AZ: 61-26-31 / Herr Kubiak

Drucksache Nr.: 0158/2018/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 31 "Ecke Carlstraße /
Nachtredder"**

- Antrag und Beschluss zur Fortführung
des Verfahrens
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur Durchführung einer
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Der Antrag vom 2. Juli 2018 auf Durchfüh-
rung der Bauleitplanungen wird zur Kenntnis
genommen.
2. Das Verfahren (BauGB) zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 31 „Ecke Carlstraße /
Nachtredder" im Sinne des § 30 Baugesetz-
buch für das Gebiet zwischen Carlstraße im
Westen, Sauerbruchstraße im Norden, Nacht-
redder im Süden und der Wohnbebauung
Nachtredder im Osten im Stadtteil Garten-
stadt ist unter Einbeziehung des Grundstü-
ckes Sauerbruchstr. Nr. 6 auf der Grundlage
des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs
fortzuführen. Durch die Planung sollen die
planungsrechtlichen Voraussetzungen für ei-
ne überwiegend wohnbauliche Nutzung ge-
schaffen werden.

3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehrsentwicklung beziehen.
4. Der Beschluss zur Verfahrensfortführung mit dem erweiterten Geltungsbereich und aktuellen Planungsziel 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. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten

Finanzierung:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g :

Ausgangslage

Die ca. 1,1 ha große unbebaute Fläche an der Carlstraße hat besondere Lagemerkmale. Sie liegt eingebettet in die angrenzenden Grünflächen des Stadtwaldes und der THC-Sportanlage und weist als parkähnliches Privatgrundstück gleichsam prägenden wie außergewöhnlichen Baumbestand auf. Sie trägt die Bezeichnung ‚Krachtscher Park‘.

Zudem grenzt die Fläche unmittelbar an den Stadtring (Sauerbruchstraße) an und wird sowohl vom dortigen Verkehrslärm als auch von der südlich angrenzenden Sport- und Gaststättennutzung beeinträchtigt. Im Nordosten befinden sich stark durchgrünte Wohngrundstücke mit villenartiger Baustruktur. Trotz der Immissionsbelastungen handelt es sich um eine attraktive zentrumsnahe Lage im Stadtgebiet (siehe **Anlage 01**).

Nach der städtebaulichen Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt sollte diese Fläche sowohl zur Arrondierung des Stadtparks als auch zur Schaffung einer Grünachse, die vom Stadtwald bis zur Messeachse reicht, dienen. Dargestellt ist hier entsprechend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ (**Anlage 02**). Dennoch ist die Fläche seit Jahren für eine bauliche Entwicklung im Gespräch.

Planungsansatz 2012

Bereits im Jahr 2012 wurde vom damaligen Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche sicherzustellen. Aufgrund mehrfach wechselnder Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers, die von Wohnungsbau über Pflegeeinrichtungen bis zu Einzelhandel reichten und tlw. mit Planungsrecht nicht vereinbar waren, konnte das Planverfahren nicht weiterbetrieben werden.

In einem Urteil des Landesverwaltungsgerichts aus 2014 wird die Fläche in erster Linie im städtebaulichen Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Wald- und Grünflächen gesehen und daher planungsrechtlich als ‚Außenbereich‘ gem. § 35 BauGB definiert. Diese Ausgangslage ist im Falle der Verfahrensführung zu berücksichtigen.

Aktueller Planungsansatz

Der Grundstückseigentümer ist nunmehr erneut an die Verwaltung mit dem Ansinnen herangetreten, auf der Fläche hochwertigen Wohnungsneubau zu realisieren (siehe Antrag vom 02.07.2018 von Fa. Bader Verwaltungs GmbH, **Anlage 03**).

Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf an Wohnungsbau, auch im hochpreisigen Segment, ist dieses Ansinnen aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich zu begrüßen. Gleichzeitig ist der besonderen Lage und Ausstattung der Fläche Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund wurden im Zuge der Grundlagenermittlung zum Bauleitplanverfahren zunächst Bestand, Lebenserwartung und Wertigkeit der Großbäume auf dem Grundstück fachgutachterlich untersucht (siehe **Anlage 06**). Das Fazit des Gutachtes von Januar 2017 lautet:

„Die Baumuntersuchung an insgesamt 49 alten Bäumen auf dem Krachtschen Grundstück weist einen stadtbildprägenden Baumbestand aus z. T. überregional bedeutenden dendrologischen Besonderheiten auf.“

Aufbauend auf das o. g. Baumgutachten galt es, ein Baukonzept zu entwickeln, das in der Abwägung einen ausgewogenen Kompromiss zwischen baulichen Nutzungswünschen und Erhalt des prägenden Baumbestandes darstellt.

Baukonzept des Antragstellers

Die jüngsten Vorstellungen des Antragstellers sind in dem anliegenden Baukonzept vom 28. Juni 2018 dargestellt (**Anlage 04**). Danach sollen bis zu sieben Gebäudekomplexe (incl. des Gebietes an der Sauerbruchstraße) errichtet werden. Dabei handelt es sich einerseits um bis zu sechs Geschosswohngebäude mit insgesamt ca. 36 Wohneinheiten. Die zugehörigen Tiefgaragen sollen etwa zur Hälfte unter Geländeneiveau liegen und ca. 1,50 m darüber herausragen. An der Ostseite des Gebiets sind zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, auf der Seite zum Stadtwald drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen.

