AZ: 61-26-185 / Frau Jakobi

Drucksache Nr.: 0800/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	26.05.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 185 "Niebüller Straße / Schwarzer Weg"

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Antrag:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.08.2020 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 „Niebüller Straße / Schwarzer Weg“ für das Gebiet zwischen dem Schwarzen Weg, der Niebüller Straße, der Kleingartenanlage „Glück auf“ und dem Maria-Lohmann-Weg im Stadtteil Faldera, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 „Niebüller Straße / Schwarzer Weg“ mit der dazugehörigen Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

B e g r ü n d u n g :

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 185 „Niebüller Straße / Schwarzer Weg“ gefasst. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit ca. 50 Wohneinheiten. In dem Wohngebiet sind neben freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung der wohnbaulichen Nachfrage geleistet (vgl. Wohnraumversorgungskonzept in seiner Fortschreibung 2017 / 2018) und die Stadt Neumünster in ihrer Funktion als attraktiver Wohnstandort gestärkt werden.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfes sind wohnbauliche Siedlungsentwicklungen sowohl in zentralen Bestandsgebieten als auch an dezentralen Standorten erforderlich. Hierfür wurde durch den Gesetzgeber ein befristetes Instrument eingeführt, um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Unter Einhaltung der sachlichen, räumlichen und zeitlichen Anwendungsvoraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. Das ca. 2,7 ha große Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wald dargestellt, der in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Eine Berichtigung der Darstellung ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen (**Anlage 06**).

Zentrale Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes (**Anlage 05**) ist es, ein Wohngebiet zu entwickeln, das den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung entspricht. Hierfür werden bestehende naturräumliche Gegebenheiten aufgegriffen und gleichzeitig neue Entwicklungsperspektiven eröffnet. Das Maß der baulichen Nutzung stellt in diesem Zusammenhang ein wesentliches Instrument zur Integration des Neubaugebietes an das bestehende Siedlungsgefüge dar. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 wird die bauliche Dichte im Plangebiet ausgeschöpft, um eine kompakte Siedlungsstruktur zu gewähren. Die vertikale Gliederung des Gebietes knüpft an die bestehende Bebauung am Maria-Lohmann-Weg sowie an den angrenzenden unbe-

bauten Landschaftsraum an. Hierfür wurden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I bis II+), die Gebäudehöhe (GH 8,50 m bis 10,0 m) und teilweise auch die Traufhöhe (TH 4,50 m) räumlich differenziert festgesetzt (**Anlage 01**). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niebüller Straße. Innerhalb des Plangebietes ist eine ringartige Straßenführung mit Parkbuchten und Baumstandorten vorgesehen. Von Westen nach Osten verläuft eine Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg sowie eine Retentionsfläche zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Während des Bauleitplanverfahrens wurde u. a. ein Schallgutachten (**Anlage 08**) erarbeitet, welches sowohl den Gewerbelärm des Technischen Hilfswerks (THW) als auch den Verkehrslärm untersucht. Es ist vorgesehen eine Lärmschutzwand im Südwesten des Plangebietes entlang des Schwarzen Wegs herzustellen, um den Lärmimmissionen, die aus dem Regel- und Übungsbetrieb des THWs entstehen, entgegenzuwirken. Des Weiteren wurden passive Schallschutzmaßnahmen definiert und als textliche Festsetzungen (**Anlage 02**) in den Bebauungsplan überführt. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (**Anlage 07**) wurden als Hinweise, insbesondere zur Bauzeitenregelung, in den B-Plan und seine Begründung eingepflegt.

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind aus der anliegenden Niederschrift (**Anlage 04**) zu entnehmen. Die vorgestellte Vorentwurfsplanung wurde vom Stadteilbeirat begrüßt. Die vorgebrachten Anregungen zu den Themenfeldern der verkehrlichen Erschließung, der Spiel- und Aufenthaltsqualität, den Bodenverhältnissen, dem Entwässerungsgraben sowie der Bepflanzung wurden im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nunmehr die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Zentrale Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewähren, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Gleichzeitig wirkt sich jede Bauleitplanung unmittelbar oder mittelbar auf den Klimaschutz aus. Für den Bebauungsplan Nr. 185 „Niebüller Straße / Schwarzer Weg“ wurden frühzeitig Maßnahmen zur Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung definiert.

Nachstehend werden die zentralen positiven und negativen Auswirkungen der Planung aufgezeigt, weiterführende Informationen sind aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 185 zu entnehmen.

Folgende positive Aspekte können hervorgehoben werden:

- Anknüpfung an vorhandene Erschließungsstrukturen
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- Anpflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünung
- Versickerung von Niederschlagswasser

Folgende negative Aspekte werden berücksichtigt:

- Zusätzliche erhebliche Bodenversiegelung
- Zusätzliche Entstehung von Emissionen (durch Autoverkehre, Heizungsanlagen etc.)

Trotz der positiven Aspekte, die in der Planung Berücksichtigung finden, überwiegen insgesamt die negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima. Daher wird insgesamt die Klimarelevanz mit „ja, negativ“ beurteilt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Entwurf der Planzeichnung – Teil A (Verkleinerung) mit Legende, 20.04.2021
- 02 Entwurf der textlichen Festsetzungen – Teil B, 20.04.2021
- 03 Entwurf zur Begründung, 20.04.2021
- 04 Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 12.08.2021
- 05 Städtebauliches Konzept, IPP – Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH, 31.03.2021
- 06 FNP-Anpassung Nr. 8, Stadt Neumünster, 30.03.2021

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 07 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, BIOPLAN – Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, 10.03.2021
- 08 Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GmbH – Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, 01.03.2021
- 09 Baugrunduntersuchung, Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, 13.11.2019
- 10 Erschließungsbericht, Ingenieurberatung Hauck GmbH, 29.03.2021