STADT PREETZ
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Nr. 2024/137

Preetz, 28.11.2024

öffentlich	**X**
nicht öffentlich	

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung	6.4	27.11.2024
Ratsversammlung		10.12.2024

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Bürgermeister:
Sachgebiet:	Bauverwaltung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung	Fachbereichsleiter/in:
Bearbeiter/in:	Frau Rensmeyer	Sachbearbeiter/in:
Endgültiger Beschluss:	**Ratsversammlung**	

TOP	**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Aufschließung der Grundstücke zwischen Wakendorfer Straße und der ehemaligen Kleinbahn"** Hier: Abwägung über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit; Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Veröffentlichung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Aufschließung der Grundstücke zwischen Wakendorfer Straße und der ehemaligen Kleinbahn" für das Gebiet zwischen Wakendorfer Straße und der ehemaligen Kleinbahn sowie das Teilgebiet zwischen Wakendorfer Straße und Moritz-Schreber-Straße eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß Abwägungsprotokoll zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Aufschließung der Grundstücke zwischen Wakendorfer Straße und der ehemaligen Kleinbahn", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und Auskunft verlangt werden kann.

Zuständigkeit:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist gemäß § 8 IV der Hauptsatzung zuständig für Beratung und Beschlussfassung zur Bauleitplanung. Die Ratsversammlung trifft gemäß § 10 Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 GO den abschließenden Beschluss der Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.5.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst. Planungsziel ist die Verbesserung der baulichen Ausnutzungsdichte durch Erhöhung der Grundflächenzahl und der Zahl der 2 Vollgeschosse.

Der dem Ausschuss für Bauplanung am 26.9.2018 vorgelegte Vorentwurf sah die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) vor. Diese Gebietskategorie war erst nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses neu in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen worden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und 3 anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im MU ist nach BauNVO eine maximale GRZ von 0,8 zulässig. Für den Vorentwurf der B-Plan-Änderung wurde eine GRZ von 0,5 vorgeschlagen. Das heißt, dass durch bauliche Anlagen in der Hauptnutzung 50 % der Grundstücksfläche überbaut werden können. Für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten darf die festgesetzte GRZ nochmals um 50 % überschritten werden.

Der vorgelegte Vorentwurf wurde gebilligt, so dass im Dezember 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden konnte. Über diese Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Ausschuss für Bauplanung am 30.1.2019 beraten.

Im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung bis zum 21.01.2019 meldete die untere Bodenschutzbehörde während der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Altlastenverdachtsfläche auf den Grundstücken Wakendorfer Straße 54 a und Moritz-Schreber-Straße 12. Nach Ausschreibung der Leistungen und Anforderung von Fördermitteln wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Nach Aufforderung der unteren Bodenschutzbehörde wurde außerdem eine ergänzende orientierende Untersuchung notwendig, für die erneut ausgeschrieben und Fördermittel angefordert wurden. Die ergänzende orientierende Untersuchung kam zu dem Ergebnis, das auch der im urbanen Gebiet zulässige Wohnungsbau rechtssicher festsetzbar ist.

Bzgl. der Entwässerung des Plangebietes ergaben Berechnungen des AZVs, dass die Mengen der Einleitungserlaubnis bereits ausgeschöpft sind. Daher wurde die Durchführung einer weiteren Bodenuntersuchung zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erforderlich. Die Prüfung ergab, dass nur die Böden im westlichen Plangebiet an der Wakendorfer Straße versickerungsfähig sind. Für die östliche Seite des Plangebietes schlug die untere Wasserbehörde die Einrichtung einer gemeinschaftlichen Versickerungsanlage auf den benachbarten versickerungsfähigen Böden vor.
Im Rahmen einer Eigentümerversammlung wurde anschließend geklärt, ob es eine Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Versickerungsanlage auf privaten Flächen gibt. Diese Versammlung und auch anschließende Gespräche blieben jedoch ergebnislos, da niemand die Versickerungsanlage auf seinem Grundstück verortet haben wollte. Mittlerweile sind jedoch einige Eigentümer/innen der Grundstücke im Geltungsbereich bereit, ihre Grundstücke an die TING Projekte GmbH und Co. KG zu veräußern, so dass die Entwässerung der Grundstücke sichergestellt werden kann.

Der Entwurf wurde dementsprechend überarbeitet und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 27.03.2024 beschlossen.

Die formelle Beteiligung fand in der Zeit vom 22.04.2024 bis zum 25.05.2024 statt.
Dabei wurden seitens der Kreisplanung Bedenken geäußert, ob der Standort „Aufschließung der Grundstücke zwischen Wakendorfer Straße und der ehemaligen Kleinbahn" die Gegebenheiten wie „Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten" und vor allem „Schaffung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten" erfüllt, um dort ein urbanes Gebiet zu entwickeln. Das urbane Gebiet ließe sich typologisch zwischen dem Mischgebiet und dem Kerngebiet einordnen. Im Bereich der Nutzungsmischung ähnelt es laut Aussage des Kreises dem Mischgebiet und ermöglicht hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung lediglich eine breiter angelegte Mischung unterschiedlicher Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Sport und Kultur, die nicht gleichgewichtig sein muss. Die Stellungnahme des Kreises wurde dahingehend berücksichtigt, dass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Daraufhin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 18.09.2024 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beschlossen. Die Auslegung sowie die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet hat in der Zeit vom 04.10.2024 bis 05.11.2024 stattgefunden.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zur Änderung des Entwurfs geführt haben, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung der Ratsversammlung empfohlen hat, die oben genannten Beschlüsse zu fassen.

Auswirkungen auf das Klima:

Ja	X	Nein	

Finanzielle Auswirkungen:

Ja		Nein	X	bei Produkt	

Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Weiteres Vorgehen:
- Ausfertigung und Bekanntmachung

Anlagen:
- Planzeichnung, Stand 20.11.2024
- Begründung, Stand 16.11.2024
- Abwägungstabelle, Stand 19.11.2024
- Artenschutzrechtliche u. landschaftsplanerische Vorprüfung, Stand 18.03.2024
- Erweiterte Orientierende Untersuchung, 02.03.2021
- Lärmgutachten, Stand 30.07.2024
- Entwässerungsprüfung, Stand 23.05.2024