

AZ: 61-26-95 / Frau Loescher-Samel

**Drucksache Nr.: 1151/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	31.08.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurätin

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 95 "Grüner Weg, ehemals Lekkerland"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Antrag:**

- 1 Dem Antrag vom 25.07.2022 auf Aufstellung der Bauleitplanungen für das Gebiet Grüner Weg zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes auf der Gewerbebrache ehemals Lekkerland wird zugestimmt.
- 2 Für das Gebiet südwestlich des Grünen Weges, südöstlich der Lindenstraße und nordwestlich der Altonaer Straße im Bereich des ehemaligen Lekkerland-Geländes im Stadtteil Wittorf ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wandlung der Gewerbebrache in ein Wohnbaugebiet für verdichteten Eigenheimbau und Geschosswohnungsbau sowie für die Errichtung einer Kita und

wohnergänzender Dienstleistungen geschaffen werden. Zudem soll eine städtebauliche Prüfung zu Nachverdichtungsoptionen im Bestand südöstlich der Lindenstraße erfolgen.

3 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 Immissions- und Naturschutzes, des Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehrsentwicklung beziehen.

4 Der Aufstellungsbeschluss 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 informieren und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

**ISEK:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden von Dritten übernommen.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

## **B e g r ü n d u n g :**

Mit Schreiben vom 25. Juli 2022 (**Anlage 01**) beantragt die FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin für das brachgefallene Gewerbeareal des ehemaligen Lekkerland-Großhandelsbetriebes am Grünen Weg die Durchführung von Bauleitplanungen, um hierüber die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Flächenrecycling und zur Entwicklung eines Neubaugebietes für den Wohnungsbau zu schaffen. Das neue Wohnquartier zwischen dem Grünen Weg und der Störniederung soll auf den verdichteten Eigenheimbau (vorwiegend Reihenhäuser) und Geschosswohnungsbau ausgerichtet sein. Gleichzeitig sollen ein Kita-Standort und ggf. wohnergänzende Dienstleistungen vorgesehen werden.

## **Hintergrund**

Das gut 5,3 ha große Gewerbeareal südwestlich des Grünen Weges wurde 1961 mit einem Großhandelsbetrieb bebaut und anschließend von Firmen wie Lekkerland, Cash & Carry und tlw. auch der Bartels- und Langeness Handelsgesellschaft entsprechend genutzt. Neben Lager-, Kühl- und Tiefkühlräumen gehörten eine kleine Druckerei und Eigenbedarf-Tankstelle sowie ein Lkw-Waschplatz zum Betriebsstandort.

Bereits im März 1985 wurde ein erster Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Hierüber sollten neben der gewerblichen Nutzung auch angrenzend Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau sowie eine Mischgebietsausweisung vorgenommen werden. Im August 2005 wurde eine Verfahrensfortführung mit geänderten Planungszielen und mit verkleinertem Geltungsbereich beschlossen. Nach den damaligen Vorstellungen sollte das Firmengelände nunmehr als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Aussagen des in 2008 beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Neumünster sprachen allerdings deutlich gegen die Ermöglichung eines (weiteren) Einzelhandels-Sonderstandorts an dieser Stelle, woraufhin die Bauleitplanung in 2009 formal eingestellt wurde. Entsprechend der Empfehlungen des EH-Konzeptes wurde stattdessen für den gesamten Bereich Altonaer Straße der einfache Bebauungsplan Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße“ aufgestellt, um hierüber die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen steuern und negative Auswirkungen auf die Innenstadt usw. verhindern zu können.

Das Gelände liegt nunmehr seit einigen Jahren brach und wurde nur in kleinen Teilen u. a. für Kfz-Vertretungen genutzt. Eine Visualisierung des Bestandes ist **Anlage 02 und 03** zu entnehmen. Ein Flächenrecycling dieser innerstädtischen Gewerbebrache, die neben großdimensionierten Betriebsgebäuden und Lagerhallen auch weitläufige, versiegelte Stellplatz- und Rangierflächen umfasst, ist zu begrüßen und entspricht der städtebaulichen Grundaufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

## **Räumliche Ausgangslage**

Die nordöstliche Seite des Plangebiets, jenseits des Grünen Weges ist von großmaßstäblichen Gewerbebauten geprägt. Hier befinden sich einerseits Einzelhandelseinrichtungen, wie der Bekleidungsspezialist Nortex und ein Lebensmittelnahversorger sowie andererseits auch verschiedene Autohäuser. Nordwestlich und südöstlich vom Plangebiet hingegen befinden sich ältere Wohnquartiere mit überwiegend kleinteiliger Eigenheimbebauung. Nunmehr gilt es, diese wohnbauliche Nutzung aufzunehmen und im Plangebiet durch zeitgemäßen verdichteten Wohnungsbau fortzuführen. Hierdurch entsteht eine Vermittlung zwischen den großmaßstäblichen Gewerbenutzungen und dem Landschaftsraum, da die Gewerbebrache im Südwesten unmittelbar an den innerstädtischen Grünzug „Störniederung“ angrenzt. Dieses landschaftlich und ökologisch wertvolle grüne Band ist sowohl als Landschaftsschutzgebiet (LSG) als auch in einem Teilbereich als geschützter Landschaftsbestandteil (gLb) ausgewiesen. Gleichzeitig handelt es sich um Wald nach Landeswaldgesetz. Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten tragen einerseits stark zur Attraktivität als künftiger Wohnstandort bei, andererseits ergeben sich hieraus besondere Anforderungen an das städtebauliche und grünordnerische Plankonzept.

## **Städtebauliches Konzept**

Das aus **Anlage 04 und 05** zu entnehmende städtebauliche Grundkonzept sieht eine sich zum Landschaftsraum öffnende Bebauung in drei zusammenhängend erschlossenen Quartieren vor. Als Übergang zu den größeren Gewerbebauten sind entlang des Grünen Weges vier Mehrgeschossbauten (II bzw. III Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) geplant, in denen neben Wohnungen auch verträgliche Mischnutzungen sowie eine Kita angesiedelt werden können. Der Bedarf an einer neuen Kita in diesem Gebiet steht bereits fest, so dass ein Standort hierfür vorzusehen ist. Richtung Südwesten schließt sich eine verdichtete Eigenheimbebauung mit überwiegend Reihenhauserzeilen an, die über drei öffentliche Erschließungstischstraßen an den Grünen Weg angebunden sind. Die besondere Form der Erschließungsanlagen („Lollies“) führt zu der beschriebenen Öffnung zum

Landschaftsraum Stör-Niederung / Waldrand. Durch die aufgeweiteten Bereiche am Ende der Stichstraßen (hier Einbahn-Regelung) entstehen zudem Nachbarschaftsplätze. Hier können Baumpflanzungen, Entwässerungsmulden und ggf. einzelne „Sonderstellplätze“, z. B. für Car-Sharing o. ä. untergebracht werden.

Die Lage am Waldrand führt dazu, dass ein ca. 30 m breiter Waldabstandstreifen einzuhalten ist. Diese damit vorgegebene Grünzone kann als öffentliche und / oder private Grünfläche ausgebildet werden und u. a. zur Unterbringung von Grün-, Spiel- und Erholungsnutzungen dienen sowie eine wassergebundene Durchwegung enthalten. Insgesamt ist auf eine gute wegemäßige Einbindung des Quartiers hinzuwirken, um kurze, straßenunabhängige Wegeverbindungen zu schaffen und der Bevölkerung Zugang zu ruhigen Rückzugsorten zu ermöglichen.

Auf Höhe der dritten Erschließungsstraße befindet sich am Rande zur Störniederung auf dem Flurstück 322 ein ca. 0,16 ha umfassender Waldausläufer, der sich auf dem Gewerbegrundstück entwickelt hat und in die Baufläche hineinragt. Es handelt sich hierbei weder um einen Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes noch des geschützten Landschaftsbestandteiles. Auch im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan ist dies hineinragende Waldstück nicht als solches enthalten. Um das beschriebene städtebauliche Grundkonzept umsetzen und damit eine harmonische Siedlungskante und Baustruktur entwickeln zu können, wäre für dieses Teilstück eine entsprechende Waldumwandlung erforderlich. Da allerdings die besagte Fläche künftig in der (Waldabstands-) Grünzone liegen würde, wäre der Erhalt von Einzelbäumen oder Baumgruppen durchaus denkbar; es müsste keine komplette Rodung der Fläche erfolgen (Näheres wird die konkrete Planung ergeben). In einer ersten Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde deutlich, dass der beschriebenen (Teil-) Waldumwandlung bei entsprechender Begründung und mit Ersatzleistung an andere Stelle zugestimmt werden kann.

Mit der Überplanung geht eine erhebliche Verminderung der bisherigen Flächenversiegelung einher; gegenüber dem Bestand werden künftig überschläglich mehrere tausend Quadratmeter entsiegelt und als Grün- bzw. Gartenfläche zur Verfügung stehen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wurden die langgestreckten rückwärtigen Grundstücksbereiche der Lindenstraße in das Konzept einbezogen, um hier Nachverdichtungsoptionen zu prüfen und ggf. planerisch einzubeziehen. Eine Erschließung dieser ebenfalls für den verdichteten Eigenheimbau vorgesehenen Wohnbaugrundstücke könnte über eine Verlängerung von der nördlichsten Stichstraße im Plangebiet erfolgen.

Nach dem derzeitigen Plankonzept könnten auf der Gewerbebrache etwa 163 Wohneinheiten entstehen. Zusammen mit den ca. 17 Wohneinheiten, aus dem im Einzeleigentum befindlichen nördlichen Nachverdichtungsbereich wären es etwa 180 Wohneinheiten, wovon ca. 50 im Geschosswohnungsbau und 130 als Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Der Reihenhausanteil überwiegt dabei deutlich. Für den Geschosswohnungsbau soll die Vorgabe gelten, dass mindestens 30 % als geförderter Wohnungsbau zu errichten ist.

Eine erste Flächenübersicht führt aufgrund der Waldrandlage zu einem üppigen Grünanteil und ergibt folgendes Bild:

#### **Bereich der Gewerbebrache**

Nettoneubauland	Ca. 3,0 ha	55 %
Bestandsflächen	Ca. 0,2 ha	4 %
Verkehrsflächen	Ca. 0,5 ha	9 %
Grünflächen	Ca. 1,4 ha	26 %
Wald	Ca. 0,3 ha	6 %
<b>Gesamt</b>	<b>Ca. 5,4 ha</b>	<b>100 %</b>

#### **Bereich der nördlichen Nachverdichtung**

Nettobauland	Ca. 0,35 ha	64 %
Verkehrsflächen	Ca. 0,11 ha	20 %
Grünflächen	Ca. 0,09 ha	16 %
<b>Gesamt</b>	<b>Ca. 0,55 ha</b>	<b>100 %</b>

## **Wohnungsbauentwicklung**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat sich zuletzt im Mai 2021 im Zusammenhang mit den Beratungen zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 276 „Östlich Krummredder“ eingehender mit der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt beschäftigt (0817/2018/DS).

In der Drucksache wurde neben dem bundes- und landesweit allgemein betonten Bedarf an zusätzlichen Angeboten zur Wohnraumversorgung auch auf die oberzentrale Funktion Neumünsters hingewiesen, wonach Wohnungsbau auch „über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus“ zu ermöglichen und damit zur Deckung des regionalen Bedarfs an Wohnraum beizutragen ist.

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.

In den unlängst abgeschlossenen sowie in den laufenden Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbau sind mindestens 75 % der neuen Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau konzipiert. Dieser eindeutige Schwerpunkt auf Schaffung der Voraussetzungen für Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau entspricht der Zielsetzung einer nachhaltigen und klima-orientierten Stadtentwicklung eines Oberzentrums. Gleichzeitig besteht eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau (auf acht von der Stadt angebotene Grundstücke gab es knapp 200 Bewerbungen).

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. Eine grobe Recherche hierzu in 2021 hat diesen Trend bereits bestätigt. So eine Entwicklung wiederum ist unausweichlich mit einer Zunahme von Wegestrecken zwischen Wohnen und Arbeit, Kita / Schule / Ausbildung, Versorgung und sonstige öffentliche Infrastruktur verbunden, was nicht zuletzt unter klimabezogenen Aspekten nicht erstrebenswert ist.

Als einer der Leitgedanken zur weiteren Wohnraumentwicklung wurde vorgeschlagen, dass die größeren innerstädtischen Wandlungsmaßnahmen für verdichteten (Geschoss-) Wohnungsbau voranzutreiben sind. Gleichzeitig soll möglichst immer eine Mischung der Wohnungsbautypen innerhalb neuer Quartiere erfolgen.

Beides lässt sich im vorliegenden Plankonzept umsetzen. Der hohe Anteil an Reihenhausbau ermöglicht dabei angesichts der steigenden Baukosten auch Bevölkerungsgruppen mit geringeren Einkommen die Bildung von Eigentum.

## **Voraussichtlicher Plangeltungsbereich**

Der voraussichtliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 95 (siehe **Anlage 06**) umfasst neben den Flurstücken der eigentlichen Gewerbebrache auch die rückwärtigen Gartenflächen im Bereich südwestlich der Lindenstraße. Hier sollen im Zuge des Verfahrens eventuelle Nachverdichtungsoptionen geprüft und, wenn sinnvoll und möglich, in der Planung berücksichtigt werden. Zusammen ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 6 ha.

## **Planungsinstrument**

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

### **Flächennutzungsplanänderung**

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, sind die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im betroffenen Bereich zu ändern und damit die Planinhalte den aktuellen Planungszielen anzupassen. Dabei entfällt insbesondere die bisherige Ausweisung als gewerbliche Baufläche mit Abschirmgrün. Stattdessen sind hier Wohn- und ggf. in Teilen Mischbauflächen sowie die dazugehörigen Grün-, Maßnahmen- und Waldflächen darzustellen.

Die 59. Flächennutzungsplanänderung soll nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 durchgeführt werden. Hierzu wird auf Drucksache 1150/2018/DS verwiesen.

### **Stichwortartige Zusammenfassung der Planungsziele:**

- Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für den Eigenheim- und Geschosswohnungsbau
- Berücksichtigung eines Anteils für den geförderten Wohnungsbau
- Sicherung einer Fläche zur Errichtung einer Kita
- Entwicklung eines öffentlichen / privaten Grünraums Richtung Störniederung und Waldkante
- Einbindung des Quartiers in ein straßenunabhängiges Wegenetz
- Prüfung von wohnbaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand.

### **Im Zuge des Planverfahrens sind u. a. folgende Fachbeiträge erforderlich:**

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag einschließlich artenschutzfachlicher Untersuchungen
- Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe- und Verkehrslärm, Verträglichkeit)
- Verkehrs- und Mobilitätsuntersuchung
- Energetisches Konzept
- Entwässerungskonzept
- Ggf. Ergänzungen der Altlastenuntersuchungen (Bereiche innerhalb und angrenzend)

### **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 bei Umsetzung der Bauleitplanung mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen durch Energieverbräuche für den Bau, für Herstellung und Transport der Baumaterialien sowie auch für den Abriss der vorhandenen Bauwerke und Versiegelungen 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 einhergehende deutliche Verringerung der bestehenden Flächenversiegelung zu bewerten. Zudem ist das Flächenrecycling einer innerstädtischen Gewerbebrache aus stadtoökologischer / -klimatischer Sicht zu begrüßen.

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

Im Auftrage

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister

Sabine Kling  
Stadtbaurätin

**Anlagen:**

- 01\_Antragsschreiben vom 25. Juli 2022
- 02\_Bestand: Luftbild
- 03\_Bestand: Fotoimpressionen Frühjahr 2022
- 04\_Städtebauliches Konzept, Stand 02.06.2022
- 05\_Schwarzplan zum städtebaulichen Konzept
- 06\_Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich