

AZ: 61-26-163_I_Änd. / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0146/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	29.08.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163
"Plöner Straße / Haartallee"**

- Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss
- Vereinfachtes Verfahren
- Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Plöner Straße / Haartallee“ zugunsten einer Wohnbebauung nach aktuellem Baukonzept wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das Gebiet zwischen Caspar-von-Saldern-Straße / Ecke Plöner Straße, Kindertagesstätte Haartalle und der Haartallee im Stadtteil Stadtmitte ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Plöner Straße / Haartallee“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Ziel der Planung ist die Anpassung der Baufelder und des fußläufigen Erschließungskonzeptes zur Umsetzung eines veränderten Wohnungsbaukonzeptes.

3. Durch die Planänderungen werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt; es soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

ISEK-Ziel:

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden externe Planungskosten werden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g :

Der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 (**Anlage 03**) weist auf den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei südlich der Plöner Straße ein allgemeines Wohngebiet für Geschosswohnungsbau aus. Es handelt sich um eine zentrumsnahe, ruhige und damit hochattraktive Wohnlage. Bislang wurde nur der nordöstliche Teil umgesetzt; hier wurden unter anderem in jüngster Zeit vier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgaragen und die dazugehörige öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Wendeplatz fertiggestellt.

Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes hingegen liegt nach wie vor brach; auch die Erschließungsanlagen sind hier noch nicht hergestellt. Für diesen ca. 1,3 ha umfassenden südwestlichen Planbereich wird mit Schreiben vom 09.07.2018 (**Anlage 01**) der Grundstückseigentümer ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Die gewünschte Planänderung soll ermöglichen, unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein gegenüber der Ursprungsplanung geändertes Baukonzept für hochwertigen Geschosswohnungsbau umsetzen zu können. Im Wesentlichen soll die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper dahingehend geändert werden, dass die bisher parallel zur Erschließungsstraße konzipierten Wohnbauten künftig ‚in Senkrecht-Aufstellung‘ und damit in Ost-Westausrichtung errichtet werden können. Hierfür sollen die festgesetzten Baufelder verändert angeordnet werden.

In diesem Zusammenhang wird außerdem beantragt, auf die zusätzliche fußläufige Wegebeziehung, die gemäß Ursprungsplan parallel zur verkehrsberuhigten Erschließungsstraße inmitten der Baufelder verlaufen sollte, zugunsten der neuen Wohnbebauung zu verzichten. Auf die anliegenden Projektdarstellungen (**Anlage 02**) sowie die Erläuterungen im Antragsschreiben wird verwiesen.

An den bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hingegen soll sich nichts ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 (siehe **Anlage 03**) sieht

ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 2 bis 3-geschossigen Bebauung sowie die erforderlichen öffentliche Erschließungsstraße vor. Es sind zudem die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen bestehen bleiben.

Da weder durch die beantragte Anpassung der Baufelder noch durch den gewünschten Verzicht auf die fußläufige Verbindungsachse die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden, kann für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt.

Neben der Abstimmung der neuen Baufelder sind im Zuge der Bauleitplanung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Qualitative Aufwertung der Caspar-von-Saldern-Straße im Bereich des Bauprojektes sowie Schaffung einer durchlaufenden Fußwegeverbindung zur Haartallee als Ausgleich für den Verzicht auf die fußläufige Verbindungsachse inmitten des Baugebiets,
- Aktualisierung des Anpflanz- und Begrünungskonzeptes,
- Überprüfung und Ergänzung der straßenunabhängigen Wegeverbindungen zur Vernetzung im Quartier,
- Geringfügige Anpassung der Erschließungsstraße im Bereich des Anschlusses an die Haartallee einschließlich einer geringfügigen Erweiterung des bisherigen Plangebiets.

Der voraussichtliche Geltungsbereich zur Planänderung ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (**Anlage 04**).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung im Stadtteil Mitte durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren verzichtet.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01_Antragsschreiben 09.07.2018 der Grundstückseigentümer
- 02_Aktuelles Baukonzept: Lageplan und Perspektive
- 03_Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 163
- 04_Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich zur 1. Änderung