

AZ: 61-26-206 B / Frau Krüger

**Drucksache Nr.: 0794/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	22.09.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 206 B "Kreuzkamp / Stubbenkammer"**

- **Aufhebungsbeschluss sämtlicher Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 206 für den nördlichen Teilbereich**
- **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 206 B**
- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Antrag:**

1. Die Beschlussfassungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Kreuzkamp – Krückenkrug“ aus den 1980er Jahren werden für seinen nördlichen, derzeit noch unbeplanten Bereich aufgehoben (Aufstellungsbeschluss vom 21.06.1983 und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 13.11.1985).
2. Für das Gebiet zwischen den Straßen Kreuzkamp im Norden und Stubbenkammer im Süden, östlich des Roschdohler Weges sowie westlich des Mecklenburger Weges und der Kleingartenanlage „Einfeld“ bzw. des SWN-Umspannwerkes Nord im Stadtteil Einfeld ist der Bebau-

ungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Einfeld dienen.

3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Allgemeine Verwaltungskosten
- Kosten für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung in Höhe von ca. 5.000,00 €.

### **Begründung:**

Die Ratsversammlung hat im Jahre 2010 die „Gesamtstädtische Untersuchung zur Hinterlandbebauung“ beschlossen, in der 40 Standorte im Stadtgebiet identifiziert wurden, bei denen sich die sehr langen Wohngrundstücke potentiell für eine bauliche Nachverdichtung anbieten. Darin wird der **Standort** „Stubbenkammer“ hinsichtlich seiner Standort-eignung als durchschnittlich bewertet (wg. Erreichbarkeiten von Infrastrukturen). Die restlichen Standorte im Stadtteil sind entweder ebenfalls durchschnittlich oder schlechter bewertet. Die Untersuchung legt als Handlungsempfehlung fest, dass die Planung allein auf Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer angestoßen werden sollte.

Der Wunsch nach baulicher Verwertung von Flächen zwischen den Straßen Stubbenkammer und Kreuzkamp wurde von den Eigentümern der Gartenparzellen in 2014 mithilfe einer schriftlichen **Anfrage, begleitet von einer** Unterschriftenliste, vorgetragen. Gleichzeitig entwickelte sich die Initiative des Stadtteilverstehers zur Ansiedlung einer seniorengerechten Wohnanlage im Stadtteil Einfeld.

Um die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer/innen der Straße Stubbenkammer und der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke an einer derartigen Nutzung zu Wohnzwecken zu erfragen, wurde im Sommer 2014 eine **Umfrage** durchgeführt. Im Ergebnis unterstützt eine Mehrheit von etwa 75 % die Bebauung (Bewirtschaftung von etwa 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken aus Altersgründen nur mühevoll möglich). Hingegen lehnen 11 % der Eigentümer eine Wohnbebauung ab, da sie die Flächen aktiv, bspw. als Gartenland oder zu Freizeitzwecken, nutzen. Andere persönliche Gründe, in den individuellen Umständen einer Familie liegend, werden außerdem aufgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer Stadtteilberatssitzung dem Stadtteil vorgestellt (im Januar 2015).

Anschließend hat der **Stadtteilbeirat** seine ablehnende Haltung in der Stadtteilbeirats-sitzung am 24.03.2015 bekannt gegeben. Er lehnt die Entwicklung vor allem deshalb ab, weil die Voraussetzungen für eine seniorengerechte Wohnanlage nicht geeignet sind. Au-ßerdem führt er die persönliche Situation eines Eigentümerpaares an, die sich gegen die Entwicklung ausgesprochen haben.

Als Reaktion darauf erhielt die Stadt Neumünster mehrere Anschreiben samt Unterschrif-tenliste von Anwohnern, in denen der Unmut über die Entscheidung des Stadtteilbeirates deutlich wird. Sie appellieren daran, dass der zuständige Ausschuss eine Entscheidung zugunsten der Mehrheit fällen sollte und nicht zugunsten von Einzelinteressen.

Um auch die Belange der Anwohner zu berücksichtigen, die sich deutlich gegen die Be-bauung ausgesprochen haben, wurden Möglichkeiten geprüft, deren finanzielle Belastung i.R.d. Erschließungsrechtes zu regeln. Eine Herausnahme dieses Grundstücks aus der Überplanung ist allerdings rechtlich nicht machbar.

Unter Betrachtung der Interessen aller Anwohner ist eine deutliche Mehrheit für die Be-bauung auszumachen. Da auch die Stadt Neumünster das öffentliche **Allgemeinwohl** unter Abwägung aller Belange in den Fokus zu rücken hat, spricht die Verwaltung die Empfehlung aus, das Gebiet zu überplanen.

Im Jahre 1983 wurde der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 206 „Kreuzkamp / Krückenkrug“ für den Abschnitt zwischen den gleichnamigen Straßen-zügen gefasst. Nach jahrelangem Ruhen der Planung wurde im Jahre 2000 schließlich der B-Plan Nr. 206 A rechtskräftig, der aufgrund von eigentumsrechtlichen Schwierigkeiten lediglich für den südlichen Teilbereich zwischen Stubbenkammer und Krückenkrug Rege-lungen zur zulässigen Nutzungen trifft.

Der B-Plan Nr. 206 soll nun für den nördlichen Teilbereich durch Neuaufstellung des Be-bauungsplanes Nr. 206 B neu begonnen werden, mit dem **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung dieses Gebietes zu schaffen. Es sollen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau bereitgestellt werden, um den stadtteilbezogenen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Es ist bekannt, dass für den Stadtteil Einfeld eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken herrscht (siehe BPlan Nr. 219 im Bereich Looper Weg aus 2015). Auf diese Weise werden vorhandene Siedlungsbe-reiche genutzt, der Erschließungsaufwand reduziert und vorhandene Infrastrukturen ge-stärkt. Nicht zuletzt entspricht diese Planung den Forderungen der Stadtentwicklung, welche der Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine besondere Bedeutung gibt.

Aus diesem Grund wird auch beschlossen, dass das Aufstellungsverfahren im beschleu-nigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Die Prüfung ergab, dass die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens vorliegen. Hierbei wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (§ 13 Abs. 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird ge-mäß § 13 BauGB verzichtet.

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Festsetzung hin-sichtlich der Nutzungsart als **Wohngebiet** vorgesehen. Eine Änderung des Flächennut-zungsplanes ist demnach nicht erforderlich. Die vorwiegende Nachfrage nach Baugrund-stücken für den Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern soll durch ent-sprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise geregelt werden.

Die äußere **Erschließung** wird von Seiten der Stadtverwaltung von Westen über den Roschdohler Weg bevorzugt, da hier die Erschließungslängen kurz und die dadurch entstehenden Kosten möglichst gering gehalten werden können. Im Vergleich zur Anbindung über den Mecklenburger Weg oder auch über die angrenzenden Straßen Kreuzkamp/Stubbenkammer können hier wesentliche Mehrverkehre vermieden werden. Diese Möglichkeit der Erschließung wurde geprüft.

Die Frage, ob die Flächen auch für eine **seniorengerechte Wohnanlage** genutzt werden können, wurde kontrovers beurteilt. Auf der einen Seite gibt es eine große Nachfrage nach dieser Wohnform, auf der anderen Seite ist der Standort aufgrund seiner Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Ärzte etc.) eher mäßig geeignet, sodass auch der Seniorenbeirat den Standort problematisch einschätzt. Deshalb wurden Alternativflächen in Einfeld in den Blick genommen – mit dem Ergebnis, dass andere Flächen schlichtweg besser geeignet sind. Insbesondere entsteht derzeit auf dem Grundstück Uferstraße 9 seniorengerechtes Wohnen, von wo aus alle wichtigen Einrichtungen zur Grundversorgung fußläufig erreichbar sind. Zudem ist der vorhandene städtebauliche Rahmen für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau an diesem Standort eher schwierig zu bewerten. Aus diesen Gründen soll in Übereinkunft mit dem Stadtteilbeirat die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage auf dieser Fläche nicht verfolgt werden.

Wegen der Nähe zu immissionsträchtigen Nutzungen, wie der Bahnlinie nach Kiel im Osten und der Biologischen Abfallverwertungsanlage, ist es erforderlich, ein Schallschutzgutachten aufzustellen.

Da der jetzige Zuschnitt der Grundstücke die Erschließung von Baugrundstücken nicht ermöglicht, ist außerdem ein förmliches Umlegungsverfahren erforderlich, was dazu dient, die Grundstücke entsprechend der vorgesehenen Bebauung zuzuschneiden. Die Realisierung der Bebauungsplanung soll daher durch ein **Umlegungsverfahren** nach § 45 ff BauGB erfolgen - ähnlich wie in dem südlich angrenzenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 206 A, in dessen Geltungsbereich im Jahre 2003 die Parchimer Straße entstanden ist. Dazu ist ein separater Beschluss erforderlich, der den Umlegungsausschuss ermächtigt, das Umlegungsverfahren durchzuführen. Die Umlegung und das Bauleitplanverfahren sollen zeitlich auf einander abgestimmt ablaufen.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Entscheidung des Stadtteilbeirates vom 24.03.2015
- Anschreiben von Anwohnern als Reaktion auf die Entscheidung des Stadtteilbeirates (03/04.2015)
- Anschreiben der Interessengemeinschaft Stubbenkammer (15.06.2015)