

AZ: 61-26-175 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0804/2018/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 175 "Ehemals AEG, südlich Berliner Platz"

- **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschleunigtes Verfahren**

Antrag:

1. Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Ehemals AEG, südlich Berliner Platz“ für das Gebiet zwischen Berliner Platz, Goethestraße, Theodor-Storm-Straße und Christianstraße zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung und -entwicklung auf der gewerblichen Brachfläche wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet zwischen Berliner Platz, Goethestraße, Theodor-Storm-Straße und Christianstraße im Stadtteil Stadtmitte (nach ISEK-Stadtteil-Aufteilung) bzw. im Stadtteil Brachenveld-Ruthenberg (nach politischer Aufteilung) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Ehem. AEG, südlich Berliner Platz“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wandlung und Neugestaltung des Quartiers als urbanen Wohn- und Arbeitsstandort mit Kita sowie integrierter öffentlicher Grünanlage.

3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort für alle attraktiv gestalten, u. a.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden von Dritten getragen. In einem städtebaulichen Vertrag sind u. a. die erforderlichen Kostenübernahmeverpflichtungen zu regeln. Für die zur Umsetzung der Planung erforderliche Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ Ja - positiv
☐ Ja - negativ
☐ Nein

B e g r ü n d u n g :

Mit Schreiben vom 19.04.2021 (**Anlage 01**) beantragt der Grundstückseigentümer für das brachgefallene Gewerbeareal des ehemaligen AEG-Geländes die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierüber sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wandlung und Neugestaltung des Quartiers als urbanen Wohn- und Arbeitsstandort mit Kita sowie öffentlicher Grün- und Spielplatzanlage geschaffen werden.

Im Vorwege zu dem beantragten Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, um hierüber Ausgangslage, Verflechtungen sowie städtebauliche Erfordernisse analysieren und den Rahmen für die konkretisierende Überplanung aufzeigen zu können. Auf die entsprechende Drucksache 0805/2018/DS zum städtebaulichen Rahmenplan wird verwiesen.

Basierend auf den Ergebnissen der Rahmenplanung wurden die anliegenden städtebaulichen Entwürfe entwickelt (**Anlage 02**). Hieraus wird ersichtlich, dass - über Erhalt und Integration des denkmalrechtlich geschützten Pförtnerhäuschens hinaus - auch der Erhalt des dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes an der Goethestraße möglich wäre. Eine nähere Prüfung und Auseinandersetzung dazu soll im Zuge des Aufstellungsverfahrens erfolgen.

Um die o. g. städtebauliche Wandlung vollziehen und die Neugestaltung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge des Planungsprozesses ist zudem mit dem Vorhabenträger zu verschiedenen Themen ein flankierender städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden Verkehrsknotenpunktes ‚Berliner Platz‘ wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten, Auswirkungen sowie Vor- und Nachteile eines Kreisverkehrs zu überprüfen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hierzu auf die entsprechenden Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen, die als Drucksache 0805/2018/DS vorgelegt werden, verwiesen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 umfasst ca. 2,2 ha und ist dem anliegenden Übersichtsplan (**Anlage 03**) zu entnehmen.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung finden. Es liegt der typische Fall von Flächenmobilisierung einer Brachfläche im bestehenden Siedlungsgefüge vor, wobei die grundlegende Zielsetzung u. a. in der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum liegt. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden alle relevanten Umweltbelange, wie zum Beispiel Fragen des Lärmimmissionsschutzes, im Verfahren eingehend beleuchtet.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Vornutzung fast vollständig versiegelt ist, wird statt eines weiteren flächenhaften Eingriffs in Natur und Landschaft eher mit Entsiegelungen zu rechnen sein. Erhaltenswerter Baumbestand soll berücksichtigt werden. Die Belange des Artenschutzes werden abgeprüft. Ebenso erfolgt im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen eine enge Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit den entsprechenden Hinweisen zum beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer gemeinsamen Stadtteilbeiratssitzung der Stadtteile Stadtmitte und Brachenfeld-Ruthenberg durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (G) aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an die geänderte städtebauliche Zielsetzung anzupassen.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört zu jeder Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall ist in allen Varianten bei Umsetzung der Bauleitplanung mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen durch Energieverbräuche für den Bau, für Herstellung und Transport der Baumaterialien sowie auch für die Errichtung / Umbau und den Abriss von Bauwerken auszugehen. Diese können zumindest reduziert werden, indem möglichst nachhaltige Baumaterialien und eine möglichst nachhaltige Bauweise gewählt und (mindestens) die aktuellen energetischen Anforderungen bei Neubauten erfüllt werden. Positiv für das Klima ist zudem die mit der Plansetzung voraussichtlich einhergehende ggf. erhebliche Verringerung der bestehenden Flächenversiegelung zu bewerten. Letzteres ist für die Gesamtbewertung in diesem Fall ausschlaggebend. Grundsätzlich ist auch das Flächenrecycling einer innerstädtischen Gewerbebrache aus stadtökologischer / stadtklimatischer Sicht durchaus zu begrüßen.

Zusammengenommen überwiegen hier langfristig die positiven Auswirkungen, sodass die Klimarelevanz insgesamt positiv zu bewerten ist.

Die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen auf das Klima werden in der zu erstellenden Begründung zum Bauleitplan dargelegt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01_ Antragsschreiben vom 19.04.2021 von dem Grundstückseigentümer
- 02_ Städtebauliche Entwürfe zur Visualisierung der Planungsleitgedanken
- 03_ Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich