

AZ: 61-26-191 / Frau Krüger

**Drucksache Nr.: 1087/2018/DS**

=====

| Beratungsfolge                | Termin     | Status | Behandlung           |
|-------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 08.06.2022 | Ö      | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 191 "Südlich Ehdorfer Straße / ehemals Tennisanlage"**

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

**A n t r a g :**

1. Das Städtebauliche Konzept der Firma Ehdorfer Höfe GmbH & Co.KG vom 02.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das Gebiet südlich der Ehdorfer Straße mit den Hausnummern 207 bis 217 (ungerade Zahlen) im Bereich der ehemaligen Tennisanlage und der Kegelhalle, nördlich der Bahnlinie Kiel - Neumünster - Hamburg im Stadtteil Faldera ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnstandorts 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 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:**

Wohnstandort für alle attraktiv gestalten

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten usw. werden von Dritten getragen.

**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 Sitzung am 16.03.2022 die Verwaltung beauftragt, einen Antrag auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanung für das Gelände der (Rudi-Kreinsen-)Kegelhalle und der Außentennisplätze südlich der Ehndorfer Straße auf Höhe der Hausnummern 207 bis 217 (ungerade Zahlen) vorzulegen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im rückwärtigen Bereich geschaffen werden.

Die Ehndorfer Höfe GmbH & Co.KG beabsichtigt, die städtebauliche Situation zugunsten einer Wohnbauentwicklung mit etwa 70 Wohneinheiten in mehreren Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu verändern. Ein Anteil davon soll als Mietwohnungen in Standard-Baukörper-Lösungen zur Verfügung gestellt werden. Eine derartige Entwicklung ist auch in Überplanung der Bestandsbauten entlang der Ehndorfer Straße durch Ergänzung von Baukörpern in zweiter Baureihe beabsichtigt. Die Anbindung der rückwärtigen Bereiche an das vorhandene Straßennetz ist an der östlichen Grundstücksgrenze über das zu beräumende Grundstück Ehndorfer Straße 207 geplant. Eine Stichstraße, die mit einer Wendeanlage endet, soll die rückwärtigen Flächen erschließen. Der Stellplatzbedarf soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Grundstücke entlang der Ehndorfer Straße sind mit 2-vollgeschossigen Wohngebäuden bebaut. In den Gartenbereichen der Grundstücke sind Garagen und typische Gartenutzungen vorhanden.

Auf dem rückwärtigen Gelände befindet sich eine seit vielen Jahren brachliegende Tennisplatzanlage samt Vereinsgebäude. Darüber hinaus prägen großflächige Versiegelungen das Gelände, die der noch in Betrieb stehenden, aber zukünftig aufzugebenden Kegelhalle mit Restaurant als Stellplatzfläche dienen. Die Kegelhalle wird noch vom Sportclub Gut Heil genutzt. Die Nutzungsaufgabe ist nach Auskunft der Investoren zeitnah beabsichtigt. Weiter ist das Gelände mit einem Wohnhaus bebaut, das leer steht. Aufgrund dieser Umstände ist eine Umnutzung der südlichen Fläche städtebaulich angezeigt.

Die Entwicklungsvorstellungen des Investors werden seitens der Stadtverwaltung jedoch als zu hoch verdichtet bewertet. Eine Entwicklung von bis zu 50 Wohneinheiten wird eher als angemessen angesehen, um eine maßvolle Entwicklung am Standort zu gewährleisten. Verglichen mit den vorhandenen Wohneinheiten im angrenzenden Reihenhausbereich entsprechen 50 neue Wohneinheiten hier etwa der dortigen Dichte. Im Reihenhausbereich liegt eine städtebauliche Dichte von 68 Wohneinheiten pro Hektar vor. Bei 50 geplanten Wohneinheiten auf einer Baugrundstücksfläche von voraussichtlich etwa 6.700 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Dichte von 75 Wohneinheiten pro Hektar. Der Wunsch nach 70 Wohneinheiten entspräche 105 Wohneinheiten pro Hektar. Das wäre das Eineinhalbfache der Wohneinheiten des Reihenhausbereiches. Die mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorhandene Bebauung entlang der Ehndorfer Straße stellt sich als deutlich lockerer dar. Auf die Entwicklung eines qualitätvollen und damit lebenswerten Wohnquartiers sollte daher geachtet werden.

Die beabsichtigte Bebauung steht an ihrer Südost- und Südwestgrenze in einem gewissen Streifen unter dem Vorbehalt der Genehmigung einer Waldumwandlung durch die Untere Forstbehörde, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, da ein Waldschutzstreifen gesetzlich von Bebauung frei zu halten ist.

Die südlichen Grundstücke sind im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Waldflächen als Altlast mit einer Altablagerung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfasst. Die Altlast geht zurück auf eine Nutzung als ehemalige kommunale Deponie (vermutlich mit Hausmüll, Bauschutt, Gartenabfällen), deren Nutzung 1968 aufgegeben wurde. Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit sind daher auszuschließen. Es ist damit zu rechnen, dass eine umfassende Altlastensanierung nach den Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen ist, um die Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachnutzung zu schaffen.

Die bebauten Grundstücke an der Ehndorfer Straße sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, um eine rückwärtige Bebauung zu prüfen.

Zur Wahrung des städtebaulichen Entwicklungsgebotes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich erforderlich. Es wird diesbezüglich auf die Drucksache zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 (1086/2018/DS) verwiesen. Die Bauleitplanungen sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss sind diverse Fachgutachten einzuholen (z. B. Altlastenbetrachtung, Energiekonzept, Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept / -nachweis), um den verschiedenen Fachbelangen gerecht zu werden. Das Städtebauliche Konzept ist auf seine Verdichtung hin zu überprüfen und anzupassen.

Der Investor hat sich bereiterklärt, alle mit den beiden Bauleitplanverfahren verbundenen Kosten zu übernehmen. Es soll u. a. hierüber mit dem Antragsteller bzw. Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

### **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 Abriss der bisherigen Anlagen sowie für Bau, Herstellung und Transport der neuen 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 ebenfalls negativ zu bewerten. Andererseits ist die Ausnutzung von brachgefallenen innerstädtischen 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 Begründung bzw. dem Umweltbericht dargelegt. Eine zusammenfassende Bewertung der Beschlussfassung zum Bebauungsplan ist erst nach weiterer Planung möglich.

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

- 1 - Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich zum B-Plan Nr. 191
- 2 - Städtebauliches Konzept vom 02.05.2022