

Fachdienst 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung			
Eingang <u>12. Okt. 2017</u>		Projektentwicklung Rendsburger Straße	
Projekt Rendsburger Straße GmbH Ladestr. 1 22926 Ahrensburg		61/2 61/3	

Stadt Neumünster
Fachbereich Stadtplanung und –entwicklung
Abteilung Stadtplanung / Erschließung
Brachenfelder Straße 1 – 3
24534 Neumünster



Telefon

Name

Unser Zeichen

Datum
10.10.2017

Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Stadt Neumünster für den Bereich westlich der Rendsburger Straße, östlich der gewerblich genutzten Fläche, nördlich der der Bahnlinie Neumünster – Heide und dem bestehenden Gewerbehof sowie südlich der Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße sowie Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gesamtbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir die Änderung des Flächennutzungsplanes für den in der Anlage dargestellten gesamten Bereich und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den v.g. Bereich aufgrund nachfolgender Gründe beantragen (siehe beigefügte Anlagen).

Der beschriebene Bereich mit einer Gesamtgröße von ca. 3,8 ha ist eine „untergenutzte“ Fläche im Neumünsteraner Stadtgebiet, die sich für eine Nachnutzung bzw. Umnutzung für die städtebauliche Entwicklung gut eignet. Nach mehreren Ideen diese Fläche einer Nutzung zuführen habe ich eine erste Konzeptidee (siehe Anlage 1) entwickelt, die für städtebauliche Entwicklung der Stadt Neumünster einen guten Beitrag leisten kann.

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Brachflächenrecycling;
- Schaffung von verschiedenen Nutzungen: Geschosswohnungsbau, altengerechtes Wohnen, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke, gewerbliche Flächen und Nutzungen im östlichen Bereich in Form eines Urbanen Gebietes [MU],
- Erstellung eines eigenständigen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Nutzungen wie betreutes Wohnen, Eigentumswohnungen, Pflegewohnungen sowie ergänzende Nutzungen für Pflegeeinrichtungen, Dienstleistungen, ca. 190 – 200 Wohnungen mit ca. 16.000 m² BGF
- Schaffung von Flächen und Nutzungseinheiten für Büros, Praxen, Dienstleistungsbetriebe sowie gewerblichen Nutzungen im östlichen Planbereich direkt an der Rendsburger Straße mit insgesamt ca. 16.000 m² BGF.
- Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität und Grünzonen mit Spielangeboten für Kinder sowie Wegeverbindungen in die Nachbarschaft,
- Eine wohnraumnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Einzelhandel) in Abstimmung und einer Überprüfung zur zulässigen Größenordnung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster,
- Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen gewerblichen Strukturen beim südlichen und westlich angrenzenden Gewerbehof,
- Schaffung von ausreichenden Stellplätzen für die v.g. Nutzungen.

Da die bisherige Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ist und die bisherige Nutzung auch eine gewerbliche Nutzung war, stellen wir den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die v.g. Ziele rechtsicher umsetzen sowie alle Belange im Bauleitplanverfahren abklären zu können.

Für die Art der baulichen Nutzung bietet sich für den östlichen Teilbereich eine Mischnutzung in Form des Urbanen Gebietes (MU) an.

Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe, Geschossanzahl usw.) sowie die weitere Quartiersstruktur (Erschließung, ruhender Verkehr usw.) soll mit der Stadt Neumünster und in Abstimmung mit der Umgebung in der weiteren Detailplanung erarbeitet werden. Die schalltechnischen und notwendigen Maßnahmen wurden bereits vorgeprüft, um die bestehenden Nutzungen (Gewerbe) zu berücksichtigen und im Fortbestand nicht einzuschränken. Evtl. Maßnahmen werden in der Bauleitplanung detailliert festgesetzt und gffs. in städtebaulichen Verträgen verbindlich geregelt, so dass die Umsetzung und Einhaltung sichergestellt werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht kann die angedachte Nutzung bzw. Zielrichtung, mit der umliegenden Nachbarschaft, die weitere städtebauliche Entwicklung und die Wohnraumentwicklung im Kernbereich der Stadt Neumünster fördern.

Bezüglich weiterer Planungs- und Änderungsinhalte möchten wir gerne gemeinsam mit der Stadt Neumünster an der detaillierten Planung arbeiten, um eine nachhaltige und zukunftssichere städtebauliche Planung zu ermöglichen.

Die Kosten der Bauleitplanung inklusive aller notwendigen Gutachten und die Verfahrensdurchführung für das Bauleitplanverfahren sowie die anstehenden Erschließungsplanungen und -maßnahmen werden durch uns für den gesamten Geltungsbereich (siehe Anlage 2) übernommen. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) können Sie mit uns bei einem positiven Beschluss der Stadt Neumünster zusenden. In der bisherigen Vorberatungsphase haben wir das Büro B2K Architekten und Stadtplaner aus Kiel mit einer Voruntersuchung beauftragt, um wesentliche Fragen im Vorwege zu klären, dieses Büro das mit städtebaulichen Planungen vertraut ist, würde für die Bauleitplanung zur Verfügung stehen, sofern die Stadt Neumünster dies befürwortet.

Für weitere Fragen stehen wir, aber auch Herr Kühle
(vom Büro B2K Architekten und Stadtplaner) sehr gerne zur Verfügung
und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Projekt Rendsburger Str. GmbH



Friedrich-Karl Winter

Anlage 1:

Planungsgrundlagen

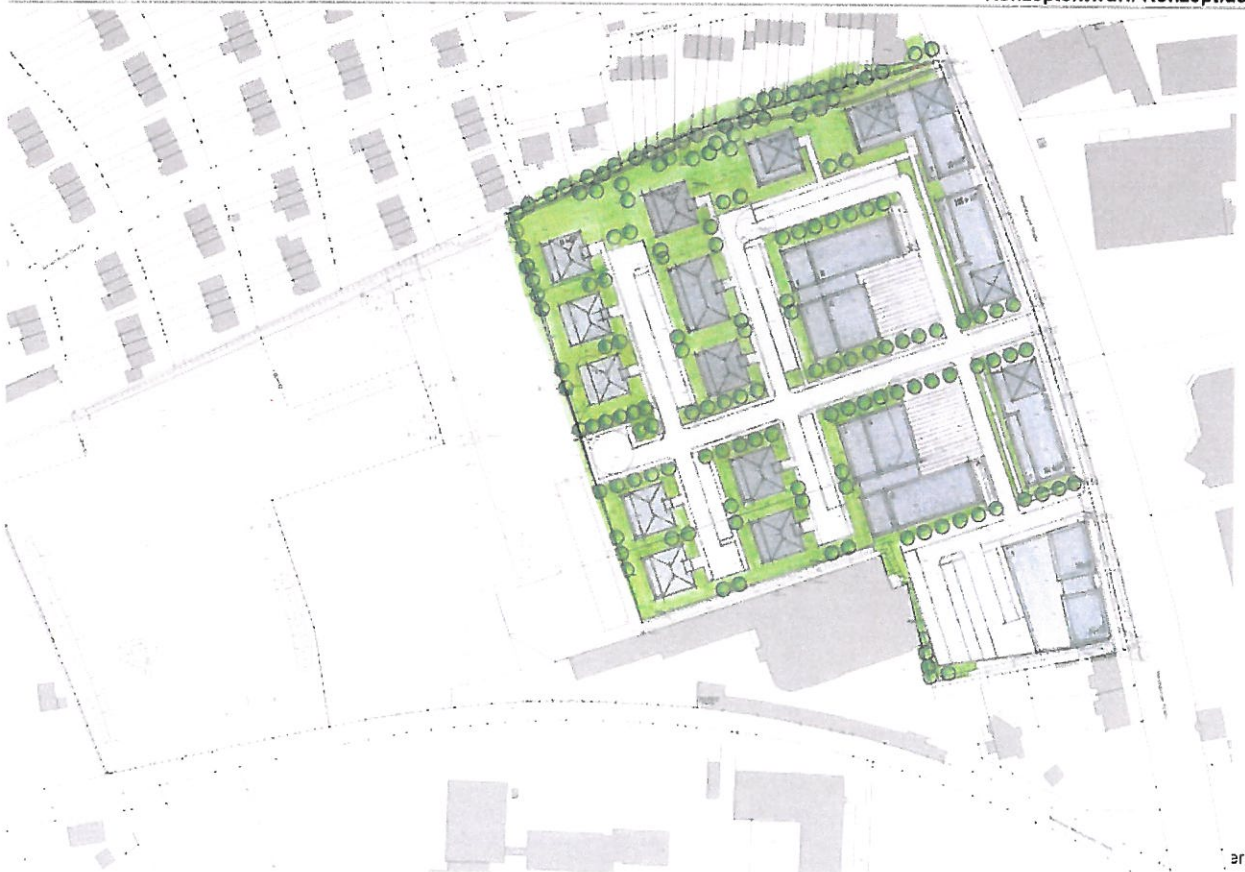
Luftbild / Geltungsbereich



Anlage 2:

Bebauungskonzept Rendsburger Straße

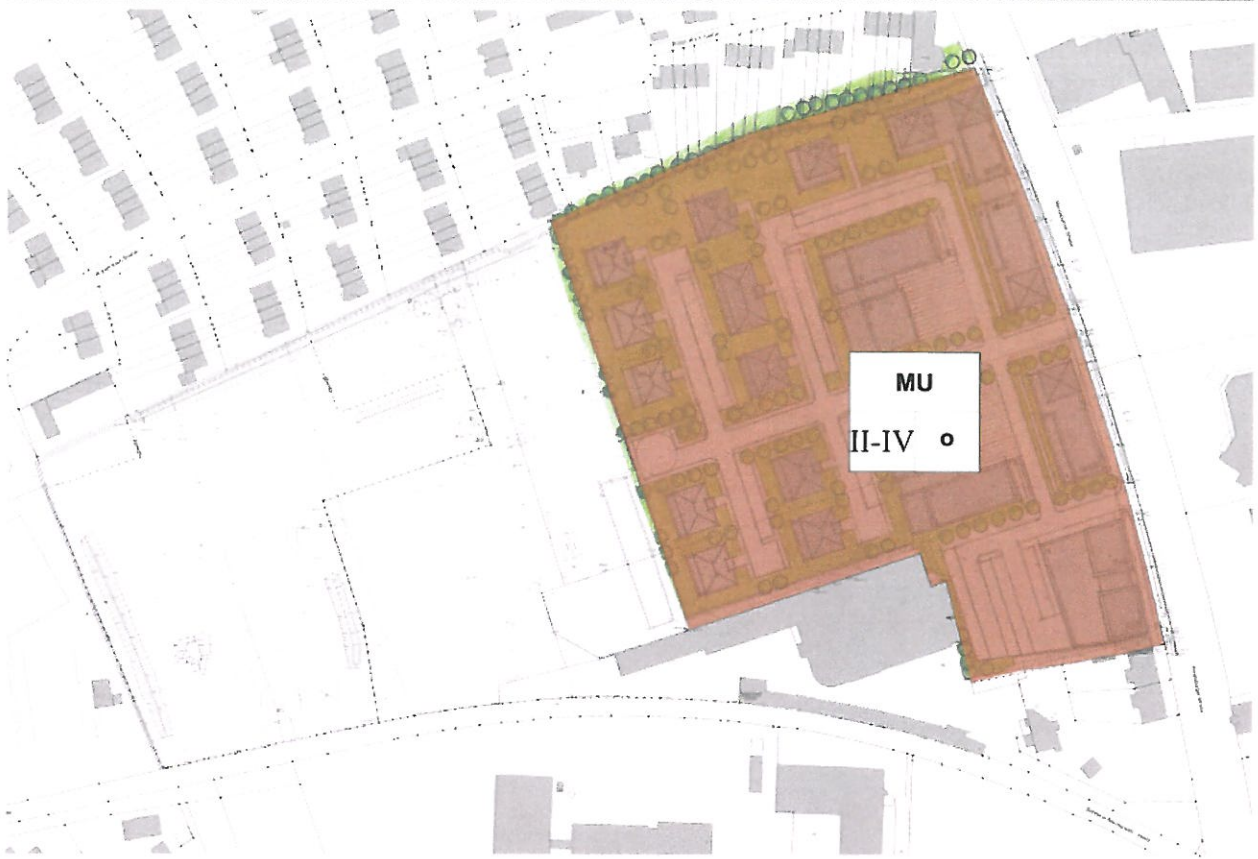
Konzeptentwurf/ Konzeptidee



Anlage 3:

Bebauungskonzept Rendsburger Straße

Maß der baulichen Nutzung



Anlage 4:

Planungsgrundlagen

Entwurf FNP-Änderung

