

AZ: 61-26-31 / Frau Nüssele

Drucksache Nr.: 0691/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	28.10.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 31 "Ecke Carlstraße / Nachtredder"

- **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes**
- **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Antrag:

1. Der Antrag vom 31.08.2020 auf Durchführung der Bauleitplanungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ecke Carlstraße / Nachtredder“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch für das Gebiet zwischen Carlstraße im Westen, Sauerbruchstraße im Norden, Nachtredder im Süden und der Wohnbebauung Nachtredder im Osten im Stadtteil Gartenstadt ist unter Einbeziehung des Grundstückes Sauerbruchstraße 6 aufzustellen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem.

§ 2 Abs. 1 BauGB ist zu fassen. Die im Begründungstext formulierten Rahmenvorgaben sind zu berücksichtigen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung geschaffen werden.

3. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Ein entsprechender Beschluss gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist zu fassen.
4. 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.
5. Die Aufstellungsbeschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.
6. 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

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

Begründung:

Ausgangslage

Eine Bebauung des betroffenen parkähnlichen Eckgrundstücks Carlstraße / Nachtredder/ Sauerbruchstraße ist bereits seit vielen Jahren immer wieder im Gespräch.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die im Oktober 2018 vorgelegte und am 24.10.2018 zurückgezogene Drucksache 0158/2018/DS verwiesen.

Der Grundstückseigentümer hat ein geändertes Baukonzept vorgelegt und ist mit Antragsschreiben vom 31.08.2020 erneut an die Stadt herangetreten (**Anlage 01**).

Baukonzept

Das nun vorliegende Baukonzept (**Anlage 02**) gliedert sich in zwei Bereiche. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist für die Neubebauung vorgesehen, wohingegen der südwestliche Bereich weitestgehend von einer Bebauung und Versiegelung freigehalten wird. Durch diese Zonierung können die zu schützenden Baumstandorte erhalten und der Biotopverbund (Grünachse vom Stadtpark in das Plangebiet) im südlichen Bereich gefestigt werden.

Abgesetzt von der Carlstraße sollen drei Wohngebäude mit jeweils drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. An der Ecke Sauerbruchstraße/Carlstraße ist ein von fünf auf drei Geschosse abgetrepptes Büro-/Wohngebäude vorgesehen. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen sowie oberirdisch angeordnet.

Folgende Rahmenbedingungen sind aus städtebaulicher Sicht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für das Planvorhaben zu berücksichtigen.

Rahmenbedingungen

- Ruhender Verkehr: Unterbringung der notwendigen Stellplätze in zwei Tiefgaragen (TG), die unter dem Geländeneiveau liegen und abgedeckt und bepflanzt sind. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen erfolgt über die Carlstraße, und zwar südlich des im Lageplan dargestellten Großbaums 5006 und über die Sauerbruchstraße östlich der geplanten Bebauung. Bei der Errichtung der Zu- und Abfahrten wird in Bezug auf die Lage und Ausführung auf die Großbäume Rücksicht genommen. Einzelne Stellplätze dürfen oberirdisch auf dem Gelände untergebracht werden, dabei ist auf schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten.
- Erschließung: Die verkehrliche Anbindungsmöglichkeit an den Stadtring (Sauerbruchstraße) ist über ein Verkehrsgutachten zu prüfen (Kreuzungsbereich; Anbindung an B 430 mit hoher Verkehrsbelastung). Die einzige Erschließung in das Gebiet soll – vorbehaltlich der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens - über eine Stichstraße, Zufahrt im nördlichen Bereich über die Sauerbruchstraße erfolgen. Eine Wendemöglichkeit (Wendekreis) ist östlich der Stadtvillen angedacht. Südlich ist das Gebiet über einen Fuß- und Radweg an die Straße Nachtredder angeschlossen.
- Baumbestand: Die im anliegenden Lageplan (**Anlage 3**) dargestellten Großbaumgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und jeweils mit mind. 1,50 m Abstand vom Kronen-Traubereich zu schützen. Für die Errichtung der Tiefgaragen ist der Wurzelvorhang in einer Entfernung von 8 m zum Stammfuß anzulegen.
- Freiraum: Der weitgehende Erhalt der privaten Parkanlage ist sicherzustellen; die künftige Freiraumqualität auf dem Grundstück muss diesem Charakter entsprechen. Um die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen erfolgt eine obligatorische biologische Umweltbaubegleitung

- Lärm: Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere des Schallschutzes sind zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wird ein Schallgutachten beauftragt.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan ist im umfassenden Verfahren aufzustellen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern und bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsebene.

Weitere Schritte

Nach entsprechender Beschlussfassung ist eine Kostenübernahmeerklärung vom Antragsteller abzugeben.

Zur Sicherung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Verwaltung geschlossen. Die Verwaltung bereitet einen entsprechenden Entwurf vor.

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

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind zunächst die frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und die Umweltprüfung einzuleiten.

Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima:

Vom Grundsatz her hat mehr oder minder jede Bauleitplanung direkte und indirekte Auswirkungen auf das Klima; Beschlussfassungen zu Bauleitplanungen sind somit in der Regel klimarelevant. Dies sind keine neuen Erkenntnisse. Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen – und damit auch Klimabelange - zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes noch einmal hervorgehoben und den planenden Kommunen als Planungsleitsätze an Hand gegeben (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wieder.

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört somit zu jeder Bauleitplanung; die Auswirkungen sind in der dazugehörigen Begründung darzulegen. Insbesondere der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dient dazu, die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes ausführlich darzulegen. Die benannten Unterlagen werden im Zuge der Planaufstellung erarbeitet und im weiteren Verfahren zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auch die hier angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen hat sowohl positive wie auch negative Auswirkungen auf das Klima. Positiv zu benennen ist, dass es sich hierbei um eine Entwicklung innerhalb des die Innenstadt umgebenden Ringstraßensystems handelt, wodurch beispielsweise keine zusätzliche Erschließung ausgewiesen werden muss. Eine Erweiterung von Siedlungsbereichen in die freie Landschaft hinein wird vermieden. Auch sind die verbesserten energetischen Standards bei Neubauten gegenüber Bestandsgebäuden als positiven Beitrag zum Klima zu benennen. Negativ hingegen wirken sich die unvermeidbaren Flächenversiegelungen aus. Hierbei wurde jedoch darauf geachtet, die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten und die für das Klima relevante Grünstruktur, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes, zu erhalten. Die positiven Effekte für den Klimaschutz stehen den negativen gegenüber. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Antragsschreiben im Auftrag Fa. Bader Verwaltungs GmbH vom 31.08.2020
- 02 Baukonzept (Stand 18.09.2020)
- 03 Lageplan mit den zu schützenden und zu erhaltenden Bäumen (Stand 15.09.2020)