

AZ: 61-26-174 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1088/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	07.12.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 174 "Ecke Plöner Straße / Hanssenstraße"

- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung Brachenfeld/ Ruthenberg am 06.09.2017 eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Ecke Plöner Straße / Hanssenstraße“ für das Gebiet nördlich der Plöner Straße, westlich der Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld und südlich des Baugrundstückes Hanssenstraße 47 im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Ecke Plöner Straße / Hanssenstraße“ mit der dazugehörigen Begründung soll nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Planungsleistungen werden von Dritten getragen

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.174 „Ecke Plöner Straße / Hanssenstraße“ gefasst.

Durch die Planung sollen auf der ca. 0,9 ha großen innerstädtischen Brachfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verdichtetes Wohnquartier geschaffen werden.

Nach dem zugrunde gelegten Baukonzept (**Anlage 01**) werden auf dieser Fläche insgesamt rd. 105 Wohneinheiten entstehen, die als barrierefreie und seniorengerechte Gebäude schwerpunktmäßig für das Wohnen im Alter konzipiert sind. In einem dazugehörigen Dienstleistungsgebäude parallel zur Plöner Straße sollen flankierende Nutzungen wie eine Begegnungsstätte, Kinderbetreuungsangebote, sonstige Betreuungsdienste, Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen, therapeutische und tagespflegerische Angebote ergänzt werden.

Dementsprechend ist im Planentwurf in einem schmalen Streifen entlang der Plöner Straße ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ansonsten ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Planung ist vom Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB getragen; der Flächennutzungsplan ist nicht zu ändern.

Die zulässige Geschossigkeit wurde auf die angrenzende und umgebende Wohnbebauung abgestimmt und variiert zwischen zwei Vollgeschossen (im Nordosten des Plangebiets) über drei Vollgeschosse auf bis zu drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im Wohnquartiersinneren.

Die notwendigen Kfz-Abstellplätze für das Vorhaben werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Weitere oberirdische Stellplätze sollen in einer größeren Anlage an der Plöner Straße sowie in kleinen Stellplatzgruppen an der Hanssenstraße angeordnet werden. Im Übrigen wird auf die anliegenden Planungsunterlagen verwiesen (**Anlagen 02 und 03**).

Am 06.09.2017 fand eine Bürgeranhörung im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Brachenfeld / Ruthenberg statt. Dabei wurden in erster Linie Fragen zu den Grundstückszufahrten und Belangen des Verkehrs, insbesondere bezogen auf die ohnehin von Anliegern beklagte Situation an der Einmündung Hanssenstraße / Plöner Straße sowie zu den Gebäudestaffelungen und –abständen gestellt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden in diesem Zusammenhang nicht geäußert. Die gestellten Fragen bzw. Anregungen sind in der anliegenden Niederschrift zusammengefasst (**Anlage 04**).

Über ein dezidiertes Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die bauliche Nutzung mit der Verkehrslärsituation sowie der angrenzenden Schulstellplatzanlage in Bestand und Prognose dann vereinbar ist, wenn in den ausgewiesenen Lärmpegelebereichen und an den entsprechenden Fassaden umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, wie bautechnische Maßnahmen, Grundrissgestaltung vorgenommen werden (**Anlage 05**).

Zur Überprüfung der Verkehrsverträglichkeiten mit dem bestehenden Straßennetz wurde zur Entwurfsplanung ein Verkehrsgutachten eingeholt (**Anlage 06**). Dieses wurde u. a. auch von der maßgeblichen Fachbehörde, dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH gefordert, da es sich bei der Plöner Straße um eine Bundesstraße handelt. Die fachliche Vorabstimmung ergab, dass von Seiten der Fachbehörde erhebliche Bedenken gegen

die zunächst von den Planern vorgesehene Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Plöner Straße bestehen. Von daher wurde das Zufahrtskonzept für das Wohnquartier angepasst und die Tiefgarageneinfahrt in die Hanssenstraße verlegt. Die Hauptzufahrt für den Besucherverkehr verbleibt an der Plöner Straße, wie es im Vorentwurf vorgeschlagen worden war. Im Fazit wird vom Gutachter festgestellt, dass die Verträglichkeit der prognostizierten Verkehre sowohl in den Straßenzügen Plöner Straße und Hanssenstraße als auch am Knotenpunkt gegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Wohnquartiersentwicklung nicht zu einer Verschlechterung des Verkehrsablaufs, der Verkehrssichereint oder der Wohnqualität der Anwohner kommt.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (vor allem Versiegelungen) lösen keinen Kompensationsbedarf aus. Lediglich für die mit der Bebauung einhergehende Beseitigung eines ohnehin degenerierten Knickabschnittes ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Zur Überprüfung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt; die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds sowie der Dimensionierung der Versickerungsanlagen für das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurden ebenfalls entsprechende Fachgutachten erstellt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Baukonzept, Stand 16. Okt. 2017
- 02 Entwurf: Planzeichnung (Teil A) mit Legende und textlichen Festsetzungen (Teil B)
- 03 Begründungsentwurf
- 04 Übersicht über die Äußerungen der Öffentlichkeit: Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 05 Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Sept. 2017
- 06 Verkehrsgutachten, WVK, Okt. 2017

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

- 07 Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BHF, Aug. 2017
- 08 Baugrundgutachten, GSB, Febr. 2017
- 09 Vordimensionierung von Versickerungsanlagen, BIG, Sept. 2017