

AZ: 61-20-06-01-48 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1107/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus- schuss	07.12.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**48. Änderung des Flächennutzungspla-
nes 1990 "Stock Gelände – Rendsbur-
ger Straße"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlich-
keitsbeteiligung**

Antrag:

1. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das Gebiet „Stock Gelände - Rendsburger Straße“, westlich der Rendsburger Straße, südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße, östlich der Tennisanlage des THC und nördlich der Bahnlinie Neumünster - Heide im Stadtteil Gartenstadt wie folgt zu ändern:

Anstelle einer gewerblichen Baufläche (G) sind im Ostteil gemischte Bauflächen (M) und im Westteil Wohnbauflächen (W) darzustellen. Durch die Planung sollen die langfristigen Stadtentwicklungsziele für den gesamten Gewerbestandort in Richtung auf eine höherwertige städtebauliche Nutzung dargestellt werden.

2. 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.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten usw. werden von Dritten getragen.

Begründung:

Mit dem anliegenden Schreiben vom 10.10.2017 wird von der Projekt Rendsburger Straße GmbH ein Antrag auf Überplanung des Stock Geländes westlich der Rendsburger Straße, nördlich der Heider Bahn gestellt, und zwar durch

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 für das gesamte Gewerbeareal (ca. 8,2 ha), um hierdurch die langfristigen Stadtentwicklungsziele im städtebaulichen Kontext aufzuzeigen, sowie
- b) Aufstellung eines Bebauungsplanes für den derzeit brachliegenden Ostteil des Gewerbeareals (ca. 3,9 ha), um hierdurch konkret die Entwicklung eines hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsstandorts zu ermöglichen.

Im westlichen Teilbereich der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sind heute verschiedene Gewerbebetriebe des metallverarbeitenden Gewerbes aktiv; der Fortbestand dieser florierenden Gewerbebetriebe soll weiterhin gewährleistet sein. Die perspektivische Entwicklung der Flächen hin zu einer höherwertigen Nutzung wird somit vom dortigen Grundstückseigentümer zwar grundsätzlich begrüßt, eine konkrete Wandlung ist allerdings zurzeit kurz- oder mittelfristig nicht vorstellbar (siehe Schreiben vom 12.10.2017 von Fa. Stock als Anlage zu Drucksache 1108/2013/DS).

Der östliche Teilbereich direkt an der Rendsburger Straße hingegen (ehem. Eisengießerei Stock Guss) liegt brach und steht für andere, höherwertige Nutzungen bereits heute zur Verfügung. Die hierfür ebenfalls beantragte Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der o. g. Drucksache Drucksache 1108/2013/DS behandelt.

Um einerseits eine zielgerichtete, aus der Flächennutzungsplanung entwickelte Bebauungsplanung zu ermöglichen und andererseits die gesamthafte Entwicklungsperspektive für diesen städtebaulich bedeutsamen Teilraum der Stadt zukunftsweisend aufzuzeigen, soll der gesamte Bereich den veränderten städtebaulichen Zielen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt das Plangebiet (siehe anliegender Übersichtsplan) aufgrund der früheren und teils aktuellen Nutzung komplett als gewerbliche Baufläche (G) dar. An der Nordseite befindet sich – zur Abschirmung gegenüber den Wohnnutzungen – ein breiter Grüngürtel.

Künftig soll im östlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche (M) und im westlichen Teil eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Der Grüngürtel nördlich der Mischbauflächen bleibt erhalten, wird jedoch aufgrund des langfristigen Fortfallens der gewerblichen Nutzung in seiner Breite verringert. Die Berücksichtigung des verträglichen Nebeneinanders der angrenzenden und neuen Nutzungen sowie der Eingrünung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Auf das vom Antragsteller vorgelegte planerische Grobkonzept (siehe Anlage 4 des Schreibens der Projekt GmbH) wird verwiesen.

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

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Antrag von der Projekt Rendsburger Straße GmbH vom 10.10.2017 einschließlich der Anlagen 1 bis 4 (siehe Drucksache 1108/2013/DS zu Bebauungsplan Nr. 83)
- Schreiben Fa. Stock vom 12.10.2017 (siehe Drucksache 1108/2013/DS zu B-Plan Nr. 83)
- Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich der 48. FNP-Änderung