

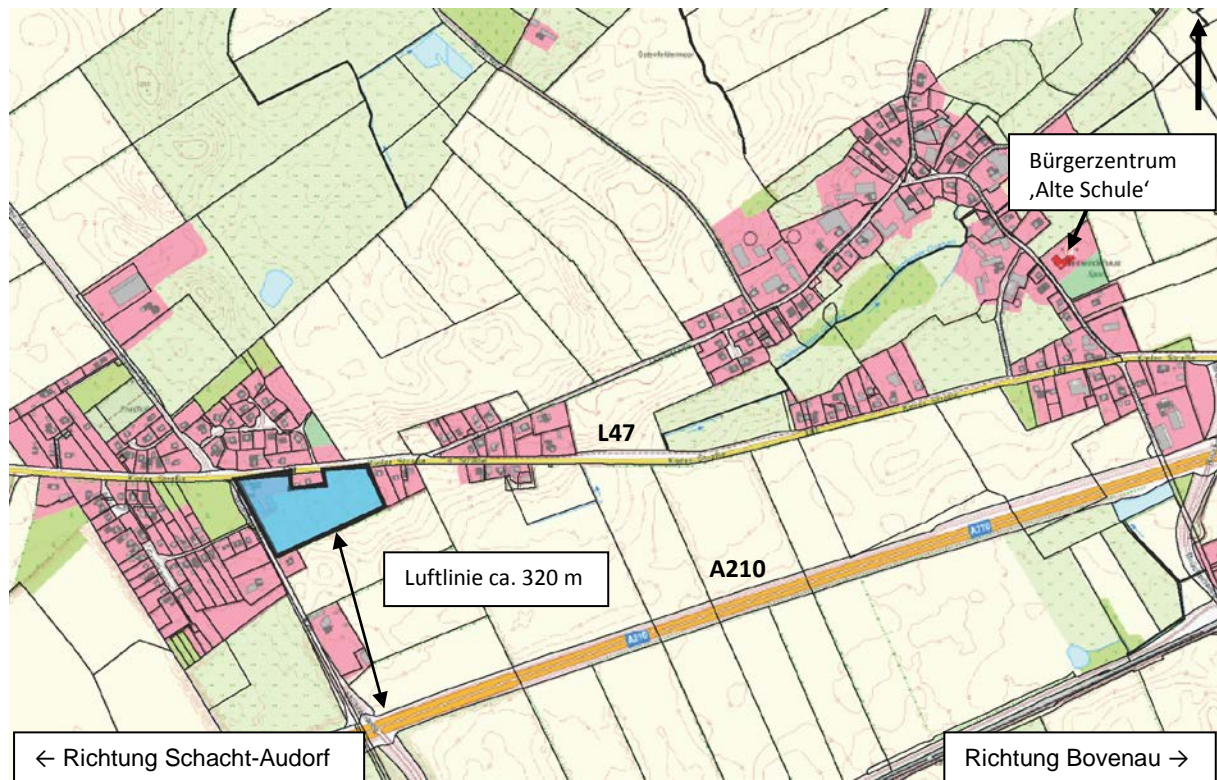
Beschlussvorlage

zu Punkt 9. für den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses (Gemeinde Ostenfeld) am Dienstag, 27. November 2018

Beratung und Beschlussfassung über Bebauungsperspektiven südlich der Kieler Straße/L47 und östlich des Mühlenweges

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Mit Datum vom 16.07.2018 (Eingang bei Herrn Bürgermeister Martens am 18.07.2018) ist der Gemeinde Ostenfeld ein Antrag auf Überprüfung der Bebauungsmöglichkeiten auf dem rund 21.500 m² großen Flurstück 48/5, Flur 8 in der Gemarkung Ostenfeld, eingegangen. Die Fläche liegt südlich der Kieler Straße/L47 und östlich des Mühlenweges (siehe nachfolgenden Lageplan, blau gekennzeichnete Fläche).



Die vorhandenen, abgängigen Gebäude sollen lt. Antragsteller zeitnah abgerissen werden. Ein Bebauungsvorschlag für eine künftige wohnbauliche Nachnutzung in zwei Bauabschnitten wurde dem Schreiben beigelegt (siehe Anhang).

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als ‚Gemischte Bauflächen‘ und ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt und befindet sich im Außenbereich, in dem nur privilegierte Vorhaben nach gem. § 35 Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind.

Nach verwaltungsseitiger Überprüfung sowie Rücksprache mit dem Kreisbauamt sind daher bei einer wohnbaulichen Überplanung eine Flächennutzungsplanänderung und ein damit verbundener Bebauungsplan erforderlich. Das Planungserfordernis besteht unabhängig vom Umfang der geplanten wohnbaulichen Nutzung. Für die Anfrage gilt, dass gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht.

Verwaltungsseitig wird ergänzend auf folgende Konfliktrisiken der Fläche hingewiesen;

- Aufgrund der dichten Lage zu der BAB A210 (Luftlinie rund 320 m) ist mit ausgeprägten Schall- und Schadstoffemissionen zu rechnen.
- Es wird empfohlen, dass sich die wohnbaulichen Entwicklungen der Gemeinde für eine städtebaulich sinnvolle Ordnung in dem Kerngebiet im Bereich der Dorfstraße und nördlich der Kieler Straße/L47 konzentrieren. In der Vergangenheit gab es hierzu bereits Grundstücksverhandlungen zu Flächen an der Ecke Moorweg/Dorfstraße. Diese Flächen wurden als erste Priorität eingestuft, derzeit ruhen allerdings die Grundstücksverhandlungen einvernehmlich.
- Weiterhin spielt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nach Vorgaben des Landesentwicklungsplanes eine gewichtige Rolle. In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Landesentwicklungsplan 2010, Teil B, 2.5.2 Kapitel Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden). Die Gemeinde Ostenfeld konnte am 31.12.2009 einen Wohnbestand von 223 Wohneinheiten (WE) aufweisen, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen liegt somit bei maximal 22 neuen Wohneinheiten. Abzüglich der ca. 16 Baufertigstellungen seit dem 31.12.2009 verbleibt der Gemeinde Ostenfeld ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 6 WE. Hiervon werden weitere WE durch bekannte, aber noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben abgezogen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Ostenfeld die Möglichkeit einer Standortentwicklung auf dem Flurstück 48/5 dennoch grundsätzlich unterstützen. Die einzelnen Voraussetzungen und die bestmögliche Verfahrensweise sollen in enger Abstimmung mit den Beteiligten tiefergehend erörtert werden.

Im Bau-, Wege- und Umweltausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 5 Abs. 1, Pkt. b der Hauptsatzung der Gemeinde Ostenfeld. Den Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Prüfung der Bebauungsmöglichkeit hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Die Kosten eines erforderlichen Bauleitplanverfahrens sollen durch eine Vereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen werden, sodass der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Gemeinde Ostenfeld eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Flurstück 48/5, Flur 8 in der Gemarkung Ostenfeld, im Rahmen ihrer Möglichkeiten grundsätzlich unterstützen wird. Die weitere Standortentwicklung soll im Einklang mit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen stehen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragsteller über das Ergebnis zu informieren und in Abstimmung mit dem Bürgermeister die weitere Vorgehensweise zu koordinieren.

Im Auftrage

gez.

Jördis Behnke

Anlage: Bebauungsvorschlag für den Bereich östlich des Mühlenweges und südlich der Kieler Straße/L47 (Stand 16.07.2018)