

AZ: 61-26-83 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1108/2013/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 83 "Stock Gelände - Rendsburger Straße - Ostteil"

- Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Der Antrag von der Projekt Rendsburger Straße GmbH vom 10.10.2017 auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanungen zugunsten einer Quartiersentwicklung auf dem Stock Gelände an der Rendsburger Straße sowie die darin formulierte Bereitschaft zur Übernahme sämtlicher damit im kausalen Zusammenhang stehender Kosten für Planung, Erschließung usw. wird zur Kenntnis genommen.

2. Für das Gebiet „Stock Gelände - Rendsburger Straße - Ostteil“, westlich der Rendsburger Straße, östlich der bestehenden Gewerbebetriebe, nördlich der Bahnlinie Neumünster - Heide und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße im Stadtteil Gartenstadt ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines hochwertigen urbanen Wohn- und Dienstleistungsstandorts 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten usw. werden von Dritten getragen.

Begründung:

Hintergrund

Anfang des 20. Jahrhunderts hat sich auf dem insgesamt ca. 8,2 ha großen Gelände Rendsburger Straße 93 bis 115 zwischen der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße, der Tennisanlage THC und der Bahnlinie Neumünster - Heide die Eisengießerei Stock Guss angesiedelt. Fortan wurden dort verschiedene andere gewerbliche Nutzungen ergänzt.

Auf dem östlichen Teil des Geländes erfolgte im Sommer 2012 die Einstellung des Gießereibetriebes. Anschließend wurde dieser ca. 3,9 ha umfassende Teilbereich veräußert; die Gebäude wurden abgerissen und die Fläche komplett geräumt. Für diesen Bereich steht nunmehr eine verbindliche Überplanung und Neuordnung an.

Auf dem mittleren bzw. westlichen ca. 4,3 ha großem Teilbereich sind nach wie vor verschiedene Firmen aktiv, die in erster Linie dem metallverarbeitenden Gewerbe zuzuordnen sind und ein spezialisiertes Gewerbe-Cluster darstellen. Zwischen diesem Cluster und der Tennisanlage des THC befinden sich brachliegende Grundstücksflächen. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden über eine private Zuwegung von der Rendsburger Straße aus im Süden des Plangebiets erschlossen. Nördlich dieser Zuwegung an der Rendsburger Straße, südlich der geräumten Fläche, befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.

Der Grundstückseigentümer des westlichen Teilbereichs möchte die aktiven Gewerbebetriebe in ihrem Bestand erhalten und beabsichtigt erst langfristig eine Wandlung in Richtung einer höherwertigen Nutzung. Von daher kommt hier eine verbindliche Überplanung in ein Misch- oder Wohngebiet kurz- oder mittelfristig nicht in Frage.

Das gesamte Areal liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahr 2010. Über diesen Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster verbindlich gesteuert. Ansonsten gibt es für diesen Bereich bisher keine verbindliche städtebauliche Planung.

Bezogen auf die östliche Brachfläche direkt an der Rendsburger Straße gab es in jüngster Vergangenheit bereits verschiedene Überlegungen zur weiteren Nutzung dieses wertvollen innerstädtischen Flächenpotenzials.

Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren

Mit dem anliegenden Schreiben vom 10.10.2017 stellt der Grundstückseigentümer der östlichen Brachfläche, die Projekt Rendsburger Straße GmbH einen Antrag auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanungen, um hierüber eine Quartiersentwicklung, bestehend aus urbanem Wohnen, Dienstleistungen und ggfs. anderem nicht störenden Gewerbe zu ermöglichen.

Die gebotene städtebauliche Neudefinition des Areals ist somit darauf ausgerichtet, die qualitätsvolle Entwicklung des sich südlich anschließenden Bereichs mit dem Alten Stahlwerk, Restaurant 1.500 °C, dem Neubau am ÖPNV-Betriebshof usw. auch hier weiter fortzusetzen und einen hochwertigen urbanen Wohn- und Gewerbebestandort mit einem Schwerpunkt auf Dienstleistung zu schaffen. Eine adäquate Grünzäsur u. a. zur Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität und Spielangeboten für Kinder soll vorgesehen werden. Zudem stellt die Rendsburger Straße als eine der wichtigsten Stadteinfahrten eine Art „Visitenkarte“ dar. Folglich gilt es, die Schließung der baulichen Raumkante herbeizuführen und ein attraktives Erscheinungsbild zu sichern. Die besonders verkehrsgünstige Lage an der Haupteinfallstraße bietet ein herausragendes Standortmerkmal, das es zu nutzen gilt.

Nach den Vorstellungen des Antragstellers könnten im Plangebiet ca. 190 – 200 neue Wohneinheiten sowie weitere ca. 16.000 m² Bruttogeschossfläche für Büros, Praxen und Dienstleistungsunternehmen entstehen. Letztere Nutzungen sollen direkt angrenzend an die Rendsburger Straße untergebracht werden und damit gleichzeitig als Puffer für die dahinterliegenden Wohnnutzungen dienen.

In einer groben fachgutachterlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und unter welchen Bedingungen sich trotz der verschiedenen angrenzenden Emissionsquellen (Straße, Bahnlinie, aktive Gewerbenutzung, Busbetriebshof sowie Tennisanlage) die Fläche oder Teile davon für eine Wohnnutzung eignen würden. Nach derzeitigen Recherchen ist unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet eine wohnbauliche Nutzung möglich. Auch die Wahl der künftigen Baugebietskategorie spielt hinsichtlich der Verträglichkeit eine große Rolle. Es ist daran gedacht, das mit der Baugesetzbuch-Novelle aus 2017 neu eingeführte „Urbane Gebiet“ (MU) auszuweisen. In wie fern darüber hinaus im Plangebiet die Integration einer größeren Einzelhandelsnutzung in Frage kommt, ist unter Zugrundlegung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt im weiteren Verfahren zu prüfen. Sowohl Sicherung und Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als auch Sicherung der umliegenden integrierten Nahversorgungsstandorte (zum Beispiel Kantplatz/Hansaring) müssen gewährleistet bleiben.

Um dem städtebaulichen Entwicklungsgebot Genüge zu tun und die verbindliche Bauleitplanung im maßgeblichen Kontext vorzubereiten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich; es wird diesbezüglich auf die Drucksache zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 für das Gesamtareal westlich der Rendsburger Straße bis hin zur Tennisanlage des THC (Drucksache 1107/2013/DS) verwiesen. Die Bauleitplanungen sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Der Antragsteller bzw. Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle mit den beiden 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 dazu
- Schreiben Fa. Stock vom 12.10.2017 (Grundstückseigentümer vom westlichen Teil)
- Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich zum B-Plan Nr. 83
- Luftbild mit Eintragung der Geltungsbereiche 48. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 83