

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

AZ: 61.1 / Frau Karstens

**Drucksache Nr.: 0073/2018/DS**

=====

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

**Berichterstatter:**

BM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Städtebaulicher Vertrag zur 21. Ände-  
rung des Flächennutzungsplanes (im  
Wege der Berichtigung) und 2. Ände-  
rung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Orts-  
mitte" (ehemaliger Gartenmöbelmarkt)**

**A n t r a g :**

Die Gemeindevertretung beschließt:  
Dem vom Vorhabenträger durch Unter-  
schrift zugestimmten städtebaulichen Ver-  
trag nach § 11 Abs. 2 BauGB, der im Zu-  
sammenhang mit der 21. Änderung des  
Flächennutzungsplanes sowie der  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
„Ortsmitte“ steht, wird in der anliegenden  
Fassung vom 13.08.2021 zugestimmt und  
ist stellvertretend für die Gemeinde Wasbek  
vom Bürgermeister zu unterschreiben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten. Der Vorha-  
benträger hat sich im städtebaulichen Ver-  
trag bereit erklärt, alle Kosten, die sich aus  
eventuellen Streitigkeiten aus dem Vertrag  
ergeben können, zu übernehmen, z. B.  
Rechtsanwaltskosten.

## **Begründung:**

Im Zusammenhang mit dem am 01.10.2020 erfolgten 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 und der hiermit verbundenen Anpassung des Flächennutzungsplanes (21. Änderung), soll zur Sicherung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Wasbek und dem Vorhabenträger, der GbR Brandt und Thomsen, abgeschlossen werden.

Die Erhaltung des für die Gemeinde historisch wertvollen Gebäudeteils mit Baumbestand, Hofplatz und Café soll vor dem Satzungsbeschluss durch Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Weitere Klauseln wurden zur Vermeidung von Konflikten zwischen ggf. nachfolgender neu geplanter Wohnnutzung und Gewerbebetrieben im Bestand in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Durch diese Klauseln werden der Vorhabenträger sowie seine Rechtsnachfolger bei der Planung von Wohnungen oder Wohngebäuden verpflichtet, die neue städtebauliche Situation auf die Machbarkeit und die Einhaltung der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte durch eine Schallprognose überprüfen zu lassen. Hierbei kann es gem. der Schallprognose vom 25.06.2021 (Anlage 2 des städtebaulichen Vertrages) dazu kommen, dass aufgrund von Überschreitungen der nach Norm zulässigen schalltechnischen Immissionsrichtwerte eine Wohnnutzung nicht in das Plangebiet integriert werden kann.

gez. Karl-Heinz Rohloff

Bürgermeister

### **Anlagen:**

Städtebaulicher Vertrag vom 13.08.2021 (unterschrieben vom Vorhabenträger),  
mit Anlage 1:Übersichtskarte mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 8 (Stand vom 04.08.2021)

u. Anlage 2: Entwurfsfassung der Schallprognose von dBcon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt, mit der Gutachten Nr. (720) 11 06 21 (Stand vom 25.06.2021)

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: \_\_\_\_\_

Davon anwesend: \_\_\_\_\_

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_

Bemerkung: \_\_\_\_\_

**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:

Wasbek, den

Karl-Heinz Rohloff  
Bürgermeister