AZ: 61-26-224 / Frau Nüssle

Drucksache Nr.: 0867/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.09.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 224 "Westlich Roschdohler Weg / Nördlich Kreuzkamp"

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

Antrag:

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet „Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp“ im Stadtteil Einfeld ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes geschaffen werden.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehrsentwicklung beziehen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen; die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu informieren und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort für alle attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten.

Planungskosten werden von Dritten übernommen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

B e g r ü n d u n g :

Das Plangebiet befindet sich westlich des Roschdohler Wegs, nördlich der Straße Kreuzkamp und umfasst etwa die östliche Hälfte des Grundstücks Flurstück-Nr. 203 im Ortsteil Einfeld. Es grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 „Westlich Roschdohler Weg“ an (**Anlage 1**).

Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerland genutzt und umfasst ca. 4 ha. Im Flächennutzungsplan (FNP, siehe **Anlage 2**) ist dieser Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 30.04.2021 liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklung des Grundstücks Flurstück-Nr. 203 als Wohnbaufläche vor (**Anlage 3**). Planungsziel ist die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern und entlang des Roschdohler Weges mit Geschosswohnungsbauten. Der beiliegende Lageplan des Antragstellers zeigt das städtebauliche Konzept (**Anlage 4**).

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Westlich Roschdohler Weg“ (rechtskräftig seit 17.07.1999), welcher eine Entwicklung der Wohnbauflächen für den Stadtteil Einfeld in westlicher Richtung zum Ziel hatte, wurde eine Erweiterung des Baugebietes in südliche Richtung berücksichtigt. Insbesondere wurden Vorkehrungen für die Erschließung über den Flaadenweg getroffen.

In der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017/2018 (Beschluss vom 08.09.2020, 0471/2018/DS) wird die betroffene Fläche (zusammen mit dem südlich gelegenen Grundstück Flurstück-Nr. 150) als Potenzialfläche aufgeführt (dort lfd. Nr. 31).

Hinsichtlich der bundes- und landesweiten Entwicklung des Wohnungsbaus, der Bedarfsstrukturen und der zukünftig angestrebten Wohnraumentwicklung für Neumünster wird auf die Beschlussvorlage (Planungs- und Umweltausschuss vom 26.05.2021, 0817/2018/DS) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes B 276 für das neue Wohngebiet „Östlich Krummredder, südlich Lüttmoorkamp“ verwiesen.

Die Nutzung des südlichen Grundstücks als Abfallentsorgungsfläche der OMA (Organische Müllabfuhr) wird bei der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde bereits ein Geruchsgutachten zur grundsätzlichen Abklärung, ob eine Wohnbauentwicklung auf dieser Fläche möglich ist, erstellt. Die Gutachter kamen zum Ergebnis, dass eine entsprechende Wohnbebauung unter Auflagen möglich ist. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens tiefergehend untersucht und gegebenenfalls mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan versehen.

Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der umfänglichen Fachbelange und Abwägungsaspekte soll das Instrument des qualifizierten Bebauungsplanes im Regelverfahren, also mit integrierter Umweltprüfung, angewendet werden. Eine Übersicht zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist als **Anlage 5** beigefügt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind den aktuellen Planungszielen anzupassen; die entsprechende 55. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Zusätzlich ist ein Antrag auf Entlassung des Grundstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört zu jeder Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall sind vor allem aufgrund der mit Planumsetzung einhergehenden Neuversiegelung eher negative Klimaauswirkungen zu erwarten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Planung und Umsetzung von Neubaugebieten innerhalb des Oberzentrums unter klimapolitischen Aspekten Vorteile gegenüber derartigen Entwicklungen im ländlichen Raum hat. Zudem sind die ökologischen Leitlinien für die Bauleitplanung anzuwenden, um eine nachhaltige Wohnbauentwicklung herbeizuführen.

Im Übrigen werden die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen auf das Klima in der noch zu erstellenden Begründung zum Bauleitplan sowie im Umweltbericht dargelegt.

In Vertretung

Im Auftrage

Carsten Hillgruber
Erster Stadtrat

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01_Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich
- 02_Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster
- 03_Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans vom 30.04.2021
- 04_Städtebauliches Konzept
- 05_Ablauf Bauleitplanverfahren