

AZ: 61-26-58 dü-sta

**Drucksache Nr.: 0858/2008/DS**

=====

| Beratungsfolge                           | Termin     | Status | Behandlung           |
|------------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Hauptausschuss                           | 15.11.2011 | N      | Kenntnisnahme        |
| Bau-, Planungs- und Umwelt-<br>ausschuss | 17.11.2011 | Ö      | Vorberatung          |
| Ratsversammlung                          | 29.11.2011 | Ö      | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 58 "Klosterstraße /  
Meßtorffweg "**

**- Aufstellungsbeschluss**

**A n t r a g :**

1. Für das Grundstück des ehemaligen Klosterbades (Klosterstraße 22 - 24) sowie die Straßenparzelle des Meßtorffwegs zwischen der Klosterstraße und der Schwale im Stadtteil Stadtmitte ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung des Bereiches geschaffen werden.
2. 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.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

## **Begründung:**

Auf dem Grundstück an der Ecke Klosterstraße / Meßtorffweg befand sich ehemals das städtische Hallenbad „Klosterbad“. Das Grundstück mit Gebäude wurde von der Stadt Neumünster im Jahre 1994 veräußert. Der Hallenbadbetrieb wurde daraufhin zunächst in privater Regie weitergeführt, im Jahre 2006 jedoch endgültig eingestellt. Nachdem das Gebäude seitdem leergestanden hatte, wurde das Grundstück in diesem Jahr an einen Projektentwickler veräußert, der das Grundstück für Wohnbauzwecke umnutzen möchte und bereits den Abriss des Gebäudes veranlasste.

Aus Sicht der Verwaltung bietet das Grundstück sehr günstige Voraussetzungen für die Entwicklung einer hochwertigen innerstädtischen Wohnnutzung, wie sie in der jüngeren Vergangenheit bereits an mehreren Standorten (v.a. Gartenallee, Marienstraße) erfolgreich realisiert werden konnte. Eine sensible Einfügung in das städtebauliche Umfeld sowie eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung vorausgesetzt, kann eine Neubebauung einerseits zur Aufwertung des Quartiers beitragen und somit auch als positives Signal für die weitere Entwicklung des angrenzenden Vicelinviertels wirken. Auf der anderen Seite kann ein in diesem Bereich zu realisierendes Wohnraumangebot auch einem derzeit deutlich zunehmenden Bedarf an hochwertigen Wohnungen - z.B. für jüngere Senioren - im Innenstadtbereich entgegenkommen.

Das Grundstück und sein Umfeld werden von komplexen Rahmenbedingungen und entsprechend erhöhten Planungsanforderungen geprägt. Hierzu gehören u.a. die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baudenkmale (u.a. Gesundheitsamt, ehemaliges Schwesternwohnheim Klosterstraße 32, Kirchengebäude Klosterstraße 19), deren Umgebungsschutz bei einer Überplanung des Geländes zu beachten ist. Auch die verkehrliche Erschließung für eine geplante verdichtete Wohnbebauung geht mit hohen Anforderungen an die Überplanung einher; daneben soll auch der geplante Ausbau des Meßtorffwegs und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Neugestaltung des Straßenraumes berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die Neuordnung des Bereiches durch einen Bebauungsplan zu steuern, in dessen Rahmen diese vielfältigen Belange abzuarbeiten sind.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung; mit der Planung verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft lösen kein Kompensationserfordernis aus. Des weiteren ist auch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entbehrlich. Der Flächennutzungsplan, der für den betreffenden Bereich in seiner derzeit geltenden Fassung noch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ darstellt, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen; künftig soll hier eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

### **Anlage:**

- Übersichtsplan