

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 173

„SÜDLICH WASBEKER STR./FRITZ-KLATT-STR.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Südlich Wasbeker Str./ Fritz-Klatt-Str.“ soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern nachgekommen werden. Das Plangebiet wird durch einen Projektentwickler als Wohngebietes entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 173 „Südlich Wasbeker Straße/Fritz-Klatt-Straße“ bildet im Prinzip die Erweiterung des Baugebietes südlich des Plangebietes. Das dortigen Parzellen sind nun seit geraumer Zeit bebaut und das Wohngebiet ist fester Bestandteil des Stadtteils Faldera. Das Bebauungsplangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel) genutzt und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 173 setzt nun die planerische Zielvorgabe des Flächennutzungsplanes um.

1. Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss (BPU) hat in seiner Sitzung am 02.07.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 173 „Südlich Wasbeker Straße/Fritz-Klatt-Straße“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich südlich der Wasbeker Straße, westlich des Grundstücks Wasbeker Str. 295 und der Kleingartenanlage „Heinrich Förster“, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 166 und östlich der Kleingartenanlage „Glückauf“ im Stadtteil Böcklersiedlung/Bugenhagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens nicht verändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgeranhörung im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Stadtteilbeiräte Böcklersiedlung-Bugenhagen und Faldera am 23.07.2015 durchgeführt. Es wurden zwei Varianten vorgestellt, die sich nicht in ihren Grundsätzen, aber in der Erschließungsplanung unterscheiden. In einer weiteren Sitzung am 29.10.2015 haben sich die Stadtteilbeiräte für eine Variante ausgesprochen. Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt und mit Schreiben vom 17.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) vom 11.02.2016 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 statt. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.02.2016 durchgeführt.

Aufgrund einiger im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangener Stellungnahmen wurden Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen und gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt. Die erneute Beteiligung wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 20.05.2016 eingebracht werden. Dieses Verfahren wurde vorgezogen und in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am gebilligt.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen Bestandteil der Planbegründung.

Bei der Umweltprüfung waren aufgrund der örtlichen Situation und der vorgesehenen Nutzungen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes sowie des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasser zu berücksichtigen. Diese Belange wurden durch zwei lärmtechnische Untersuchungen, Bodenprofilbohrungen, ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung sowie einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet; es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Planungsauswirkungen vorgeschlagen und werden mittels verbindlicher Planfestsetzungen umgesetzt. Im Bereich des Immissionsschutzes kann der potentielle Konflikt durch die Festsetzung und Herstellung eines Lärmschutzwalles am bestehenden Bolzplatz und durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen an der Wasbeker Straße gelöst werden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden zum überwiegenden Teil durch gleichwertige Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des B-Plan-Gebietes kompensiert. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine ca. 1,9 ha große Ausgleichfläche an der Dosenbek hierfür bestimmt. Diese Fläche wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch Anlage eines Kleingewässers zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass Eingriffe in Umweltbelange so weit vermieden, reduziert und kompensiert werden können, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, die Planstraße A als Sackgasse auszubilden. Die Anwohnerinnen und Anwohner der bestehenden Fritz-Klatt-Straße erwarteten bei einer Anbindung der Planstraße A erhöhten Durchgangsverkehr und Verkehrslärm. Die Anwohnerinnen und Anwohner im Bereich der Anbindung an die Wasbeker Straße sprachen sich zudem gegen eine signalisierte Kreuzung aus. Die Anregungen zu den Verkehrsbelangen wurden anhand eines „Verkehrsgutachten“ und einer „lärmtechnischen Untersuchung Verkehrslärm“ überprüft. Das Verkehrsgutachten lässt keine maßgeblichen Durchgangsverkehre erwarten und empfiehlt eine Anbindung an die Wasbeker Straße ohne Lichtsignalanlage. Um eine Verkehrsverlangsamung herbeizuführen wurde die südliche Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die „lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm“ empfiehlt außerdem die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bereich der Wasbeker Straße. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen diesen Empfehlungen.

Im Kreuzungsbereich zur Wasbeker Straße wurde zudem der geringe Abstand einer potentiellen Bebauung kritisch angesprochen. Der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze wurde im Bebauungsplan entsprechend erhöht.

Einige Anliegerinnen und Anlieger wünschten sich, dass ein zuvor von ihnen gepachteter Grünstreifen im nordwestlichen Plangebiet erhalten bleibt. Diese Fläche wurde als private Grünfläche festgesetzt und den Anliegerinnen und Anliegern vom Investor zum Kauf angeboten.

