Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und –entwicklung
- Abt. Stadtplanung und Erschließung -

Neumünster, 16. Oktober 2019

AZ: 61-26-185 / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0404/2018/DS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 185 "Niebüller Straße / Schwarzer Weg"

- Aufstellungsbeschluss

- Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

- Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

A n t r a g :

1. Für das Gebiet zwischen dem Schwarzen Weg, der Niebüller Straße, der Kleingartenanlage „Glück auf“ und dem Maria-Lohmann-Weg im Stadtteil Faldera ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken dienen.

2. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ortsüblich bekannt zu machen.

4. Es ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

ISEK: Wohnstandort attraktiv gestalten (Schwerpunkt Familien)

Finanzielle Auswirkungen: Allgemeine Verwaltungskosten

Planungskosten werden von Dritten übernommen.

B e g r ü n d u n g :

Mit Schreiben vom 05.09.2019 liegt ein Antrag für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes von der LEG Entwicklung GmbH vor. Diese beabsichtigt, die landwirtschaftliche Fläche an der Niebüller Straße / Schwarzer Weg, die westlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 166 „Nördlich Wernershagener Weg / Niebüller Straße“ grenzt, zu einem Wohngebiet mit ca. 60 Wohneinheiten für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, für Reihenhäuser und für kleinere Stadthaustypen zu entwickeln. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll von der Niebüller Straße aus erfolgen.

Nach dem Wohnraumversorgungskonzept in seiner Fortschreibung 2017 / 2018 besteht ein Neubaubedarf von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in einer Größenordnung zwischen 1.000 und 1.500 Wohneinheiten. Zur Erreichung der Wohnungsbauziele ist ergänzend zur Innenentwicklung die Flächenentwicklung im dezentralen Stadtgebiet erforderlich. Auch wenn es sich um eine Stadtrandlage handelt, so bestehen gute Versorgungsmöglichkeiten im nördlich gelegenen Einkaufszentrum „Freesencenter“. Schulen und Kita-Einrichtungen sind entlang der Ehndorfer Straße vorhanden. Das Plangebiet ist über die Straße „Schwarzer Weg“ an das Hauptverkehrsstraßennetz (Wasbeker Straße) angebunden.

Ein direkter Anschluss an das angrenzende Baugebiet ist über eine Grünfläche mit weiterführender Wegeverbindung zu nahegelegenen Spielplatzeinrichtungen möglich.

Dem Antrag ist ein erstes städtebauliches Konzept beigefügt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die dargestellten Haustypen den Bedarfen an Wohnungsneubau der Stadt Neumünster entsprechen. Fachgutachten hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und der Entwässerung sind aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Dieser ist befristet bis zum 31.12.2019 in die BauGB-Novelle 2017 aufgenommen worden, um Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu begründen. Das Planverfahren ist spätestens bis zum 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Beschleunigend wirkt sich dabei der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes aus. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden. Zudem ist kein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich. Stattdessen ist die Änderung der Darstellung von Wald in eine Wohnbaufläche im Rahmen einer Anpassung vorzunehmen. Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt diese Fläche bereits nicht mehr als Waldfläche, sondern als Fläche für die Erhaltung und Entwicklung der Grünlandnutzung dar. Im Rahmen der Abwägung ist diese Zielsetzung gegenüber dem Bedarf an Wohnbauflächen abzuwägen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Der Antragsteller hat sich zur Übernahme der Planungskosten sowie der Erschließungsleistungen bereiterklärt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

1 - Übersichtsplan
2 - Antragschreiben vom 05.09.2019 mit städtebaulichem Konzept