

AZ: 61-26-44_I / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0999/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	02.02.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 44 "Südlich Paul-Böhm-Straße"**

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss
- Beschleunigtes Verfahren

Antrag:

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Südlich Paul-Böhm-Straße“ wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet südlich der Paul-Böhm-Straße, östlich der Normannenstraße und westlich der Störstraße im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Südlich Paul-Böhm-Straße“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungsbauvorhaben unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Grünflächen sowie quartierseinbindender Erschließungsmaßnahmen.

3. 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.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort für alle attraktiv gestalten, u. a.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten.

Externe Planungskosten werden von einem Dritten getragen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein (noch nicht bewertbar)

B e g r ü n d u n g :

Mit Schreiben vom 24. November 2021 (**Anlage 01**) beantragt der Grundstückseigentümer für das Gebiet südlich der Paul-Böhm-Straße die Änderung des dort geltenden Durchführungsplanes Nr. 44 „Südlich Frankenstraße“. Der genannte Bebauungsplan aus dem Jahr 1959 weist in dem betroffenen Gebiet sowohl eine Baukörperfestsetzung für Wohnungsbau und Garagenanlagen als auch öffentliche Erschließungsanlagen und Kinderspielplatzflächen aus (siehe **Anlage 02**).

Diese vormals festgelegten Planinhalte sind an die veränderten Rahmenbedingungen bzw. an aktuelle Planungsziele anzupassen.

Das gesamte Plangebiet sollte nach den bei Planaufstellung bestehenden Vorstellungen zusammenhängend von der Kock Baugesellschaft umgesetzt werden. Dies geschah allerdings nur teilweise, so dass in den zurückliegenden etwa 60 Jahren auch andere Bauträger jeweils in Abschnitten die Wohnungsbauvorhaben im Durchführungsgebiet realisierten. Die Umsetzung des üppig dimensionierten Kinderspielplatzes, die plangemäß dem gesamten Quartier dienen sollte und auf privaten Grundstücksflächen liegt, blieb dabei aus. Ebenso wurden Teile des Erschließungskonzeptes nicht oder abweichend umgesetzt.

Der letzte im gesamten Durchführungsgebiet noch zur Verfügung stehende Bereich südlich Paul-Böhm-Straße wurde bereits teilweise von dem o. g. Antragsteller mit modernen Geschosswohnungsbauten bebaut. Diese werden über private Erschließungswege an die Paul-Böhm-Straße angebunden.

Auf den noch verbliebenen Freiflächen südlich der privaten Zuwegung beabsichtigt der Grundstückseigentümer, weitere Geschosswohnungsbauvorhaben dieser Art zu errichten. Da diese jedoch in einem Bereich liegen, der in dem betagten Durchführungsplan als Kinderspielplatzfläche ausgewiesen ist, können entsprechende Baugenehmigungen nur erteilt werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind.

In den Vorgesprächen mit dem Antragsteller wurde ersichtlich, dass für den besagten Bereich ein Planungserfordernis vorliegt. Die zahlreichen hier berührten öffentlichen und privaten Belange sind über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung zu koordinieren und einer geordneten, zukunftsgerechten Stadtentwicklung zuzuführen. Zur Visualisierung dient das anliegende städtebauliche Strukturkonzept (**Anlage 03**), aus dem folgende Planungsziele abgeleitet werden können:

- Ermöglichung von zeitgemäßem Wohnungsbau
- Klare Definition und Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festlegung einer öffentlichen Grünfläche für Kinderspielplatz / Ballspielfläche
- Festlegung einer privaten Grünfläche zur freiräumlichen Einbindung und Ausstattung
- Aktualisierung des Erschließungskonzeptes und Sicherung von öffentlichen Durchwegungen für Fußgänger- und Radverkehr
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Anbindung der Grünfläche und für weitere städtebauliche Entwicklungen außerhalb des Plangebietes

Das anliegende städtebauliche Strukturkonzept ist im Wesentlichen deckungsgleich mit den vom Antragsteller vorgelegten Änderungsvorstellungen; über die grundlegenden Planungsziele, die zu vereinbarenden Grundstücksverträge und Wegerechtseintragungen sowie die Kostenübernahme für Planungsleistungen besteht Konsens.

Zusammenfassend sollen durch die Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungsbauvorhaben unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Grünflächen sowie quartierseinbindender Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Der voraussichtliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 umfasst ca. 1,1 ha und ist dem anliegenden Übersichtsplan (**Anlage 03**) zu entnehmen.

Bei der Planung handelt es sich um den typischen Fall einer Flächenmobilisierung im bestehenden Siedlungsgefüge, wobei die grundlegende Zielsetzung u. a. in der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum liegt. Es handelt sich mithin um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung finden kann. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden alle relevanten Umweltbelange, wie zum Beispiel Fragen des Artenschutzes und der freiräumlichen Einbindung, im Verfahren eingehend beleuchtet und in die Abwägung eingestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit den entsprechenden Hinweisen zum beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung Brachenfeld-Ruthenberg durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) sowie eine Grünfläche aus. Diese Darstellungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich ihrer Lage und räumlichen Ausdehnung an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

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 ist bei Umsetzung der Bauleitplanung mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen durch Energieverbräuche für den Bau, für Herstellung und Transport der Baumaterialien auszugehen. Diese können zumindest reduziert werden, indem möglichst nachhaltige Baumaterialien und eine möglichst nachhaltige Bauweise gewählt und die aktuell geltenden energetischen Anforderungen bei Neubauten erfüllt werden. Die mit der Plansetzung einhergehende und unvermeidbare Flächenversiegelung ist negativ zu bewerten. Andererseits ist die Ausnutzung von innerstädtischen, erschlossenen Flächenpotenzialen für den dringend benötigten Wohnungsbau auch aus stadtökologischer / -klimatischer Sicht zu begrüßen.

Die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Klima werden in der zu erstellenden Begründung zum Bauleitplan dargelegt. Eine zusammenfassende Bewertung der Beschlussfassung zum Bebauungsplan ist erst nach weiterer Planung möglich.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Oliver Dörflinger
Stadtrat

Anlagen:

- 01_Antragsschreiben vom 24. November 2021 von dem Grundstückseigentümer
- 02_Geltendes Planrecht: Durchführungsplan Nr. 44 inkl. des Änderungsbereichs
- 03_Städtebauliches Strukturkonzept
- 04_Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich