

AZ: 61-26-181 / Frau Nüssele

Drucksache Nr.: 1199/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	30.11.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 181 "Westlich Fehmarnstraße"

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

A n t r a g :

1. Die geänderte Abgrenzung des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.08.2021 werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ für das Plangebiet westlich der Fehmarnstraße, nördlich des Grundstücks Fehmarnstraße 20, östlich der Grundstücke Helmsoldstraße 10 - 24 und südlich des Grundstücks Fehmarnstraße 14 im Stadtteil Wittorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ 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 28.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ gefasst.

Das Grundstück Fehmarnstraße 20 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da keine Nutzungsänderung erfolgen sollte. Aufgenommen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Grundstück Fehmarnstraße 16 (Stefan Schnoor Arena)

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 96 „Altonaer Straße – Grüner Weg – Wittorfer Straße – Lindenstraße – Wrangelstraße“, der Festsetzungen zum Einzelhandel regelt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ wird dieser Bereich zukünftig überlagert. Es gelten dann die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes.

Das Gebiet wurde bislang als Sportanlage (Tennisplätze und Sporthalle mit Gastronomie) genutzt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Baufläche für ca. 100 Wohneinheiten in einer guten Versorgungslage geschaffen werden. Entlang der Fehmarnstraße sollen Flächen für den verdichteten Geschosswohnungsbau mit zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss ausgewiesen werden. Im rückwärtigen Bereich, angrenzend an die kleinteilige Wohnbebauung entlang der Helmoldstraße, soll mit der Ausweisung einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung ein städtebaulich angemessener Übergang gewährleistet werden.

Am 11. August 2021 fand im Rahmen der Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung statt. Dabei wurde das Vorhaben vorgestellt und die Ziele erläutert. Insgesamt wurde die Planung vom Stadtteilbeirat und der Öffentlichkeit begrüßt. Der entsprechende Auszug aus dem Protokoll des Stadtteilbeirates Wittorf ist der **Anlage 3** zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung ergab eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, dass sich Bodenbelastungen im Plangebiet befinden. Es wird derzeit geprüft, wo genau sich diese Belastungen verorten lassen und wie damit umgegangen werden kann, um eine sensible Nutzung wie Wohnen auf der Fläche zu gewährleisten. Die Altlastenuntersuchung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren und in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Lösung für die Bodenbelastung gefunden werden kann, so dass derzeit keine Kennzeichnung erfolgt.

Auf der Grundlage der vorgelegten Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 181 (**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 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Für die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst (**Anlage 4**).

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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

Im vorliegenden Fall sind in der Gesamtbetrachtung vor allem aufgrund der bisherigen nahezu vollständigen Versiegelung durch die sportgewerbliche Nutzung (Tennisplätze und Sporthalle) und der geplanten Entsiegelung (in Teilbereichen) und Bodensanierung sowie diverser in die Planung aufgenommener ökologischer und klimabezogener Regelungen überwiegend positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen auf das Klima verwiesen, die im Entwurf der Begründung zum Bauleitplan unter Kapitel 4.2 im Einzelnen dargelegt sind.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- 01 Entwurf der Planzeichnung mit Legende (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: 26.10.2022)
- 02 Entwurf der Begründung (Stand: 26.10.2022)
- 03 Auszug des Protokolls zur Stadtteilbeiratssitzung Wittorf vom 11. August 2021
- 04 14. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181

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

- 05 Entwässerungskonzept, WVK, Neumünster, 19.10.2022
- 06 Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm), WVK, Neumünster, 29.03.2022