

AZ: 61-26-103-1.Änd. / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0155/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	07.12.2023	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 103 "Ecke Christianstraße/Park-
straße/Schwale (Parkcenter)"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschleunigtes Verfahren**

A n t r a g:

1. Für das Gebiet Ecke Christianstraße, Parkstraße und Schwale im Stadtteil Stadtmitte ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Ecke Christianstraße/Parkstraße/Schwale (Parkcenter)“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.
2. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine komplette Neubebauung, insbesondere für eine Wohnnutzung, zu schaffen.
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.

IRIS:

Neumünster als Wohnort für alle attraktiv gestalten u. a.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja – positiv
- Ja – negativ
- Nein (noch nicht bewertbar)

B e g r ü n d u n g:

Das sog. Parkcenter Ecke Christianstraße/Parkstraße steht überwiegend und seit Kurzem vollständig leer und entwickelt sich zunehmend zu einem städtebaulichen Missstand. Mit einer städtebaulichen Planung sowie einen geänderten Bebauungsplan soll das attraktive Gebiet, direkt an der Schwale gelegen, insbesondere für eine Wohnnutzung und andere standortgerechte Nutzungen als urbanes Gebiet entwickelt werden.

Der bestehende Bebauungsplan engt den Spielraum mit seiner Kerngebietsnutzung für eine solche Entwicklung deutlich ein. Auch erscheint eine 8-geschossige Bebauungsmöglichkeit gegenüber der denkmalgeschützten Anscharkirche städtebaulich nicht angemessen.

Das Wohngebäude und die Stellplatzanlage an der Parkstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 liegen, sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob die vorhandene Tiefgarage erhalten werden kann. Zunächst ist ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan zu erstellen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,6 ha und ist im anliegenden Übersichtsplan (Anlage) 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 einer Flächenmobilisierung im bestehenden Siedlungsgefüge vor. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden alle relevanten Umweltbelange, z. B. Fragen zum Lärmemissionsschutz und der Umgang mit dem Schwaleniederungsbereich eingehend beleuchtet.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Vornutzung fast vollständig versiegelt ist, wird eher mit einer Entsiegelung zu rechnen sein. Der Schwaleniederungsbereich wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

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 Sitzung des Stadtteilbeirats Stadtmitte durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplan eine gemischte Baufläche und Grünfläche dar.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung – einschließlich der Auswirkungen auf das Klima – gehören zu jeder Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall ist bei Umsetzung der Bauleitplanung mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen durch Energieverbräuche für den Bau, für die 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. Grundsätzlich ist auch das Flächenrecycling einer Gewerbebrache aus stadtökologischer/stadtklimatischer Sicht durchaus zu begrüßen.

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

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlage:

- Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich