

AZ: 61/61-1/61-26-224/Frau Nüssle

Drucksache Nr.: 0215/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	14.03.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 224 "Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp"

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.09.2022 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.10.2022 bis 18.11.2022 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp“ für das Gebiet westlich des Roschdohler Weges, nördlich des Gewerbegebietes am Kreuzkamp, östlich der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück-Nr. 232) und südlich des Wohngebietes am Flaadenweg und Hahnenkamp im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp“ mit der dazugehörigen Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

IRIS:

Stadtteile entsprechend ihren jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja – positiv
- Ja – negativ
- Nein

B e g r ü n d u n g:

Der damalige Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 224 „Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp“ gefasst. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes für den verdichteten und freistehenden Eigenheimbau geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Roschdohler Weges, nördlich des Gewerbegebietes am Kreuzkamp und der dort gelegenen Kompostieranlage O.M.A. (Organische Müllabfuhr), östlich der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück-Nr. 232) und südlich des Wohngebietes am Flaadenweg und Hahnenkamp im Stadtteil Einfeld.

Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerland genutzt und umfasst ca. 4 ha. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Grundlage der Planeinleitung bildete ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklung des Grundstücks Flurstück-Nr. 203 als Wohnbaufläche. Planungsziel ist die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäusern und entlang des Roschdohler Weges von Geschosswohnungsbauten.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Westlich Roschdohler Weg“ (rechtskräftig seit 17.07.1999), welcher eine Entwicklung der Wohnbauflächen für den Stadtteil Einfeld in westlicher Richtung zum Ziel hatte, wurde eine Erweiterung des Baugebietes in südliche Richtung berücksichtigt. Insbesondere wurden Vorkehrungen für die Erschließung über den Flaadenweg getroffen.

In der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017/2018 (Beschluss vom 08.09.2020, 0471/2018/DS) wird die betroffene Fläche (zusammen mit dem südlich gelegenen Grundstück Flurstück-Nr. 150) als Potenzialfläche aufgeführt (dort lfd. Nr. 31).

Hinsichtlich der bundes- und landesweiten Entwicklung des Wohnungsbaus, der Bedarfsstrukturen und der zukünftig angestrebten Wohnraumentwicklung für Neumünster wird auf die Beschlussvorlage (Planungs- und Umweltausschuss vom 26.05.2021, 0817/2018/DS) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 276 für das neue Wohngebiet „Östlich Krummredder, südlich Lüttmoorkamp“ verwiesen.

Die Nutzung des südlichen Grundstücks als Abfallentsorgungsfläche der O.M.A. wird bei der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Gutachter kamen zum Ergebnis, dass derzeit im südwestlichen Bereich des Plangebietes keine Wohnnutzung möglich ist. Aus diesem Grund wurden hier öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren, also mit integrierter Umweltprüfung, aufgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung (**Anlagen 03 bis 05**) als gesonderter Teil beigefügt ist. Im Übrigen wird auf die anliegenden Entwurfsunterlagen (**Anlagen 01 und 02**) sowie die zahlreichen Fachbeiträge verwiesen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind aus der anliegenden Niederschrift zu entnehmen (**Anlage 06**). Die dabei vorgestellte Vorentwurfsplanung wurde vom Stadtteilbeirat begrüßt. Die vorgebrachten Anregungen wurden aufgegriffen. Insbesondere wurden Bedenken zur viergeschossigen Bebauung entlang des Roschdohler Weges geäußert. Im Zuge der Abwägung wurde diesem Einwand gefolgt und die Planung um ein Geschoss reduziert, so dass entlang des Roschdohler Weges nun eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht wird.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten ebenfalls zu Anpassungen der Planunterlagen. Die Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der Abwägungstabelle (**Anlage 07**) zusammengefasst.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nunmehr die Veröffentlichung im Internet und 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.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist den aktuellen Planungszielen anzupassen; die entsprechende 55. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Antrag auf Entlassung des Grundstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht und eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

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 haben. Zudem sind die ökologischen Leitlinien für die Bauleitplanung anzuwenden, um eine nachhaltige Wohnbauentwicklung herbeizuführen.

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 Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- 01 Entwurf der Planzeichnung - Teil A mit Legende und Straßenquerschnitten, 14.02.2024
- 02 Entwurf der textlichen Festsetzungen - Teil B, 14.02.2024
- 03 Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht, 14.02.2024
- 04 Lageplan Bestand zum Umweltbericht, 14.02.2024
- 05 Lageplan Entwicklung zum Umweltbericht, 14.02.2024
- 06 Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 08.09.2022
- 07 Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen

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

- 08 Baugrunduntersuchung, Schnoor + Brauer, 21.02.2023
- 09 Immissionsprognose (Geruch), Olfasense, 13.04.2023
- 10 Lärmtechnische Untersuchung (Verkehrslärm), Büro WVK, 24.02.2023
- 11 Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm), Büro WVK, 10.03.2023
- 12 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Bioplan, 25.04.2023
- 13 Nachweis gemäß A-RW 1, Büro IPP, 07.02.2024
- 14 Entwässerungskonzept Kurzbericht, Büro IPP, 08.02.2024
- 15 Entwässerungskonzept Systemskizze, Büro IPP, 06.02.2024
- 16 Entwässerungskonzept Einzugsgebiete, Büro IPP, 06.02.2024
- 17 Energetische Stellungnahme, Büro IPP ESN, 29.01.2024
- 18 Lageplan Straßenbau, Büro IPP, 08.02.2024