

AZ:

Drucksache Nr.: 0262/2004/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	20.01.2004	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	29.01.2004	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	03.02.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 74 "Boostedter Straße /
Gadelander Straße"**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**
- **Beschluss zur Aufstellung eines
Grünordnungsplanes**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet westlich der Boostedter Straße, nördlich der Gadelander Straße, östlich der Bahntrasse der AKN Eisenbahn AG und südlich der Stör ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung dienen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.
4. Zur Erfassung und Darstellung der erforderlichen

derlichen Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Allgemeine Verwaltungskosten,
- Kosten für die Erstellung des Grünordnungsplanes,
- Kosten für die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung,
- Kosten für die Durchführung einer Altlastenuntersuchung

Begründung:

Die Stadt Neumünster hat in den vergangenen Jahren der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern durch ein aktives Baulandmanagement und die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne für Bereiche in den einzelnen Stadtteilen Rechnung getragen. Um diesem Bedarf auch künftig entgegenkommen zu können, sollte neben der Ausweisung größerer zusammenhängender Wohnbaubereiche an der Peripherie des bebauten Stadtgebietes auch eine entsprechenden Inanspruchnahme geeigneter, bislang unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges erfolgen.

Dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 13. Februar 2003 ein städtebaulicher Planungsentwurf des Herrn Karsten Brockstedt für das Gebiet der Hinterlandflächen zwischen Boostedter Straße, Gadelander Straße, Stör und AKN-Strecke vorgestellt. Dieser Entwurf sah eine Erschließung des Gebietes mittels einer von der Gadelander Straße ausgehenden, ringförmigen Anliegerstraße und eine Bebauung mit 29 Einzel- und Doppelhauseinheiten vor. Die verwaltungsseitige Prüfung des vorgelegten Bebauungsentwurfes hat ergeben, dass für das betreffende Gebiet eine Mehrzahl von Planungsrestriktionen vorliegen, die den vorgestellten Entwurf als nicht umsetzbar erscheinen lassen. Hierzu zählen u. a. die geltenden Darstellungen des Landschaftsplanes, die erforderliche Freihaltung eines 50 m breiten Erholungs- und Schutzstreifens entlang der Stör sowie die auf das Gebiet einwirkenden verkehrlichen Immissionen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat die Stellungnahme der Verwaltung, in der diese Aspekte dargelegt werden, in seiner Sitzung am 26. Juni 2003 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, unter Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse geeignete städtebauliche Entwürfe als Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu erstellen.

Die Verwaltung hat dem Ausschuss in seiner Sitzung am 18. Dezember 2003 erneut über den Sachstand der Voruntersuchungen zur Überplanung der betreffenden Fläche Bericht erstattet. Hierbei wurden auch die in der Zwischenzeit gewonnenen Erkenntnisse über weitere Planungseinschränkungen hinsichtlich der Lage des Gebietes am potenziellen Überschwemmungsbereich der Stör sowie möglicher Bodenbelastungen durch aufgeschwemmte Schwermetalle dargelegt. Diese Faktoren machen eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten um die westlichen und nordwestlichen Teilbereiche des Gebietes erforderlich. Ein entsprechend angepasster Bebauungsvorschlag der Verwaltung, der eine weitgehende Freihaltung dieser Bereiche und somit eine Schaffung von lediglich rd. 16 zusätzlichen Baugrundstücken vorsieht, wurde dem Ausschuss vorgestellt. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes soll nunmehr das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Rahmenbedingungen hinsichtlich Emissionen und möglicher Bodenbelastungen ist das Entwurfsverfahren durch entsprechende Fachplanungsbeiträge zu begleiten. Die hohe ökologische Wertigkeit des Bereiches im Niederungsgebiet der Stör erfordert zudem die Aufstellung eines Grünordnungsplanes, der geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Belange von Boden, Natur und Landschaft darstellt. Entsprechende Aufträge zur Erstellung dieser Fachplanungen sollen vor der Ausarbeitung eines Planentwurfes erteilt werden.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes ist des Weiteren ein Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 durchzuführen, da der Flächennutzungsplan in seiner derzeit geltenden Fassung für einen Teil des Gebietes die Darstellung einer Fläche für

die Landwirtschaft sowie einer naturbelassenen Grünfläche enthält. Auch die Darstellungen des Landschaftsplanes, der für den vorliegenden Bereich den Erhalt und die Extensivierung der Grünlandnutzung vorsieht, sind bei einer Überplanung dieser Flächen entsprechend anzupassen. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes auch ein förmliches Verfahren zur Entlassung des Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Diese Drucksache hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Bebauungsvorschlag