnische Beurteilung auswirken und sich im Laufe der Zeit innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zahlreiche zulässige Nutzungsvarianten ergeben können, sollen keine Festsetzungen im Bebauungsplan zum Lärmschutz erfolgen. Innerhalb von festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 6 BauNVO (2021) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Schallprognose ist vom Antragsteller den eingereichten Bauvorlagen, auch im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung, erforderlichenfalls als Nachweis beizufügen. Über den städtebaulichen Vertrag wird zur Vermeidung von Konflikten zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und einer möglichen heranrückenden Wohnbebauung der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Machbarkeit über eine Schallprognose zu prüfen und nachzuweisen. In den Text (Teil B) wird unter der Ziffer III ein redaktioneller Hinweis zur Beachtung des städtebaulichen Vertrages aufgenommen.

Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde, die Flächen mit dem zu erhaltenden Baumbestand als private Grünflächen festzusetzen, wird nicht gefolgt, da der bisherige Nutzungszweck der Flächen als Terrasse des Cafés nicht aufgegeben werden kann. Eine ausreichend große Baumscheibe ist jedoch zur Versorgung des Baumes von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Das archäologische Landesamt S-H hat darauf hingewiesen, dass das Gebiet vollständig innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes liegt, daher innerhalb des Plangebietes mit archäologischer Substanz d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist, und die Funde unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmal-schutzbehörde mitzuteilen sind.

Ansonsten wurden lediglich Hinweise von allgemeiner Bedeutung erteilt, die entweder schon im Entwurf aufgenommen waren, bzw. nun in den Entwurf redaktionell aufgenommen worden sind.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe aus 24613 Aukrug zu den in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen jeweils Abwägungsempfehlungen erarbeitet und in einer Tabelle zusammengefasst (Anlage 02). Hieraus erfolgen redaktionelle Änderungen im Entwurf, die jedoch keine erneute Auslegung erforderlich machen.

Die Bauleitplanung kann nunmehr durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Auf die anliegenden Planungsunterlagen wird verwiesen (Anlagen 01 bis 06).

gez. Karl-Heinz Rohloff

Bürgermeister

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Wege der Berichtigung))
- 02 Abwägungspapier vom 16.08.2021
- 03 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ (ehemaliger Gartenmöbelmarkt) –Entwurfsfassung- Planzeichnung (Teil A) vom 16.08.2021
- 04 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ (ehemaliger Gartenmöbelmarkt) –Entwurfsfassung- Text (Teil B) vom 16.08.2021
- 05 Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ (ehemaliger Gartenmöbelmarkt) –Entwurfsfassung- vom 16.08.2021 mit folgenden Anlagen: städtebaulicher Vertrag vom 13.08.2021 einschl. der Anlagen 1 und 2 (Übersichtsplan und Schallprognose von db-Con, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt vom 25.06.2021)

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: _____

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung: _____

Wasbek, den

Karl-Heinz Rohloff
Bürgermeister

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, die weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend waren: