

AZ: 61-26-224 / Frau Nüssle

Drucksache Nr.: 0298/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	04.07.2024	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	09.07.2024	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	16.07.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 224 "Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp"

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g:

1. Die nach der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp“ für das Gebiet westlich des Roschdohler Weges, nördlich des Gewerbegebietes am Kreuzkamp, östlich der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück-Nr. 232) und südlich des Wohngebietes am Flaadenweg und Hahnenkamp im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan und die Begründung eingesehen werden können.

IRIS:

Stadtteile entsprechend ihren jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g:

Der damalige Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp“ gefasst. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes für den verdichteten und freistehenden Eigenheimbau geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Roschdohler Weges, nördlich des Gewerbegebietes am Kreuzkamp und der dort gelegenen Kompostieranlage O.M.A. (Organische Müllabfuhr), östlich der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück-Nr. 232) und südlich des Wohngebietes am Flaadenweg und Hahnenkamp im Stadtteil Einfeld.

Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerland genutzt und umfasst ca. 4 ha. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Grundlage der Planeinleitung bildete ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklung des Grundstücks Flurstück-Nr. 203 als Wohnbaufläche. Planungsziel ist die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäusern sowie entlang des Roschdohler Weges von Geschosswohnungsbauten.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Westlich Roschdohler Weg“ (rechtskräftig seit 17.07.1999), welcher eine Entwicklung der Wohnbauflächen für den Stadtteil Einfeld in westlicher Richtung zum Ziel hatte, wurde eine Erweiterung des Baugebietes in südliche Richtung berücksichtigt. Insbesondere wurden Vorkehrungen für die Erschließung über den Flaadenweg getroffen.

In der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017/2018 (Beschluss vom 08.09.2020, 0471/2018/DS) wird die betroffene Fläche (zusammen mit dem südlich gelegenen Grundstück Flurstück-Nr. 150) als Potenzialfläche aufgeführt (dort lfd. Nr. 31).

Hinsichtlich der bundes- und landesweiten Entwicklung des Wohnungsbaus, der Bedarfsstrukturen und der zukünftig angestrebten Wohnraumentwicklung für Neumünster wird auf die Beschlussvorlage (Planungs- und Umweltausschuss vom 26.05.2021, 0817/2018/DS) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 276 für das neue Wohngebiet „Östlich Krummredder, südlich Lüttmoorkamp“ verwiesen.

Die Nutzung des südlichen Grundstücks als Abfallentsorgungsfläche der O.M.A. wird bei der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Gutachter kamen zum Ergebnis, dass derzeit im südwestlichen Bereich des Plangebietes keine Wohnnutzung möglich ist. Aus diesem Grund wurden hier öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren, also mit integrierter Umweltprüfung, aufgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt (**Anlagen 04 bis 06**). Im Übrigen wird auf die anliegenden Entwurfsunterlagen (**Anlagen 01 und 02**) sowie die zahlreichen Fachbeiträge verwiesen.

Für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Ein entsprechender Antrag auf Entlassung des Grundstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Bewilligung wurde in Aussicht gestellt.

Ebenso war es für die Umsetzbarkeit der Planung notwendig, sicherzustellen, dass die O.M.A. keinen Bioabfall mehr verwertet. Eine entsprechende Genehmigung der geänderten Nutzung liegt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vor.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 08.09.2022 im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung Einfeld statt. Die dabei vorgestellte Vorentwurfsplanung wurde vom Stadtteilbeirat begrüßt. Zudem wurde im Herbst 2022 die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, in der auch eine Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung) stattfand.

Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 14.03.2024 zusammenfassend vorgestellt. Anschließend hat der Ausschuss die Planentwürfe gebilligt und den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zeitraum April/Mai 2024 wurden die Beteiligungen durchgeführt. Dabei gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Empfehlungen zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind im Einzelnen der Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (**Anlage 07**) zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung ergaben sich lediglich redaktionelle Änderungen und Klarstellungen in den Entwurfsunterlagen.

Parallel zur Veröffentlichung der Planunterlagen und Behördenbeteiligung wurde die Planung insbesondere hinsichtlich Erschließung und Entwässerung weiter ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Die Erschließungspläne sind Anlage des Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neumünster, welcher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung unterzeichnet vorliegt.

Der Bebauungsplan kann somit durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen und – nach Vorliegen der Genehmigung der dazugehörigen 55. Flächennutzungsplanänderung durch das Innenministerium des Landes SH – mittels Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Auf die anliegenden Planungsunterlagen wird verwiesen (**Anlagen 01 bis 06**).

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört zu jeder Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall sind vor allem aufgrund der mit Planumsetzung einhergehenden Neuversiegelung eher negative Klimaauswirkungen zu erwarten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Planung und Umsetzung von Neubaugebieten innerhalb des Oberzentrums unter klimapolitischen Aspekten Vorteile gegenüber derartigen Entwicklungen im ländlichen Raum haben. Zudem sind die ökologischen Leitlinien für die Bauleitplanung anzuwenden, um eine nachhaltige Wohnbauentwicklung herbeizuführen.

Im Übrigen werden die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen auf das Klima in der Begründung zum Bauleitplan sowie im Umweltbericht dargelegt.

In Vertretung

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Carsten Hillgruber
Stadtrat

Anlagen:

- 01 Planzeichnung - Teil A mit Legende und Straßenquerschnitten, 05.06.2024
- 02 Textlichen Festsetzungen - Teil B, 05.06.2024
- 03 Begründung, 05.06.2024
- 04 Umweltbericht, 05.06.2024
- 05 Lageplan Bestand zum Umweltbericht, 05.06.2024
- 06 Lageplan Entwicklung zum Umweltbericht, 05.06.2024
- 07 Übersicht über die im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 08 Baugrunduntersuchung, Schnoor + Brauer, 21.02.2023
- 09 Immissionsprognose (Geruch), Olfasense, 13.04.2023
- 10 Lärmtechnische Untersuchung (Verkehrslärm), Büro WVK, 24.02.2023
- 11 Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm), Büro WVK, 10.03.2023
- 12 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Bioplan, 25.04.2023
- 13 Nachweis gemäß A-RW 1, Büro IPP, 07.02.2024
- 14 Entwässerungskonzept Kurzbericht, Büro IPP, 08.02.2024
- 15 Entwässerungskonzept Systemskizze, Büro IPP, 06.02.2024
- 16 Entwässerungskonzept Einzugsgebiete, Büro IPP, 06.02.2024
- 17 Energetische Stellungnahme, Büro IPP ESN, 29.01.2024
- 18 Lageplan Straßenbau, Büro IPP, 08.02.2024