

AZ: 61-26-276 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0817/2018/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 276 "Östlich Krummredder, südlich Lüttmoorkamp"
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Für das Gebiet „*Östlich Krummredder, südlich Lüttmoorkamp*“ im Stadtteil Gadeland ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes für den verdichteten und freistehenden Eigenheimbau geschaffen werden. Zudem soll eine städtebauliche Prüfung und Klärung der Gemengelage entlang des Krummredders und hinsichtlich einer Nachverdichtung im Bestand erfolgen.
2. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB 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.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. 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 informieren und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort für alle attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen:

Neben den allgemeinen Verwaltungskosten werden Planungskosten für verschiedene Fachbeiträge (z. B. Lärmgutachten) anfallen. Zur Planungsumsetzung fallen zudem Erschließungs- und Ausgleichskosten an. Demgegenüber erzielt die Stadt die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen. Aufgrund des frühen Planungsstadiums und diverser offener Fragen (z. B. finales Erschließungskonzept) können die finanziellen Auswirkungen erst im Laufe der weiteren Planung konkretisiert werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

B e g r ü n d u n g :

Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich östlich des Krummredders und südlich des Baugebietes Lüttmoorkamp im Stadtteil Gadeland und setzt sich aus den folgenden drei unterschiedlichen Bereichen zusammen:

- Die unbebaute städtische Fläche auf der Ostseite des Plangebietes umfasst ca. 3,7 ha und wird derzeit als Grünland verpachtet. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

- Die bebaute Zone entlang des Krummredders ist im FNP hingegen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hier befinden sich sowohl verschiedenste gewerbliche Nutzungen als auch Wohngebäude, wodurch sich die planungsrechtliche Situation am ehesten als Gemengelage beschreiben lässt. Zwischen der beschriebenen gewerblichen Baufläche und Wohnbaufläche weist der FNP eine Grünzone als „naturbelassene Grünfläche“ aus. Planerisch hatte diese Zone in erster Linie die Funktion eines Puffers zwischen den vom Grundsatz her unverträglichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen.
- In der bebauten Zone südlich der Kampstraße befinden sich in erster Linie Wohngebäude. Dieser Bereich ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf den anliegenden Auszug aus dem FNP wird verwiesen (**Anlage 01**).

Planungshistorie

Bereits Mitte der 90er Jahre war von der Stadt im Zusammenhang mit der Ausweisung der Wohngebiete „Am Störbogen“ (B-Plan Nr. 268 A) sowie „Südlich Kampstraße“ (B-Plan Nr. 268 B) auch eine Überplanung der wiederum südlich angrenzenden und hier betroffenen Fläche angestoßen worden. Allerdings wurde aufgrund von damals nicht zeitnah zu klärenden Fragen des Immissionsschutzes die Weiterführung der Wohngebietsplanung kurz vor Fassung des Satzungsbeschlusses ausgesetzt. Zwischenzeitlich hat es Gespräche mit den maßgeblich emittierenden Betrieben bezüglich eventueller Betriebsverlagerungen sowie mit verschiedenen Gewerbebetrieben gegeben, so dass der Immissionskonflikt lösbar und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erzielbar scheinen.

Wohnungsbauentwicklung

Der bundes- und landesweit immer wieder betonte Bedarf an zusätzlichen Angeboten zur Wohnraumversorgung stellt auch für Neumünster eines der vordringlichen Stadtentwicklungsthemen dar. Zudem kommt der Stadt als Oberzentrum gemäß landesplanerischer Funktionszuweisung die Aufgabe zu, eine wohnbauliche Entwicklung auch „über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus“ zu ermöglichen und damit die Deckung des regionalen Bedarfs an Wohnraum mitzutragen.

Für die Stadt Neumünster wurde im Rahmen der jüngsten Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom Februar 2020 ein **Bedarf an insgesamt ca. 2.500 Wohneinheiten bis 2035** ermittelt. Im WRVK wird ferner ausgeführt, dass sich dieser Bedarf auf die verschiedenen Wohnformen richtet: Es werden sowohl Wohnungen im Geschosswohnungsbau (hier vor allem als „bezahlbarer Wohnraum“) als auch Möglichkeiten zur Errichtung von Eigenheimbauten benötigt. Unter dem im Weiteren verwendeten Begriff „Eigenheimbau“ wird hier sowohl der freistehende Einfamilienhaus als auch der verdichtete Eigenheimbau (z. B. Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) verstanden.

Durch Bebauungsplanaufstellungen wurden in den vergangenen 5 Jahren in Neumünster die Voraussetzungen für ca. 470 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 100 Wohneinheiten im Eigenheimbau geschaffen. Das Verhältnis lag somit bei ca. 78 zu 22 Prozent.

Bei den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegt der Anteil des ermöglichten Geschosswohnungsbaus bei ca. 580 Wohneinheiten, wohingegen es beim Eigenheimbau etwa 170 Wohneinheiten sind. Auch hier liegt das Verhältnis bei 77 zu 23 Prozent.

Dieser eindeutige **Schwerpunkt auf Schaffung der Voraussetzungen für Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau** entspricht der Zielsetzung einer nachhaltigen und klimaorientierten Stadtentwicklung eines Oberzentrums.

Dennoch werden auch für den Eigenheimbau künftig im gewissen Umfang Angebote zu schaffen sein, da dies nach wie vor in einer Stadt wie Neumünster eine sehr nachgefragte Wohnform ist. Die **starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau** wurde unlängst sehr deutlich: Für die acht (8) von der Stadt Neumünster im Januar 2021 angebotenen Wohnbaugrundstücke gab es knapp 200 Bewerbungen, was einem Verhältnis von 1 : 25 entspricht.

Sollten für die Umsetzung dieser Wohnformen innerhalb des Stadtgebietes keine Möglichkeiten mehr bestehen bzw. geschaffen werden, ist zu erwarten, dass die Bauwilligen sich im ländlichen Umland entsprechende Grundstücke suchen.

In den kleinen Umlandgemeinden, die im sogenannten 10 km-Umkreis von Neumünster liegen, wurde nach den Angaben der Landesplanung in den letzten Jahren erheblicher Wohnungsbau umgesetzt. Teilweise lag die Anzahl der Fertigstellungsmeldungen für Wohnungen in diesen Kommunen sogar über der vom Oberzentrum Neumünster. Die jüngsten verfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2019, in dem das Verhältnis etwa bei 1 : 1 lag (175 Wohneinheiten in NMS und 165 Wohneinheiten im 10 km-Umkreis). Obwohl es keine landesplanerischen Analysen zur wohnbaulichen Entwicklung im Umkreis von Oberzentren gibt, weisen diese Daten darauf hin, dass die Nachfrage nach Bauplätzen (insbesondere für den Eigenheimbau) zu einem nicht unerheblichen Teil außerhalb der zentralen Orte gedeckt wird.

Unausweichlich mit dieser Entwicklung verbunden ist die Zunahme der Wegestrecken zwischen Wohnen und Arbeit, Kita / Schule / Ausbildung, Versorgung und sonstige öffentliche Infrastruktur, was nicht zuletzt unter klimabezogenen Aspekten nicht erstrebenswert ist.

Gleichzeitig wird zurzeit allorts eine rege Diskussion über die zukünftige Ausweisung von Wohnbauland für den Eigenheimbau geführt. Dabei geht es einerseits um das „Ob-Überhaupt“ und andererseits um das Ausmaß und die (ökologische) Qualität solcher Wohngebietsausweisungen.

Diese Thematik ist u. a. aktuell und vertiefend in dem fortzuschreibenden Wohnraumentwicklungskonzept für Neumünster zu diskutieren.

Um jedoch die planerischen Aktivitäten zugunsten von Wohnungsbau nicht bis zum Abschluss von vertiefenden Konzepten auszubremsen, werden folgende **Leitgedanken zur weiteren Wohnraumentwicklung** vorgeschlagen:

- Weiteres Vorantreiben der größeren innerstädtischen **Wandlungsmaßnahmen für verdichteten Geschosswohnungsbau**, z. B. ehem. Scholtz-Kaserne, ehem. AEG-Gelände
- **Vorrangiges Aktivieren der städtischen (und WoBau-eigenen) Flächenpotenziale**, z. B. städtische Fläche südlich Kampstraße, abgängige Kleingartenanlagen-Flächen
- Grundsätzliches Anstreben einer **Mischung von Wohnungsbautypen** innerhalb neuer Wohngebiete (d. h. nach Möglichkeit nicht NUR Geschosswohnungen oder NUR Eigenheimbau)
- **Moderate Ausweisung von Neubaugebieten für den Eigenheimbau** auf geeigneten Flächen (wie in dem hier vorliegenden Fall)
- **Ergänzend** zur Neuausweisung von Wohngebieten soll auch eine gezielte Auswahl und Überplanung von klassischen **Nachverdichtungsbereichen** (Auswahl aus dem Hinterland-Bebauungskonzept) erfolgen. Hierbei handelt es sich i. d. R. um sehr kleine Areale mit maximal 10 bis 20 möglichen neuen Wohneinheiten (vorrangig) im Segment des freistehenden Eigenheimbaus. Die gleichwohl erforderlichen Bebauungsplanaufstellungen sind im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten sehr aufwendig. Von daher kann die Bedarfsdeckung für den Eigenheimbau über dieses Instrument nur ergänzend zur Ausweisung von Neubaugebieten stattfinden.

- Grundsätzliches Anstreben eines **Gesamtverteilungsschlüssels bei Wohnbauplanungen** von mindestens 75 % Geschosswohnungsbau und maximal 25 % für den Eigenheimbau („**75/25-Regel**“)

Aktueller Planungsbedarf

Für das hier konkret vorliegende Planverfahren sind drei Bereiche zu nennen:

- a) Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken bzw. der starken Nachfrage diesbezüglich soll die verbindliche Ausweisung des Wohngebietes auf dem städtischen Flächenpotenzial östlich Krummredder nunmehr wieder konkret in Angriff genommen werden.

Auch in der jüngsten Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (s. o.) wird die betroffene Fläche zusammen mit den östlich angrenzenden Weideflächen als Potenzialfläche aufgeführt (dort lfd. Nr. 9). Aufgrund der schon lange bestehenden Planungsüberlegungen fällt die Fläche dort in die Prioritätsstufe 1.

- b) Die Bestandsbebauung entlang des Krummredders weist eine ausgesprochen heterogene Nutzungsstruktur auf (siehe Ausgangslage). Dies hat in den vergangenen Jahren bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben immer wieder zu Schwierigkeiten geführt. Um hier eine planungsrechtlich eindeutige Klärung zugunsten der weiteren Entwicklung herbeiführen zu können, soll dieser Bereich ebenfalls in die Planung einbezogen werden.

- c) Die bebauten Wohngrundstücke südlich der Kampstraße werden ebenfalls in die Planung einbezogen, da hier die Möglichkeiten für verträgliche Nachverdichtungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen geprüft werden sollen.

Um allen drei städtebaulichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist ein entsprechend erweiterter Plangeltungsbereich anzusetzen (siehe **Anlage 02**).

Die ebenfalls noch unbebauten Flächen östlich des vorgeschlagenen Plangeltungsbereichs sind im FNP auch bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Diese in Privatbesitz befindlichen Potenzialflächen stehen nach dem letzten Informationsstand der Verwaltung allerdings derzeit nicht für eine verbindliche Überplanung zur Verfügung. Gleichwohl ist auch diesbezüglich im Planungsprozess eine Überprüfung vorzunehmen und zumindest eine spätere Weiterentwicklungsmöglichkeit vorzusehen.

Die Planungsziele lassen sich aus dem oben Gesagten wie folgt zusammenfassen:

Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau, Klärung von immissionsschutzrechtlichen Fragen und Schaffung der Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der vorhandenen Mischbebauungsstruktur sowie Prüfung von wohnbaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand.

Hinsichtlich des Planverfahrens ist auszuführen:

Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der umfänglichen Fachbelange und Abwägungsaspekte soll das Instrument des qualifizierten Bebauungsplanes im Regelverfahren, also mit integrierter Umweltprüfung angewendet werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in Teilbereichen den aktuellen Planungszielen anzupassen; die entsprechende 54. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Zuge des Planverfahrens sind u. a. folgende maßgebliche Aspekte zu klären:

- Aktuelle Untersuchung zu den Lärmimmissionen und planerische Konsequenzen,
- Konkrete Entwicklungsperspektiven der vorhandenen Betriebe entlang des Krummreders sowie bezogen auf Freiflächen, ggf. Wandlungs- und / oder Nachverdichtungsinteressen,
- Waldbestand, Waldschutzstreifen und Waldabstand,
- Erarbeitung eines nachhaltigen Erschließungskonzeptes mit möglichst zwei Straßenanbindungen an das Verkehrsnetz sowie verschiedenen Wegevernetzungen,
- Einholen eines begleitenden energetischen Konzeptes und möglichst weitgehende Umsetzung siedlungsrelevanter klimapolitischer Ziele,
- Einholen eines flankierenden landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

Zur Visualisierung der Planungsziele wird auf die anliegende Projektskizze (**Anlage 03**) verwiesen. Das ebenfalls anliegende unverbindliche Bebauungskonzept aus dem Jahr 2004 dient lediglich als grobe städtebauliche Grundidee (**Anlage 04**). Dieses ist im Zuge der Planung in Abstimmung mit den o. g. Fachbeiträgen zu aktualisieren.

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 sind vor allem aufgrund der mit Planumsetzung einhergehenden Neuversiegelung eher negative Klimaauswirkungen zu erwarten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Planung und Umsetzung von Neubaugebieten innerhalb des Oberzentrums unter klimapolitischen Aspekten Vorteile gegenüber derartigen Entwicklungen im ländlichen Raum hat. Zudem bestehen im vorliegenden Fall für die Stadt als Flächeneigentümerin weitreichende Möglichkeiten, eine nachhaltige Wohnbauentwicklung herbeizuführen. U. a. um hierfür sinnvolle Empfehlungen zu erhalten, soll flankierend zum Bebauungsplan ein energetisches Konzept erarbeitet werden.

Im Übrigen werden die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen auf das Klima in der noch zu erstellenden Begründung zum Bauleitplan sowie im Umweltbericht dargelegt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01_Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster
- 02_Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich
- 03_Übersicht zu städtebaulichen Planungszielen
- 04_Früheres Bebauungskonzept für Neubaugebiet (Stand 2004 / 2005)