

AZ: 61-26-267 A / Frau Nüssle

Drucksache Nr.: 0955/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	02.02.2022	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	08.02.2022	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.02.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 267 A "Ortskern Gadeland"

- **Beschluss über Stellungnahmen im Rahmen § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bestätigung der durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB**
- **Beschluss über Stellungnahmen im Rahmen § 4 a BauGB**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung 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 Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wird durch die Ratsversammlung bestätigt.
4. Die Ratsversammlung hat die während der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung 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.
5. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) den Bebauungsplan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ für das Gebiet zwischen Segeberger Straße, Kummerfelder Straße und Grote Twiet im Stadtteil Gadeland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
6. Die Begründung wird gebilligt.
7. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung eingesehen werden können.
8. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 A angepasst. Die bisherigen Flächendarstellungen als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und ein kleiner Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Post werden den Gebietsausweisungen im Bebauungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

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 den Bebauungsplan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ gefasst. Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt und alle Anwendungsvoraussetzungen erfüllt waren, wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden.

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 befindlichen Ärzte- und Geschäftshauses sowie die Möglichkeit, weitere Wohngebäude zu errichten. Mit dem Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Im beschleunigten Planverfahren fanden die vereinfachenden Regelungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung. Entsprechend wurde u. a. von einer Umweltprüfung nach BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Gleichwohl wurden in diversen Fachgutachten und einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sämtliche hier relevante Umweltbelange erfasst, bewertet und in die Planung eingestellt.

Am 3. September 2020 fand im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Gadeland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung in Form einer Bürgeranhörung statt. Dabei wurde die Planung eines Ärzte- und Geschäftshauses im Ortskern Gadeland grundsätzlich begrüßt.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.03.2021 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 statt. Im Zeitraum vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Empfehlungen zur Abwägung sind im Einzelnen der Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (**Anlage 04**) zu entnehmen.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungen gingen Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung des Planentwurfes hinsichtlich einzelner Baufelder führten; es wurden Baugrenzen verschoben und das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Die geänderten Planinhalte sind dem anliegenden Bebauungsplanentwurf (**Anlage 05**) zu entnehmen. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung tangierten, wurde gemäß § 4 a BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 10.08.2021 bis 17.09.2021 durchgeführt.

Zu den im erneuten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert (**Anlage 06**). Zusätzlich wurden noch rein redaktionelle Änderungen vorgenommen.

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 gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und ein kleiner Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Post dar-

gestellt. Diese Flächendarstellungen werden an die im Bebauungsplan getroffenen Gebietsausweisungen angepasst und enthalten fortan ausschließlich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen in entsprechender Ausdehnung. Die berichtigten Flächennutzungsplandarstellungen sind der anliegenden Planzeichnung (**Anlage 07**) 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 und 02**).

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung auf das Klima gehört zu jeder Bauleitplanung; die hier zu erwartenden Auswirkungen sind in der dazugehörigen Begründung (**Anlage 03**) dargelegt.

Im vorliegenden Fall war das Plangebiet bereits für bauliche Zwecke genutzt (d. h. Flächenrecycling). Entsprechend sind die Auswirkungen auf das Klima nicht erheblich. Mittels diverser planerischer Vorgaben (z. B. zu Begrünungen, Versiegelungsbegrenzungen und Versickerungen) wird eine verträgliche bzw. neutrale Gesamtbilanz erzielt. Die ökologische Leitlinie zur Bauleitplanung fand dabei vollumfänglich Anwendung.

Da im vorliegenden Fall verschiedene Bestandsimmobilien planerisch erfasst und diverse Grundstückseigentümer betroffen sind, war entsprechend der Vorgaben aus Teil II der ökologischen Leitlinie keine energetische Konzeption einzuholen. Gleichwohl wurde geprüft, ob z. B. für einzelne Neubauten ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich wäre, was hier wegen fehlender Leitungen nicht der Fall ist.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die konkrete Prüfung, Bewertung und Empfehlung bezüglich der Auswirkung auf das Klima verwiesen, die in der Begründung zum Bauleitplanentwurf unter Kap. 4.2 ausführlich dargelegt sind.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Oliver Dörflinger
Stadtrat

Anlagen:

- 01 Planzeichnung mit Legende (Teil A, verkleinert)
- 02 Textlichen Festsetzungen (Teil B)
- 03 Begründung
- 04 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung)
- 05 Entwurf der Planzeichnung mit Darstellung der geänderten Planfestsetzungen (nicht maßstabsgetreu) – Stand: Erneute öffentliche Auslegung im August 2021
- 06 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden)
- 07 11. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 267 A
- 08 Ablauf Bauleitplanverfahren

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

- 09 Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, BBS, Kiel, 03.02.2021
- 10 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Grünordnung, BBS, Kiel, 26.10.2021
- 11 Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm), WVK, Neumünster, 22.01.2021
- 12 Lärmtechnische Untersuchung (Verkehr), WVK, Neumünster, 22.01.2021
- 13 Verkehrsgutachten, WVK, Neumünster, 25.01.2021