

AZ: 61-26-165 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0679/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	28.10.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	03.11.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	10.11.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 165 "Ehemals
Hanssen-Gelände, nördlich Haupt-
straße"**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Antrag:

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie die während der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Personen und Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591) den Bebauungsplan Nr. 165 „Ehemals Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Schwale-Niederung im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 19 bis 43 im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung eingesehen werden können.
6. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 angepasst. Die bisherigen Flächendarstellungen als Sonder- und Wohnbaufläche werden mittels Flächentausch den Gebietsausweisungen im Bebauungsplan angepasst.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten.

Die anfallenden externen Planungskosten wurden von Dritten getragen. Für die zur Umsetzung der Planung erforderliche Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 auf Antrag der Bela Grundstücks GmbH & Co. KG den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165 „Ehemals Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ gefasst.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verbrauchermarktes zugunsten der Nahversorgung sowie für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Dahinter steht der Wunsch der Antragstellerin, den in die Jahre gekommenen Familia-Markt mit seinen rund 2.900 m² Verkaufsfläche einschließlich der angrenzenden brachliegenden gewerblichen Gebäudesubstanz abubrechen und stattdessen einen kleineren Verbrauchermarkt mit 2.250 m² Verkaufsfläche zu errichten. Im hinteren Grundstücksbereich, Richtung Schwale-Niederung, soll die nicht mehr benötigte Gewerbefläche künftig einer Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Zudem galt es, die erforderliche öffentliche Erschließung zu konzipieren und andere öffentliche Aspekte mit den privaten Belangen miteinander zu koordinieren.

Bei dem vorliegenden Planungsfall waren die wesentlichen Kriterien zur Anwendung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Im Zuge einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Umweltrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG, Anlage 1) wurde zudem festgestellt, dass auch für das geplante Vorhaben des großflächigen Einzelhandelsbetriebes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es fanden somit die vereinfachenden Regelungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB, wonach u. a. von einer Umweltprüfung nach BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Am 12.09.2019 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Anhörung im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung in Brachenfeld-Ruthenberg. Die Planung wurde dabei vom Stadtteilbeirat positiv aufgenommen.

Der Planungs- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung am 10. Juni 2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde von der Unteren sowie von der Oberen Denkmalschutzbehörde angeregt, für den Bereich des westlichen Baufeldes im Allgemeinen Wohngebietes WA1 maximal zwei Vollgeschosse unter Ausschluss von Staffelgeschossen zuzulassen, um negative Auswirkungen auf die westlich benachbarten Gartendenkmale zu vermeiden. Dieser Anregung wurde teilweise nachgekommen, in dem über Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift ein Zurückspringen von etwaigen Staffelgeschossen an den maßgeblichen Fassadenseiten vorgeschrieben wurde. Hierdurch kann vermieden werden, dass durch ein Dachgeschoss i. S. eines Staffelgeschosses die optische Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung entstehen könnte.

Der von den o. g. Ergänzung des Planentwurfs betroffenen Eigentümerin wurde daraufhin erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben; es erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die Grundstückseigentümerin ist mit der ergänzenden Festsetzung einverstanden.

Die Verwaltung hat zu den in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen jeweils Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert (**Anlage 04**). Zur Veranschaulichung des städtebaulichen Wandels, den das betroffene Gebiet in den vergangenen ca. hundert Jahren erfahren hat, wird eine Luftbildaufnahme der „Wollwarenfabrik Gebr. Hanssen m.b.H.“ aus etwa 1925 mit vorgelegt (**Anlage 05**).

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB inhaltlich anzupassen. Im geltenden Flächennutzungsplan war der Bereich bislang als Sonderbaufläche (S) und als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Flächendarstellungen werden durch einen geringfügigen Flächentausch an die im Bebauungsplan getroffenen Gebietsausweisungen angepasst. Die berichtigten Flächennutzungsplan-Darstellungen sind der anliegenden Planzeichnung (**Anlage 06**) zu entnehmen.

Die Bauleitplanung kann nunmehr durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Auf die anliegenden Planungsunterlagen wird verwiesen (**Anlagen 01 bis 03**).

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört zu jeder Bauleitplanung; die Auswirkungen sind in der dazugehörigen Begründung darzulegen.

Im vorliegenden Fall wird insbesondere aufgrund der mit Planumsetzung einhergehenden Verringerung der bestehenden Versiegelung um rd. 3.700 m² von überwiegend positiven Auswirkungen auf das Klima ausgegangen. Um eine Wiederholung dieser komplexen Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen zu vermeiden, wird auf die als **Anlage 03** beigefügte Begründung zum Bauleitplan verwiesen. Hier wird im Kapitel 7.4 „Klimaschutz“ auf Seite 48 der Begründung u. a. anhand der „*Leitlinie zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen der Stadt Neumünster*“ die nötige Prüfung und Bewertung vorgenommen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Planzeichnung (Teil A) mit Legende
- 02 Textliche Festsetzungen (Teil B)
- 03 Begründung
- 04 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen
- 05 Historisches Luftbild der „Wollwarenfabrik Gebr. Hanssen m.b.H.“, ca. um 1925
- 06 8. Anpassung der Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 165

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

- 07 Schalltechnische Untersuchung, LAirmConsult, Bargteheide, 8. Januar 2020
- 08 Verkehrsgutachten, Büro WVK, 17. Dezember 2019
- 09 Entwässerungskonzept, Büro WVK, 10. März 2020
- 10 Landschaftsplanerischer Beitrag, Büro Matzen, 22. März 2020
- 11 Bestandserfassung Fledermäuse, Büro Leupolt, 8. Januar 2020
- 12 Detailuntersuchung nach Bodenschutzgesetz, Büro Mücke, 19. Juni 2019
- 13 Ergänzende Detailuntersuchung nach Bodenschutzgesetz, Büro Mücke, 17. Januar 2020
- 14 Baugrunderkundung, Büro Mücke, 20. Juni 2019