

AZ: 61-26-28

**Drucksache Nr.: 0629/2008/DS**

=====

| Beratungsfolge                       | Termin     | Status | Behandlung           |
|--------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss | 23.09.2010 | Ö      | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 28 "Rendsburger  
Straße / Sauerbruchstraße"**  
**- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**A n t r a g:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rendsburger Straße“ für den Bereich der Grundstücke Rendsburger Straße 169 und 169 a (ehemaliges Betriebsgelände der Firma Sienknecht) im Stadtteil Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegrundstückes zu einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.
2. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird daher abgesehen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rendsburger Straße“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

**B e g r ü n d u n g :**

Auf den Grundstücken Rendsburger Straße 169 und 169 a war bis vor kurzer Zeit das Bauunternehmen J. Sienknecht ansässig. Nach Aufgabe dieses Betriebsstandortes liegt das Gelände brach und soll nunmehr zu einem Wohngebiet umgenutzt werden. Einen Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes hat der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 18.08.2010 (s. Anlage) gestellt.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster als Teil einer umfassenden Wohnbaufläche dargestellt. Der Charakter der näheren Umgebung wird nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt; eine Umwandlung des ehemaligen Gewerbegrundstücks zu Wohnzwecken wird zu einer Aufwertung der Umgebungsbebauung beitragen. Die Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Umwelt werden aufgrund der vorgesehenen großflächigen Entsiegelungen als eher vorteilhaft eingeschätzt. Auch die infrastrukturelle Anbindung des Standortes ist als gut zu bezeichnen. Insofern erscheint die Planung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll.

Der vom Büro Gosch, Schreyer und Partner vorgelegte städtebauliche Entwurf, auf dem der Entwurf des Bebauungsplanes basiert, sieht eine Erschließung des Gebietes über die vorhandene Grundstückszufahrt von der Rendsburger Straße vor. Im Gebietsinneren sollen die Baugrundstücke durch einen Erschließungsring, der als verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) ausgebildet ist, angebunden werden. Insgesamt sollen ca. 15 Baugrundstücke entstehen, hiervon zwei für Mehrfamilienhäuser mit seniorengerechten Wohnungen, während die übrigen Grundstücke für den Bau von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geplant sind. Gegenüber der Umgebungsbebauung ist eine geringfügige Verdichtung mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 vorgesehen, die jedoch dem Standort noch angemessen erscheint. Aufgrund der Nachbarschaft zu verkehrlich stark belasteten Straßenzügen (Rendsburger Straße und Sauerbruchstraße) sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes in den südlichen und östlichen Gebietsteilen erforderlich.

Den Eigentümern der unmittelbar östlich angrenzenden, an der Rendsburger Straße gelegenen Wohngrundstücke wurden die Planungsüberlegungen bereits vorab in einem Erörterungstermin am 28.07.2010 vorgestellt. Dieses Gespräch diente auch dazu abzuklären, ob seitens der Anlieger ein Wunsch nach Hinterlandbebauung auf ihren relativ großen, langgezogenen Gartenflächen besteht, der dann mit der Umplanung für das Gewerbegrundstück hätte verbunden werden können. Seitens der Anlieger wurde jedoch erklärt, dass eine solche zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit absehbar nicht gewünscht werde. Aus diesem Grunde wurde die ursprüngliche Überlegung, diese Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und ihre Erschließung über die neue Anliegerstraße vorzusehen, nicht weiterverfolgt.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der diesen zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungsleistungen verpflichtet. Der Stadt Neumünster entstehen mithin nur allgemeine Verwaltungskosten. Die Erschließungsanlagen sollen nach ihrer Fertigstellung an die Stadt übergeben und als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Antragsschreiben des Grundstückseigentümers
- Städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplan (Entwurf), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
- Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)