

AZ: 61-26-97 / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0592/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	26.08.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 187 "Altonaer Straße / Ehemaliges Alpen-Gelände"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, der Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe und der Wohnbebauung an den Störwiesen im Stadtteil Wittorf ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer Gewerbebrache.
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 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:

Stadtteile entsprechend ihren jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Planungskosten werden von Dritten übernommen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

Begründung:

Mit Schreiben vom 19.06.2020 liegt eine Interessenbekundung der Jaweed Unternehmensgruppe vor, das Gebiet an der Altonaer Straße 153 (ehemals Detlev Alpen) für wohnbauliche Zwecke zu nutzen. In mehreren Gesprächen wurde deutlich, dass sich das Unternehmen ausführlich mit dem Standort und den betroffenen Grundstücken auseinandergesetzt hat. Insbesondere durch die Bodenverunreinigungen aufgrund der Vornutzungen wurden bereits in einem frühen Stadium über die bereits vorhandenen Gutachten hinaus weitere beauftragt. Im Ergebnis kann nach einer entsprechenden Sanierung des Bodens eine höherwertige Nutzung wie das Wohnen in Aussicht gestellt werden. Zudem sind Abstimmungen mit unterschiedlichen Behörden der Stadt und des Landes erfolgt. Weitere Gutachten hinsichtlich des Schallschutzes und der Erschließung wurden beauftragt.

Auf den Flächen sollen nach ersten Überlegungen Geschosswohnungsbauten und verdichtete Einfamilienhäuser wie Reihenhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Altonaer Straße. Dazu wird die vorhandene mit Bäumen bestandene Wegeparzelle genutzt. Im Osten des Gebietes ist eine Wegeverbindung zur Straße Störwiesen vorgesehen, die das neue Wohnquartier mit der Störniederung verbindet.

Insgesamt ist die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung geeignet, da sie eine hervorragende Anbindung an den Naturraum (Störtal) hat und die Entfernung zur Innenstadt nur ca. 1 km beträgt. Außerdem befindet sich unmittelbar am Gebiet ein Bahnhof (Südbahnhof). Des Weiteren sind Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Alle für die Entwicklung des Wohngebietes erforderlichen Gutachten sind jedoch zu erstellen. Sollten Eingriffe in den Waldbestand erforderlich sein, gilt hierfür die Kompensationsverpflichtung. Entsprechende Regelungen sind mit dem Antragsteller vertraglich zu vereinbaren.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und als Altablageungsfläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan ist an die neue Nutzung als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche anzupassen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung des Stadtteilbeirates Wittorf durchzuführen. Es wird tlw. eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Externe Planungskosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Gebietsabgrenzung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes „An der Stör“. Entsprechende Anforderungen und Maßnahmen, die sich aus dem Konzept ergeben, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Zentrale Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewähren, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Gleichzeitig wirkt sich jede Bauleitplanung unmittelbar oder mittelbar auf den Klimaschutz aus. Der Bundesgesetzgeber hat aus diesem Grund insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und den planenden Kommunen als Planungsleitsätze vorgegeben (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wider.

Bei den häufigsten Bauleitplanverfahren sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Positive Beispiele sind kurze Wege durch die Wahl von integrierten Standorten oder verbesserte energetische Standards bei Neubauten gegenüber Bestandsgebäuden zu nennen. Negativ hingegen wirken sich die zumeist unvermeidbaren Flächenversiegelungen aus. Es ist anzustreben, dass die negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima minimiert werden. Hierfür sind im Planungsprozess frühzeitig Maßnahmen mit dem Vorhabenträger und den entsprechenden Fachbehörde zu definieren und in die Planung zu integrieren. Für den Bebauungsplan Nr. 187 „Altonaer Straße / Ehemaliges Alpen-Gelände“ stellt die Revitalisierung und Umnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche einen positiven Beitrag zum Klimaschutz dar. Gleichzeitig ist zu befürchten, dass durch eine größere Dichte an Bebauung und Inanspruchnahme bisheriger Gehölz- oder Waldbestände auch negative Auswirkungen auf den Klimaschutz entstehen. Eine abschließende Bilanzierung wird erst im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens möglich sein.

Im Auftrage

Dr. Olaf Taurus
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Schreiben des Antragstellers vom 01.07.2020 mit Anlagen
- 3 Geplante Abgrenzung des „Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes“