

AZ: 61-26-267 A / Frau Nüssle

Drucksache Nr.: 0773/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	17.03.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 267 A "Ortskern Gadeland"

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Antrag:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.09.2020 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ für das Plangebiet umgeben von der Segeberger Straße, Kummerfelder Straße und Grote Twiet im Stadtteil Gadeland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ISEK:

Stadtteile entsprechend ihren jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

B e g r ü n d u n g :

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortführung des Bebauungsplanes Nr. 267A „Ortskern Gadeland“ gefasst.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Segeberger Straße (Landesstraße 322), im Norden durch die Kummerfelder Straße (Kreisstraße 6), im Osten durch die Grundstücksgrenzen in nördlicher Verlängerung des Stichwegs Grote Twiet und im Süden durch die Straße Grote Twiet begrenzt.

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Ein in den 1980er Jahren gefasster Aufstellungsbeschluss, der damals das Ziel, hatte eine angemessene Nutzungsmischung für den zentralen Bereich des Stadtteils zu finden, wurde aufgrund der seinerzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen nicht fortgeführt. Diese wurden zwischenzeitlich aufgegeben.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, eine ortsangemessene Fortentwicklung des Ortskerns zu ermöglichen, einschließlich des in Planung befindliche Ärzte- und Geschäftshaus sowie die Möglichkeit weitere Wohngebäude zu errichten. Mit dem Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Am 03. September 2020 fand im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Gadeland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung in Form einer Bürgeranhörung statt. Die gestellten Fragen und Anregungen sind in der anliegenden Niederschrift zusammengefasst (**Anlage 3**). Dabei wurde die Planung eines Ärzte- und Geschäftshauses im Ortskern Gadelands grundsätzlich begrüßt. Es wurde angeregt, durch die Planung den historischen Ortskern zu wahren und den Charakter der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in den Neubauten in Form von Gestaltung und Materialwahl wiederzugeben. Diese Anregungen finden sich u. a. durch die Anordnung der Baufenster und in den örtlichen Bauvorschriften wieder.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die betroffenen Fachbelange durch entsprechende Untersuchungen, Gutachten und Konzepte ausgearbeitet und in die Planung mit einbezogen. Dies betrifft insbesondere den Schutz vor Verkehrslärm, die grünordnerischen und sonstige Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Aspekte sowie die verkehrliche Anbindung in Hinblick auf das geplante Ärzte- und Geschäftshaus (**Anlagen 4 bis 8**).

Auf der Grundlage der vorgelegten Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 267A (**Anlagen 1 und 2**) sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB Anwendung. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und ein kleiner Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Post dargestellt. Für die beabsichtigte Entwicklung des Ortskerns Gadeland wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

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 wurden im Planungsprozess frühzeitig Maßnahmen mit den entsprechenden Fachbörden definiert und in die Planung integriert. Dazu gehören unter anderem die Ausweisung von Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen bei zusammenhängenden Stellplätzen. Die Nachverdichtung von Innenbereichen ist einer baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Die Errichtung eines Ärzte- und Geschäftshauses in einer zentralen innerörtlichen Lage ist sinnvoll gerade auch im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit. Diesem positiven Effekt für den Klimaschutz (zentrale Lage, kein zusätzlicher Erschließungsaufwand) stehen durch die Inanspruchnahme unbebauter mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flächen mit Wirkung auf das Kleinklima ggf. negative Wirkungen entgegen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Entwurf der Planzeichnung mit Legende (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) (verkleinert)
- 02 Entwurf der Begründung, Stand: 11.02.2021
- 03 Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 03. September 2020

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

- 04 Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, BBS, Kiel, 03.02.2021
- 05 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Grünordnung, BBS, Kiel, 03.02.2021
- 06 Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm), WVK, Neumünster, 22.01.2021
- 07 Lärmtechnische Untersuchung (Verkehr), WVK, Neumünster, 22.01.2021
- 08 Verkehrsgutachten, WVK, Neumünster, 25.01.2021