

## öffentlich

### Gemeinde Henstedt-Ulzburg Die Bürgermeisterin

4.2 Ortsplanung, Gemeindeentwicklung  
25.01.2021 / 4.23

## Beratungsvorlage VO/2020/184 öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 42 "Freizeitgelände Wittmoor", 3. Änderung (Wohnbaufläche); Vorstellung eines Bebauungskonzeptes

#### Beratungsfolge:

22.02.2021 Planungs- und Bauausschuss

Entscheidung

#### Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitgelände Wittmoor“ vor. Demnach wird beabsichtigt, das Flurstück 54/5 der Flur 17, Gemarkung Henstedt, zu bebauen. Das aktuell unbebaute Grundstück an der Wilstedter Straße, welches gegenüber der Paracelsus-Klinik und der Bebauung Wilstedter Straße 136 a-h liegt, befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitgelände Wittmoor“ und ist als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Zur Realisierung des geplanten Wohnprojektes ist eine Änderung der festgesetzten Nutzungsart in Wohnbaufläche erforderlich.

Details zum geplanten Wohnprojekt sind dem anliegenden Antrag (Anlage 1) zu entnehmen. Dieser wird in der Sitzung vorgestellt.

Aufgrund des unzureichenden Wohnraumes, insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus, in der Gemeinde wird seitens der Verwaltung empfohlen, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dementsprechende Wohnbebauung hier zu entwickeln.

Die Verwaltung schlägt vor, hierzu einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** gem. § 12 BauGB in Zusammenhang **mit einem Durchführungsvertrag** aufzustellen, sodass alle Komponenten der Planung und Umsetzung detailliert und vertraglich festgelegt werden können.

Darüber hinaus gibt die Verwaltung insbesondere noch folgende Hinweise, die Bestandteil der Bebauungsplanänderung werden sollten:

- Aufgrund der Nähe zu einer Tennisplatzanlage bedarf es nach Bundes-Immissionsschutzgesetz einer **Lärmuntersuchung** und gegebenenfalls der Festsetzung von **Schallschutzmaßnahmen**.
- Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der Anteil von gefördertem Wohnraum muss konkretisiert werden. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau sollte 30 % nicht

unterschreiten.

- Die Errichtung eines Spielplatzes ist erforderlich.

**- Kita-Plätze**

- Es besteht nach wie vor ein Bedarf an Kita-Plätzen. Der genaue Bedarf an Plätzen und Gruppen ist zu ermitteln.
- Für die Trägerfindung wird ein Interessenbekundungsverfahren angeregt. Es soll mit einem verlässlichen Träger zusammengearbeitet werden.
- Die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Kita sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

**- Ausgleichsflächen**

- Die Frage der erforderlichen Ausgleichsflächen ist noch zu klären.

**Beschlussverfolgung:**

Nein  Ja: geplante Erledigung bis:

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein  Ja:

a) Einmalige Kosten/Jahr:	Planungskosten wären noch zu ermitteln.
b) Folgekosten/Jahr:	EUR

c) Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:  Nein  Ja

d) Prüfergebnis Fördermöglichkeiten:  Nein  Ja (siehe Erläuterungen)

Erläuterungen zu Buchstabe	a)	Die Planungskosten sind von der Antragstellerin zu erstatten.
----------------------------	----	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bebauungskonzept grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitgelände Wittmoor“ (Wohnbaufläche) vorzubereiten.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten und Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnraum zu schließen.

**Anlage/n:**

Antrag mit Projektbeschreibung