Darüber hinaus wurde angeregt die Möglichkeiten zur Implementation von generationsübergreifendem Wohnen zu prüfen. Die Berücksichtigung von generationsübergreifendem Wohnen erschien aufgrund der Wohngebietstypisierung und Infrastruktur im Umfeld an diesem Standort nicht optimal. Im Rahmen einer Standortanalyse konnten integriertere Standorte für generationsübergreifendes Wohnen im Stadtteil Faldera identifiziert werden.

Zudem wurde angemerkt die bestehende Vernässung der Koppel zu beachten. Neben Bodenprofilbohrungen wurden deshalb im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Baugrundbeurteilung erstellt und Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde zu diesem Thema eingeholt. Neben detaillierten Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser wurde eine zuvor als Knickschutzstreifen vorgesehene Fläche nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient zur langfristigen Funktionssicherung eines dort verlaufenden Grabens.

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sind, über die Themen der frühzeitigen Beteiligung hinaus, Stellungnahmen eingegangen, die sich mit dem Kreuzungsbereich zur Wasbeker Straße und der damit einhergehenden neuen Verkehrsführung beschäftigen. Aufgrund dieser Anregungen wurde anhand einer Variantenuntersuchung geprüft, ob die Fußgängerquerungshilfe verlegt werden kann, um den

Straßenkörper vor den bestehenden Wohnhäusern unverändert zu belassen. Aufgrund diverser Einschränkungen, wie Grundstückszufahrten und Schleppkurven, war dies nicht möglich.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) wurden von Seiten der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert.

Einzelne planinhaltliche Anregungen, wie der Hinweis auf den schalltechnischen Einwirkungsbereich des Bolzplatzes und der Umgang mit Knicks wurden aufgrund der Stellungnahmen weitergehend untersucht. Um zu möglichen Festsetzungen in Folge der Emissionen des Bolzplatzes zu gelangen wurde ein „lärntechnisches Gutachten Sportanlagenlärm“ erstellt und in die Begründung des Bebauungsplanes ein Hinweis auf Ausschilde- rung der genehmigungsrechtlichen Nutzungszeiten aufgenommen. Eine weitergehende Untersuchung der Knicks kam zu dem Ergebnis, dass sich diese außerhalb des Plangebiets befinden oder durch existierende öffentliche Grünflächen ausreichend geschützt sind. An der östlichen Plangebietsgrenze wurde ein Knickschutzstreifen festgesetzt. Eine Anregung machte Festsetzungsvorschläge zu im Plangebiet zu versickerndem Oberflächenwasser. Diese Festsetzungsvorschläge wurden im Laufe des Verfahrens vom Anreger konkretisiert und in die Festsetzungen aufgenommen.

Des Weiteren wurden Anregungen vorgetragen, welche die Planungsziele zu bestärken suchten, wie die Untersagung von Staffelgeschossen und Aussagen zu fachgerechter Durchgrünung. Diese Anregungen wurden größtenteils übernommen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB wurden weitere Anregungen vorgetragen, die in die Planung Eingang gefunden haben. Neben kleineren redaktionellen Änderungen wurden auch einige Stellungnahmen vorgebracht, die Planänderungen nach sich zogen und eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden nötig machten. Einige Festsetzungen wurden deshalb angepasst. Im Bereich nördlich des Bolzplatzes wurde ein Lärmschutzwall festgesetzt um den Emissionen des Bolzplatzes zu begegnen. Außerdem wurden die verkehrsberuhigten Bereiche bis an die Planstraße A herangezogen um die Einrichtung einer eindeutigen Vorfahrtsregelung zu gewährleisten. Der Knickschutzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um neben der Knickschutzfunktion auch langfristig die Entwässerungsfunktion eines bestehenden Grabens zu sichern.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass die vorgeschlagene Nutzung dieses Standortes als größeres Einfamilienhausgebiet grundsätzlich begrüßt wird.

Bedenken wurden zu Details des Bebauungsplanes geäußert. Diese sind insbesondere Anregungen zum Umgang mit den Emissionen des Bolzplatzes und die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrswege. Hier konnte mit einem Lärmschutzwall und einer geänderten Ausgestaltung der Verkehrswege Lösungen gefunden werden. Wichtig war auch die Ausgestaltung der Anbindung der verlängerten Fritz-Klatt-Straße (Planstraße A). Bei diesem Thema konnten sich verkehrsrechtliche Belange z.T. gegenüber Anwohnerwünschen durchsetzen. Ein weiteres Thema stellte die Vernässung des Bebauungsplangebietes dar. Hier wurden Gutachten erstellt und Stellungnahmen eingeholt. Durch Festsetzungen zum Erhalt des noch intakten Grabensystems im südlichen und östlichen Bebauungsplangebiet und detaillierte Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser konnten auch hier Lösungen gefunden werden.

Neumünster, den 25.05.2016
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)