Des Weiteren ist an der Sauerbruchstraße ein viergeschossiges Bürogebäude angedacht. Zudem wurde das bisher nicht im Geltungsbereich enthaltene Grundstück Sauerbruchstraße Nr. 6 in das Baukonzept einbezogen. Hier ist u. a. die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen geplant.

Neben verschiedenen Bäumen am Rande des Grundstücks ist auch die markante „Dreier-Baumgruppe“ im südlichen Teil im Konzept berücksichtigt. Eine innere Erschließungsstraße soll eine Verbindung zwischen Nachtredder und Stadtring herstellen. An dieser sind oberirdische Stellplätze angeordnet.

Dieser Ausnutzungswunsch ist aus Sicht des Antragstellers nachvollziehbar. Gleichwohl sind verschiedene Aspekte in dem vorgeschlagenen Baukonzept zu berücksichtigen:

Einschätzung und Empfehlungen

- Die gewünschte 4-Geschossigkeit an der Sauerbruchstraße ist im Hinblick auf die angrenzenden eingeschossigen Wohnbauten unverträglich. Es sollte zumindest eine ‚Abtreppung‘ Richtung Nordost erfolgen. Zudem könnten auch die Gebäudehöhen der Wohnblocks durch die Zahl der Vollgeschosse, das Staffelgeschoss und das gewünschte halbe Tiefgaragengeschoss ebenso den angemessenen Rahmen überschreiten. Um dem entgegen zu wirken sind im B-Plan Abtreppungen und max. Gebäudehöhen festzulegen.
- Durch die angedachte Positionierung der Wohngebäude und deren zusammenhängende Ausführung mit den sichtbaren Tiefgaragenanlagen entsteht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise, was der umliegenden offenen Baustruktur widerspricht. Dies gilt es zu vermeiden; das Baukonzept ist anzupassen.
- Ob bzw. wie es möglich und sinnvoll ist, die innere Erschließungsstraße an die Sauerbruchstraße anzuschließen, ist zu prüfen. Ggfs. ist eine geänderte Wegeführung / Erschließungskonzeption erforderlich, was sich ebenfalls auf das Baukonzept auswirken würde.
- Nach dem vorgeschlagenen Baukonzept vom 28. Juni 2018 müsste ein großer Teil der prägenden Baumstrukturen weichen. Damit das besondere Qualitätsmerkmal der Fläche zumindest teilweise erkennbar bleibt, wären aus Sicht der Stadtplanung die darin noch verbliebenen Baumgruppen und Einzelbäume unbedingt zu erhalten und auch in der Bauphase zu sichern (incl. einer vertraglichen Regelung, dazu auf weitere Baumfällungen zu verzichten). Letzteres macht hier eine obligatorische Umweltbaubegleitung unumgänglich.

In diesem Zusammenhang wird auf die fachliche Stellungnahme der Unteren Natur-schutzbehörde vom 24.07.2018 verwiesen (**Anlage 05**).

Die vorgenannten Aspekte, die als Vorgaben für den weiteren Planungsprozess dienen sollen, sollten zu einem veränderten Baukonzept führen.

Sollten hingegen Forderungen hinsichtlich des Baumerhalts als Vorgabe beschlossen werden, würde dies zu einer erheblich reduzierten Bebaubarkeit des Grundstücks führen.

Weitere Schritte

Nach entsprechender Beschlussfassung ist eine Kostenübernahmeerklärung vom Antragsteller abzugeben. Die nötigen Aufträge werden erteilt, die Fachbeiträge eingeholt.

Im Zuge der Bauleitplanung werden neben Plangrundlage, städtebaulichen Entwürfen und Umweltbericht voraussichtlich folgende Fachbeiträge erforderlich:

- Schallimmissionsgutachten
- Verkehrsgutachten, ggf. mit Leistungsfähigkeitsnachweis zum Knotenpunkt
- Artenschutzfachliche Untersuchung
- Vertiefende Betrachtung Grün- und Freiraumplanung
- Hydraulischer Nachweis, Versickerungskonzept
- Umweltbaubegleitung.

Zunächst sind die frühzeitigen Beteiligungen durchzuführen und die Umweltprüfung einzuleiten. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist auch die städtebauliche Grundaussage zur Flächennutzung von bisher ‚Grünfläche/Parkanlage‘ in ‚Wohn- bzw. in Teilbereichen gemischte Baufläche‘ umzuwandeln. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Lageplan mit Luftbild
- 02 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 03 Antrag Fa. Bader Verwaltungs GmbH vom 02.07.2018
- 04 Baukonzept des Antragstellers, 28. Juni 2018, Architekt Hain
- 05 Stellungnahme d. Unteren Naturschutzbehörde, 24.07.2018 nebst Anlagen A bis C
- 06 Baumgutachten (Auszug), Sachverständigenbüro Kahnt, Januar 2017

Das vollständige Gutachten (Anlage 6) ist im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar.