

AZ: 61-26-170 / Frau Krüger

**Drucksache Nr.: 0155/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus-schuss	23.01.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 170 "Entwicklung Scholtz-Kaserne"**

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

**Antrag:**

1. Für das das Gebiet der ehemaligen Scholtz-Kaserne südlich des Landesamtes für Ausländerangelegenheiten, westlich der Kleingartenanlage „Am Haart“, nördlich der Wohnbebauung an der Leddinstraße, östlich der Störstraße und südöstlich der Frankenstraße im Stadtteil Stadtmitte ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers dienen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

4. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

**ISEK:**

Wohnstandort attraktiv gestalten

**Finanzierung:**

- Allgemeine Verwaltungskosten
- Kosten für die Erstellung des Umweltberichts und von Gutachten (schalltechnische Untersuchung, Artenschutz, Plangrundlage)

## **Begründung:**

Die Beräumung von städtischen Teilflächen der ehemaligen Scholtz-Kaserne wurde mit der Drucksache Nr. 1196/2013/DS durch die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 27.03.2018 beschlossen. Mit dem Abriss sämtlicher baulicher Anlagen, sowohl ober- als auch unterirdisch, technischer Infrastruktur, ein Oberbodenaustausch und der Rodung von Waldflächen wurde Ende 2018 begonnen. Der für diese Maßnahmen gestellte Förderantrag ist zwischenzeitlich bewilligt worden.

Mit der Baureifmachung der Flächen wird eine Nachnutzung durch eine zivile Bebauung ermöglicht. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und guten Anbindung an alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist die Fläche für eine wohnbauliche Nachnutzung geeignet. Das Wohnraumversorgungskonzept in seiner aktuellen Fortschreibung prognostiziert einen erheblichen Bedarf an Wohnungsneubau aufgrund eines ermittelten Einwohnerzuwachses von 4,5 % bis 13 % je nach Rechnungsvariante bis 2030/2035. Bis dahin entsteht ein rechnerischer Bedarf von 1000 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.500 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern jeweils in der Basisvariante. Die Entwicklung der Scholtz-Kaserne kann einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

Der Bebauungsplan dient dazu, die Nachnutzung dieser städtischen Fläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorzubereiten. Der anhaltenden Nachfrage nach städtischen Baugrundstücken für eine individuelle Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist dabei ebenso Rechnung zu tragen wie der Bereitstellung von Mietangeboten in Geschosswohnungsbauten. Eine Inwertsetzung der Flächen als Wohnbauland bietet eine stadtentwicklungspolitische Chance zur Sicherung der Wohnbevölkerung in einem neuen, an den aktuellen Bedürfnissen der Stadt und ihrer Anwohner ausgerichteten Wohnquartier im Stadtgebiet Neumünsters.

Der Geltungsbereich (ca. 6,6 ha) des Bebauungsplanes ist klar vom Landesamt abgegrenzt und befindet sich vollständig im städtischen Eigentum. Die an das Landesamt befristet verpachteten Teilflächen im Norden sind bis auf eine ca. 300 m<sup>2</sup> große Fläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es ist eine Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die vorwiegende Nachfrage nach Wohnraum soll durch verschiedene Wohnformen vom flächensparenden Einfamilienhaus bis zum geförderten und freien Geschosswohnungsbau erfolgen. Zur Erlangung von Planungs- und Baukonzepten werden städtebauliche Wettbewerbe oder vergleichbare Instrumente vorgeschlagen.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes kann sowohl über die Störstraße als auch über die Frankenstraße erfolgen.

Das Plankonzept sieht zur Landesunterkunft einen ausreichend breiten Grüngürtel zur Abgrenzung beider Nutzungen vor, der parkartig angelegt werden und Spielflächen als Erholungsräume für die neuen Bewohner aufnehmen soll. Durch die Erhaltung und Entwicklung der Baumreihe entlang der Stör- und Frankenstraße kann eine ortsbildprägende Eingrünung der Fläche gelingen.

In der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erarbeiten, in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht und geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan von 1990 ist die gesamte Fläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne als Sonderbaufläche dargestellt. Die Darstellung ist im Rahmen einer parallel durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung für das Bebauungsplangebiet durch Wohnbau- und Grünflächen zu ersetzen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

**Anlage:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Strukturkonzept