

## **Beschlussvorlage**

### **zu Punkt 7. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Ostenfeld) am Montag, 11. März 2019**

---

#### **Beratung und Beschlussfassung über die erweiterten 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 m<sup>2</sup> großen Flurstück 48/5, Flur 8 in der Gemarkung Ostenfeld, eingegangen. Die Fläche liegt südlich der Kieler Straße/L47 und östlich des Mühlenweges und ist mit einer abgängigen, abrissreifen Gastwirtschaft und Nebengebäuden bebaut.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.12.2018 wurde festgelegt, dass sich eine künftige Bebauung nur auf dem bereits bebauten Teilbereich beziehen soll. Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister soll die Gemeindevertretung nun ergänzend über die erweiterten Bebauungsperspektiven der Fläche beraten. Zur besseren Veranschaulichung wird der Beschlussvorlage eine Übersichtskarte mit Darstellung der wohnbaulichen Möglichkeiten beige-fügt. Diese beinhaltet neben der skizzenhaften Darstellung des Beschlusses vom 04.12.2018 die Möglichkeit der nördlichen Flächeneinbeziehung (blau gekennzeichnet, ca. 1.330 m<sup>2</sup> groß) und eine südliche Erweiterung (grün gekennzeichnet, ca. 853 m<sup>2</sup> groß). Ergänzend werden die Bebauungsvorschläge der GWK Immobiliengruppe dargestellt. Art und Maß der vorgeschlagenen künftigen Bebauung (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus etc.) werden im Rahmen einer städtebaulichen Planung tiefergehend abgestimmt und sind nicht verbindlich. Mit einer Einbeziehung beider Erweiterungsmöglichkeiten (blaue und grüne Flächen) ist der künftige Plangeltungsbereich insgesamt ca. 4.381 m<sup>2</sup> groß.

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 und einem Stadtplanungsbüro sind daher bei einer wohnbaulichen Überplanung eine Flächennutzungsplanänderung und ein damit verbundener Bebauungsplan erforderlich. Das Planungserfordernis besteht unabhängig vom Umfang der geplanten wohnbaulichen Nutzung. Zudem wird voraussichtlich ein artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich, da durch den Abriss der abgängigen Gebäude Fledermäusen, Vögeln und anderen Tieren Lebensraum genommen wird.

Im Bau-, Wege- und Umweltausschuss erfolgt keine Vorberatung. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

##### 2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Prüfung der erweiterten 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 eine künftige Standortentwicklung für Wohnbebauung auf dem bereits bebauten Teilbereich des Flurstückes 48/5, Flur 8 in der Gemarkung Ostenfeld weiterhin von der Gemeinde Ostenfeld unterstützt wird. Daneben sollen der nördliche, straßenseitige Teilbereich bis zur Bestandsbebauung ‚Kieler Straße 4‘ sowie der angrenzende südliche Teilbereich für eine städtebauliche Überplanung zu Wohnzwecken einbezogen werden. 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**

Anlagen:

- Bebauungsvorschlag der GWK Immobiliengruppe für den Bereich östlich des Mühlenweges und südlich der Kieler Straße/L47 (Stand 16.07.2018)
- Übersichtsplan mit skizzenhafter Darstellung des beschlossenen Entwicklungsrahmens vom 04.12.2018 inkl. Darstellung der angedachten Entwicklungserweiterung