

AZ: 61-26-181 / Frau Nüssle

Drucksache Nr.: 0113/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	14.09.2023	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	19.09.2023	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	26.09.2023	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 181 "Westlich Fehmarnstraße"

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g:

1. Die nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie die während der nachfolgenden erneuten Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß den beiliegenden Übersichten 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 Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ für das Gebiet westlich der Fehmarnstraße, nördlich des Grundstücks Fehmarnstraße 20, östlich der Grundstücke Helmoldstraße 10 - 24 und südlich des Grundstücks Fehmarnstraße 14 im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.
5. 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 und die Begründung eingesehen werden können.
6. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 angepasst. Die bisherigen Flächendarstellungen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage werden der Gebietsausweisung im Bebauungsplan im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche angepasst.

IRIS:

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 (Juni 2023 Umbenennung in Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet westlich der Fehmarnstraße, nördlich des Grundstücks Fehmarnstraße 20, östlich der Grundstücke Helmsoldstraße 10 - 24 und südlich des Grundstücks Fehmarnstraße 14 im Stadtteil Wittorf.

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 der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ gelten für diesen Bereich zukünftig dessen Festsetzungen.

Das Gebiet wurde bislang als Sportanlage (Tennisplätze und Sporthalle mit Gastronomie) genutzt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für ca. 100 Wohneinheiten in einer guten Lage (Einzelhandel, ÖPNV-Anbindung, Schwaleniederung) geschaffen. Entlang der Fehmarnstraße werden Flächen für den Geschosswohnungsbau mit zwei- bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern plus Staffelgeschoss ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich, angrenzend an die kleinteilige Wohnbebauung entlang der Helmsoldstraße, wird eine zweigeschossige Reihenhausbauung ausgewiesen.

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.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 30.11.2022 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.12.2022 bis 03.02.2023 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange beteiligt. Die Empfehlungen zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sind im Einzelnen der Übersicht über die Abwägungsvorschläge (**Anlage 03**) zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung waren die Untersuchungen zu den Bodenbelastungen im Plangebiet noch nicht abgeschlossen. Die Beteiligung wurde vorbehaltlich der Untersuchungsergebnisse zur Bodensanierung vorgenommen.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungen gingen Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung des Planentwurfes führten. Eine wesentliche Änderung ergab sich aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Darin wurde der Abstand zwischen der hinteren Baugrenze und dem Knickschutzstreifen im Bereich des WA mit 3 m Tiefe für die privaten Freiräume als zu gering angesehen bzw. eine nicht sachgemäße Nutzung des Schutzstreifens befürchtet. Eine verwaltungsinterne Abstimmung dazu ergab, dass u. a. der Knick entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze aus dem Schutzstatus entlassen wird und extern ausgeglichen werden soll. Die als Knickschutzstreifen ausgewiesene Fläche wird nun der Wohnbaufläche zugeteilt. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berührten, wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 27.06.2023 bis 28.07.2023 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der erneuten Beteiligung lagen auch die Untersuchungsergebnisse zu den Bodenbelastungen vor und wurden in die ausgelegten Planunterlagen aufgenommen.

Zu den im erneuten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert (**Anlage 04**).

Im Rahmen der o. g. erneuten Beteiligung ging insbesondere eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) ein. Darin wurde gefordert, dass für die Einhaltung der geforderten Grenzwerte des A-RW 1-Nachweises (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser) – welcher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erbringen ist – mindestens 70 Prozent der Dachflächen begrünt sein müssen. In den bis dato vorliegenden Entwurfsunterlagen wurde nur eine Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer für 70 Prozent der Dachflächen gefordert. Um der Forderung der UWB und damit den Anforderungen, die aus dem A-RW 1-Nachweis resultieren, nachzukommen, wurden die Entwurfsunterlagen dahingehend geändert, dass 70 Prozent aller Dachflächen (also auch beispielsweise bei Satteldächern) zu begrünen sind. Da dies keine Änderung der Grundzüge der Planung betrifft, wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Die Empfehlungen zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sind im Einzelnen der Übersicht über die Abwägungsvorschläge (**Anlage 05**) zu entnehmen.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

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 06**).

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 – einschließlich der Auswirkungen auf das Klima – gehört zu jeder Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall sind durch die geplante 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 Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- 01 Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)
- 02 Begründung
- 03 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung)
- 04 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung)
- 05 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung)
- 06 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:

- 07 Entwässerungskonzept Teil A, WVK, Neumünster, 19.10.2022
- 08 Entwässerungskonzept Teil B, WVK, Neumünster, 19.10.2022
- 09 Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm), WVK, Neumünster, 29.03.2022
- 10 Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme, bioplan, Großharrie, 15.02.2023
- 11 Geotechnischer Bericht zur Vorerkundung (Flurstück 302), Boden & Lipka, Kiel, 13.05.2020
- 12 Orientierende Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 18, Hanseatisches Umwelt-Kontor, Lübeck, 26.02.2020
- 13 Orientierende Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 16, Hanseatisches Umwelt-Kontor, Lübeck, 19.03.2021
- 14 Ergänzende Umwelttechnische Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 16-18, Hanseatisches Umwelt-Kontor, Lübeck, 10.01.2023
- 15 Energetische Stellungnahme, Horn + Horn, Neumünster, 09.11.2022