

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Stock Gelände – Rendsburger Str.“

Bebauungsplan Nr. 83 „Stock Gelände – Rendsburger Str. - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt
am 16. Januar 2019

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Sitzungsgäste:

Herr Heilmann

Frau Loescher-Samel

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

Stadt Neumünster
FD Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung / Erschließung

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

Vortragsgliederung

1. Einführung: Plangebiet und planerische Ausgangslage
2. Planungsanlass, zwei Geltungsbereiche, Planungsziele
3. Plankonzepte
 - FNP-Änderung
 - Bebauungsplan
4. Ausblick / weiteres Verfahren / Kontakt

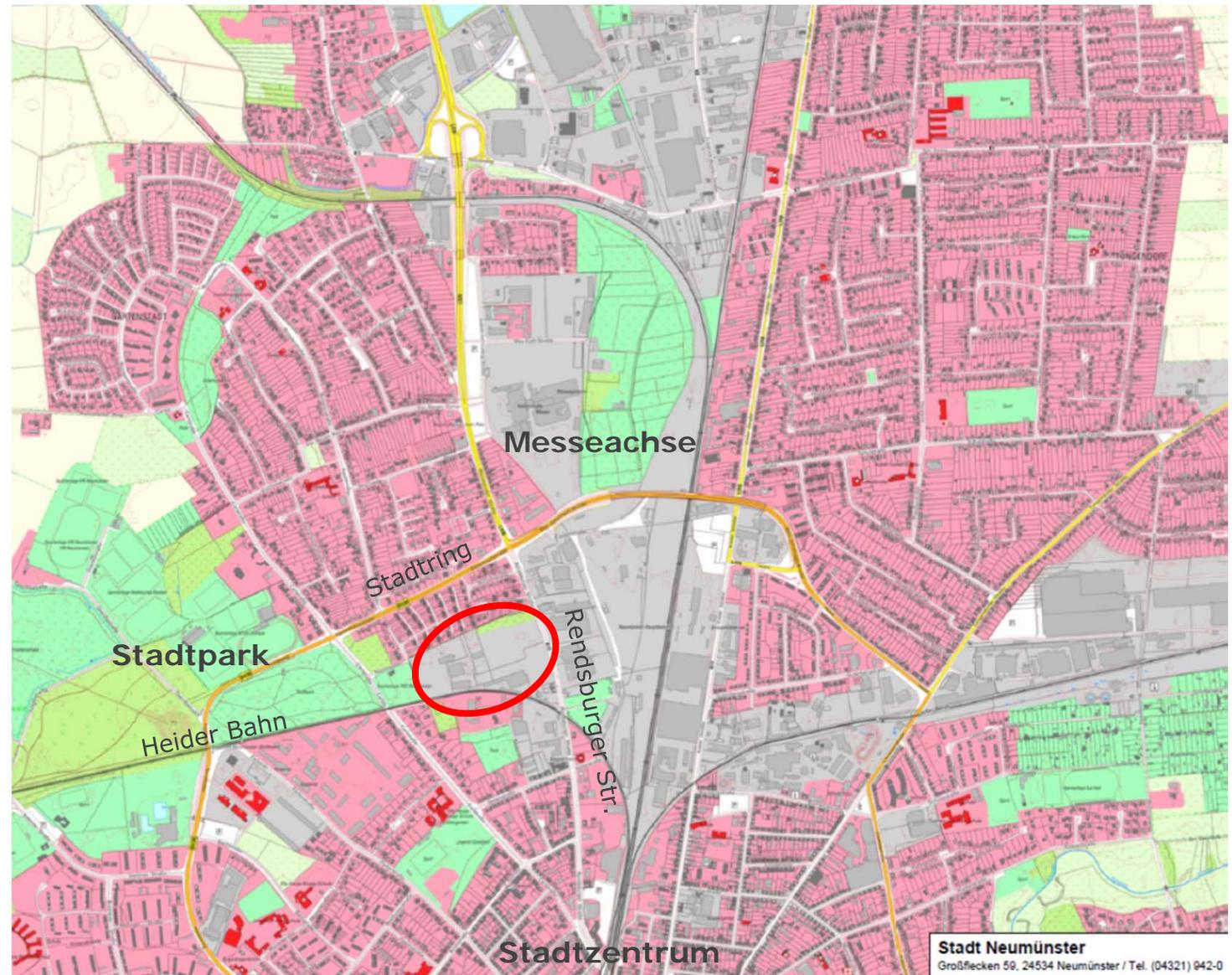
48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Auf übergeordneter Ebene:

Vor allem Raumordnungs- und Landesplanung
z. B. Landesentwicklungsplan (LEP)

Auf örtlicher Ebene:

1. Flächennutzungsplan
2. Landschaftsplan
3. Einfacher Bebauungsplan Nr. 36 (zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen)
4. Ansonsten bisher: Unbeplanter Innenbereich mit Beurteilung nach § 34 BauGB

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

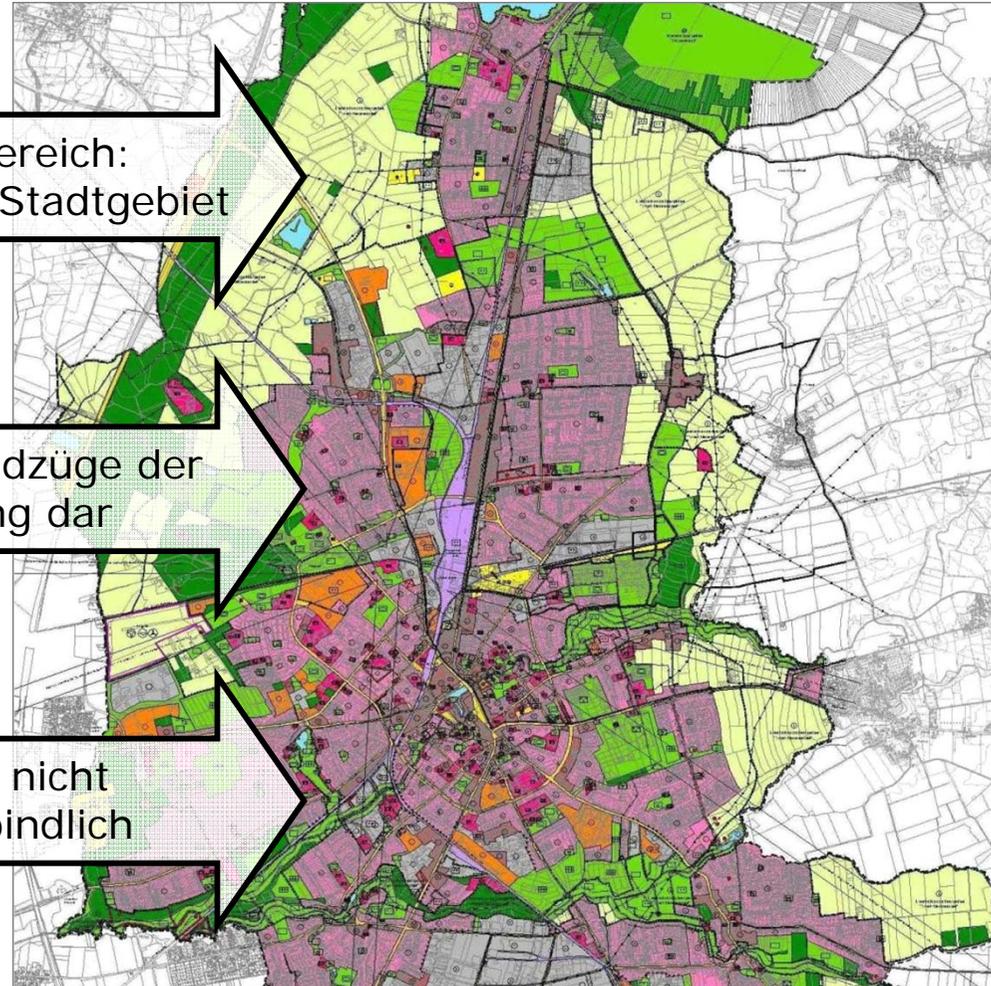
Plankonzepte

Ausblick

Geltungsbereich:
gesamtes Stadtgebiet

stellt Grundzüge der
Entwicklung dar

für Bürger nicht
rechtsverbindlich



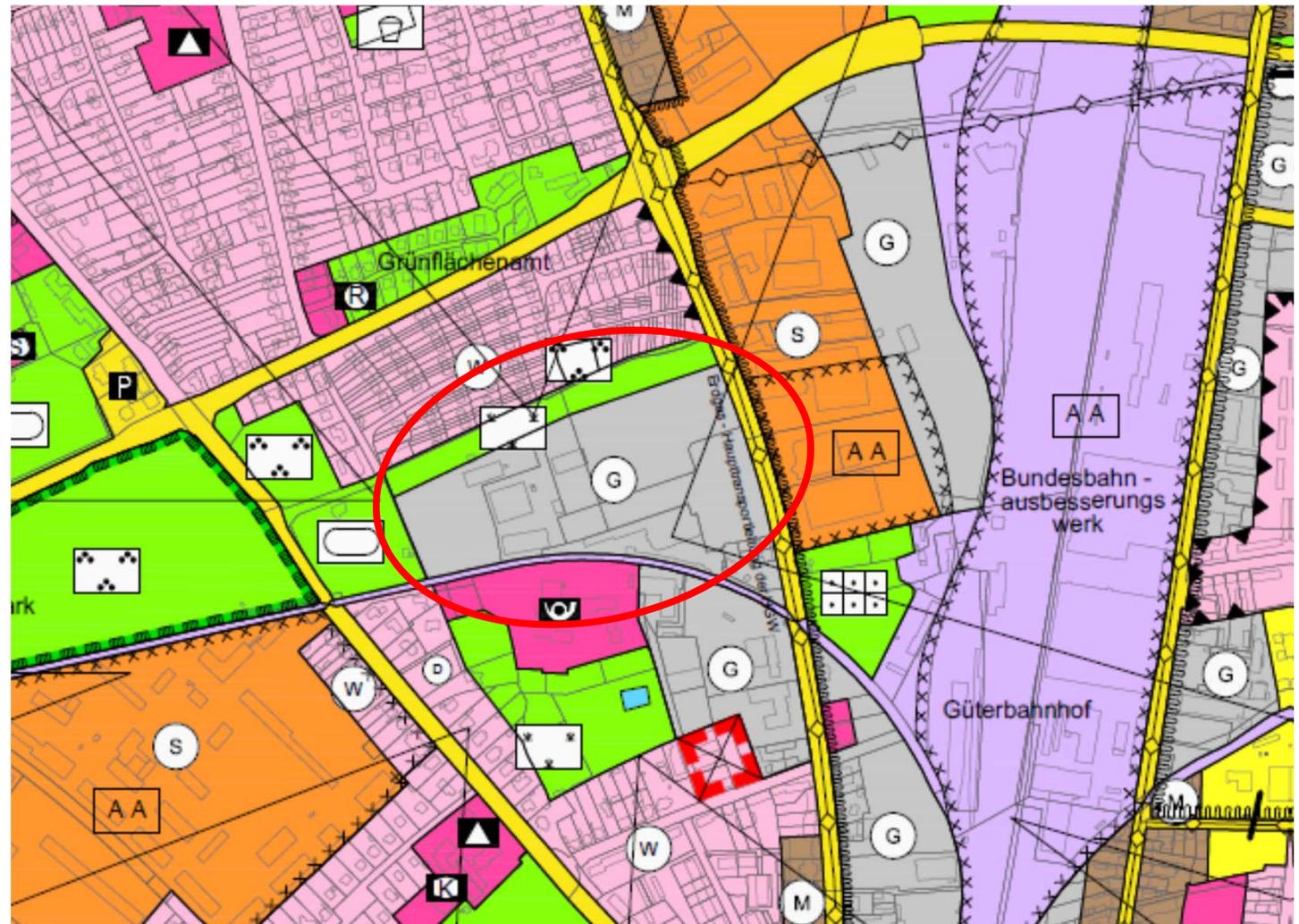
48. Änderung des FNP
 „Stock Gelände –
 Rendsburger Str.“
 sowie
 Bebauungsplan Nr. 83
 „... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



Derzeitige Darstellungen:
 Gewerbliche Baufläche und Grünstreifen

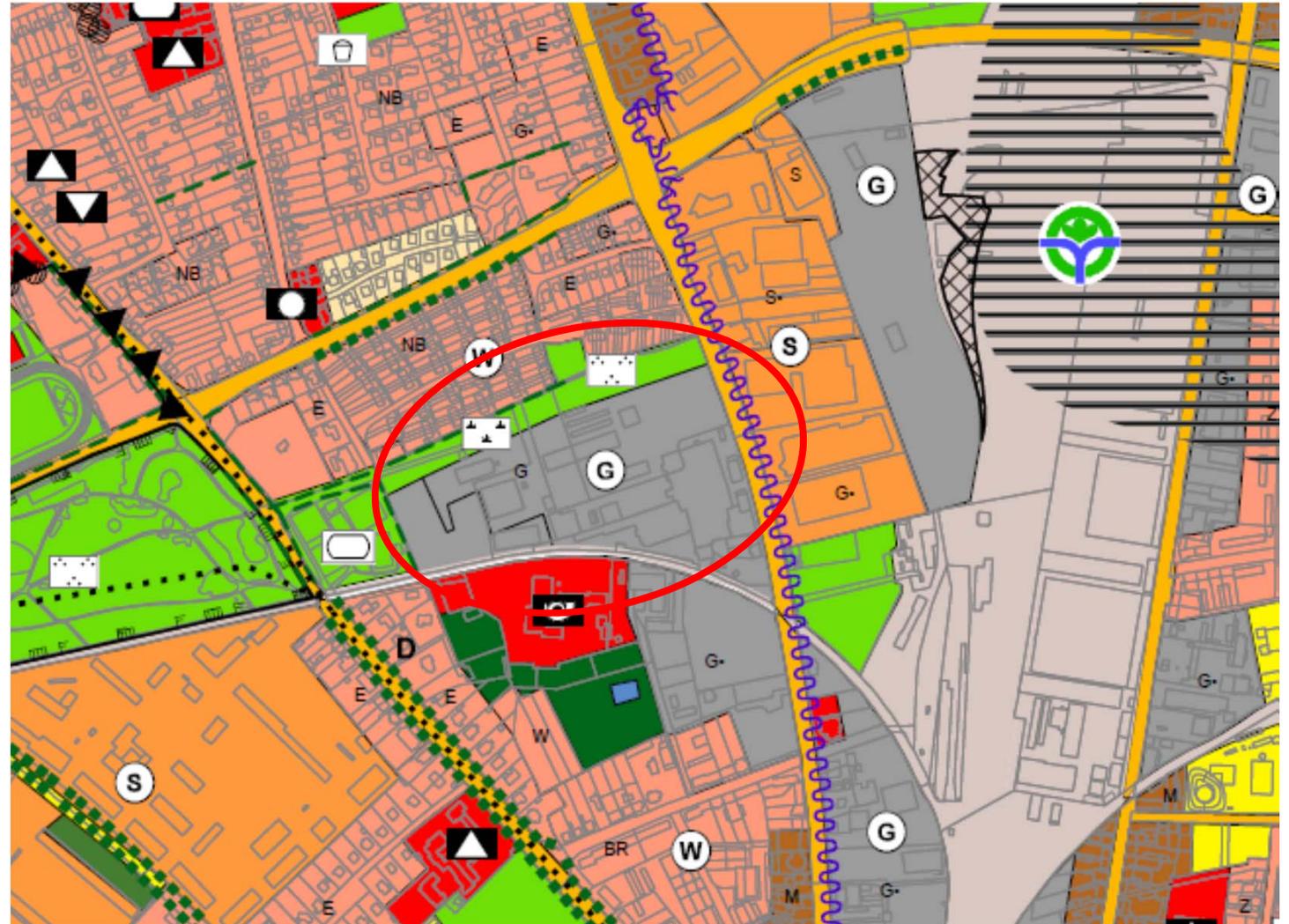
48. Änderung des FNP
 „Stock Gelände –
 Rendsburger Str.“
 sowie
 Bebauungsplan Nr. 83
 „... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

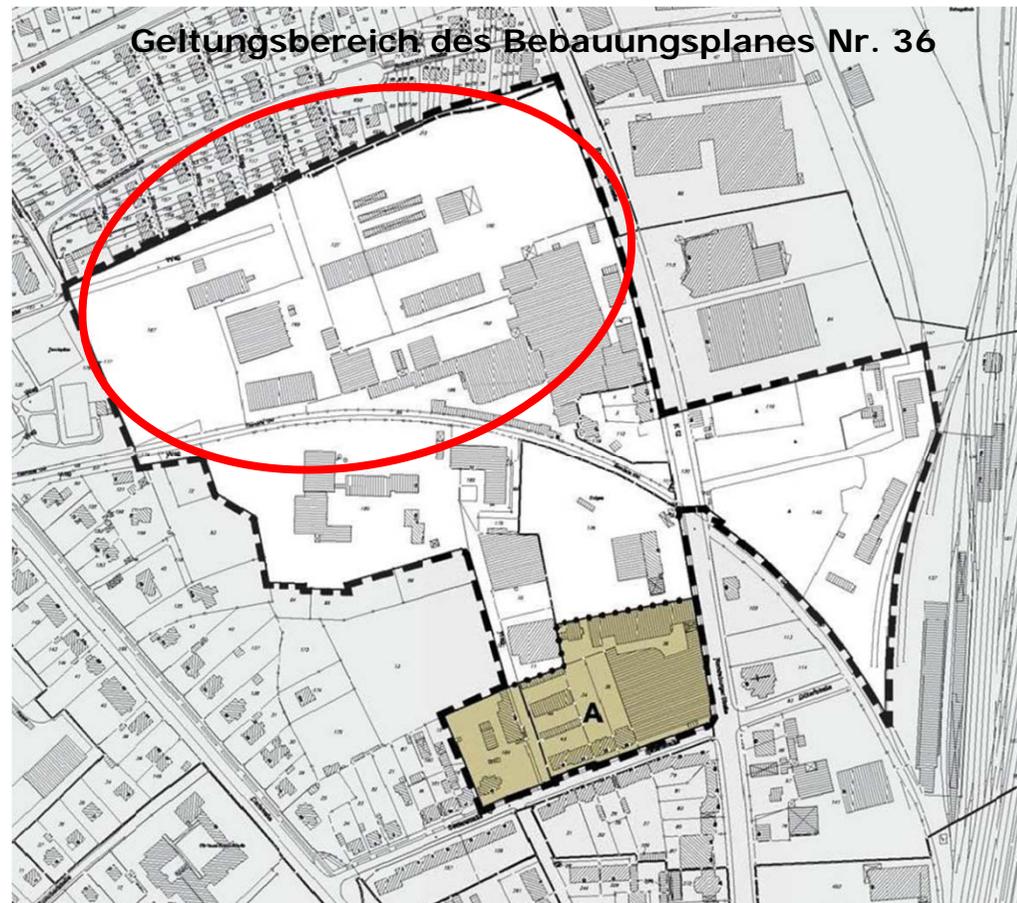
Plankonzepte

Ausblick



Darstellung: Wie im Flächennutzungsplan

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“



Rechtskraft:
05.06.2010

Zur Steuerung der
Einzelhandels-
entwicklungen

in unbeplanten
Gewerbegebieten
innerhalb der Stadt
Neumünster

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

Ansonsten keine Regelungen aus einem B-Plan
d. h. „unbeplanter Innenbereich“ (§ 34 BauGB)

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

- Durch Betriebsaufgabe und Abbruch der Gießerei wurde eine grundsätzliche Wandlung der städtebaulichen Funktion eingeleitet ...
- Von bisher gewerblich/-industriellem Standort > in innerstädtisches **urbanes Wohnen & Arbeiten**
- Die Brachfläche ist konkret zu mobilisieren (B-Planaufstellung)
- Die gesamthafte Entwicklungsperspektive soll aufgezeigt werden (FNP-Änderung)

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



FNP-Änderungsgebiet

ca. 8,2 ha

B-Plan-Gebiet

ca. 3,9 ha

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

Flächennutzungsplanung

- Langfristige gesamthafte Flächenfunktionen des Areals in seinem städtebaulichen Kontext neu definieren > d. h. Entwicklung vorbereiten

Bebauungsplan

- Neue Entwicklung konkret ermöglichen, durch Ausweisung eines urbanen Gebiets (**Wohnen & Arbeiten & soziale Einrichtungen**)
- Schaffung eines **Nahversorgungsstandorts** für die Gartenstadt (EH-Sondergebiet)
- Ergänzung innerstädtische **Wegevernetzung**
- Schließung einer **Raumkante** sowie **gestalterische Aufwertung**
- **Grünversorgung** und **Quartiersgliederung**
- Neuordnung der inneren **Erschließung**

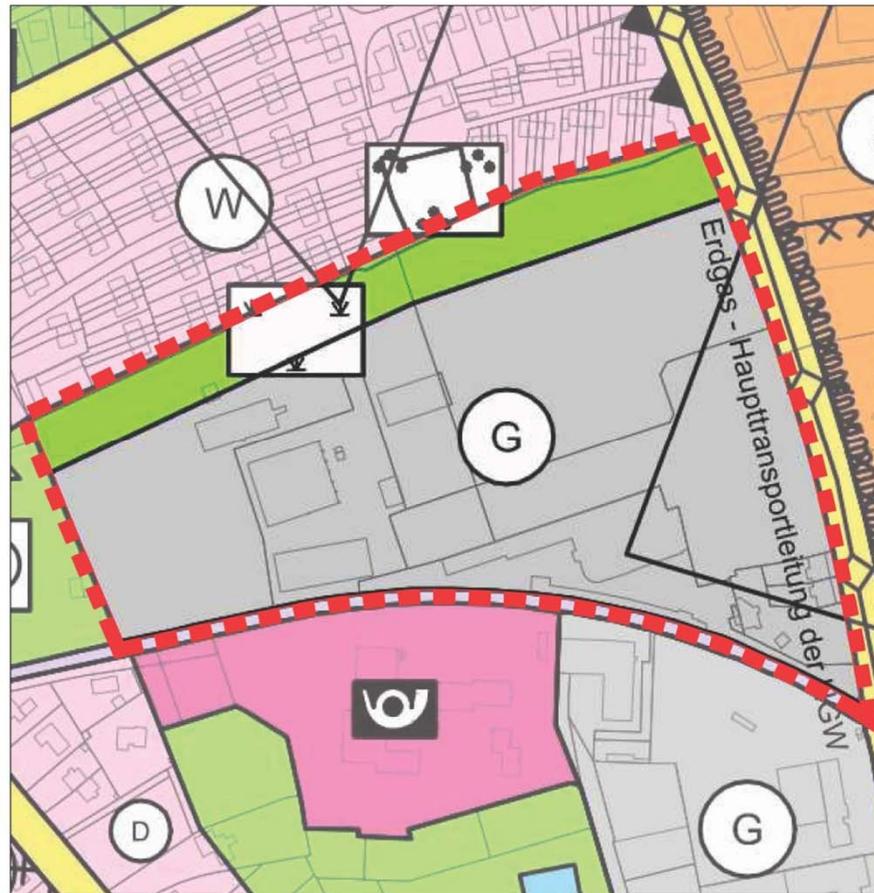
48. Änderung des FNP
 „Stock Gelände –
 Rendsburger Str.“
 sowie
 Bebauungsplan Nr. 83
 „... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick

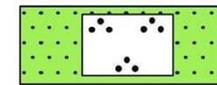


Darstellung des
 Änderungsbereiches des
 Flächennutzungsplanes

Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen (G)
 § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



Parkanlage
 § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB

(mit der Funktion als „Abschirm-Grün“)

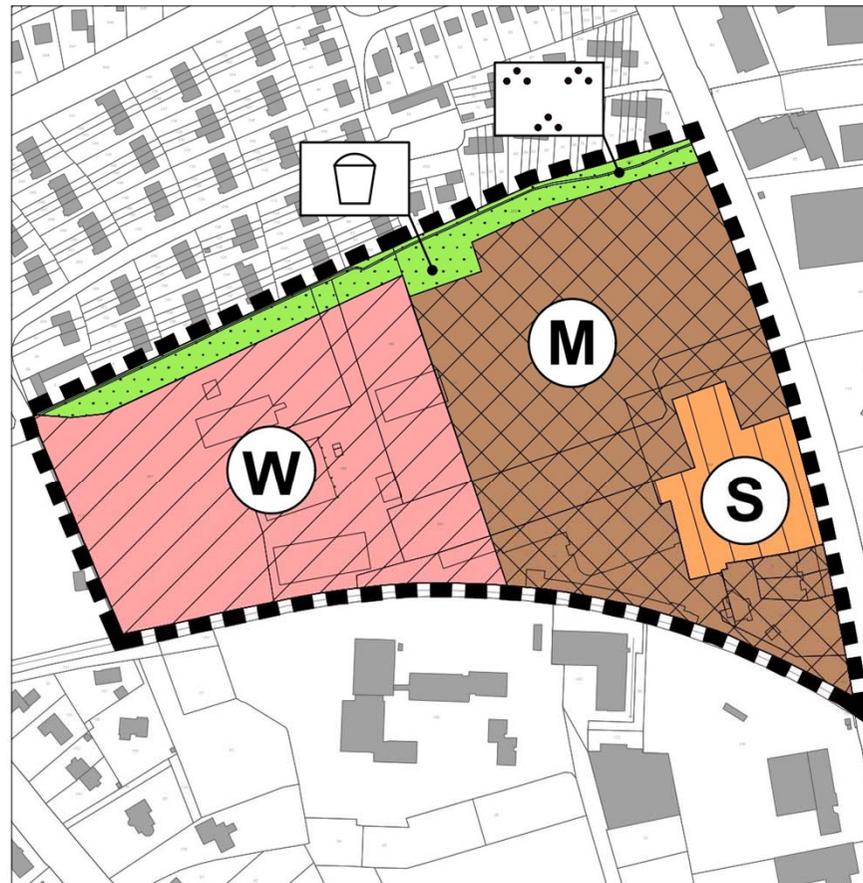
48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick



Darstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

M 1:5.000



Geltungsbereich der
48. Änderung des
Flächennutzungsplanes

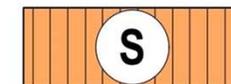
Art der baulichen Nutzung



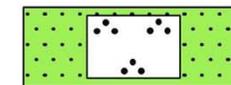
Wohnbaufläche (W)
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



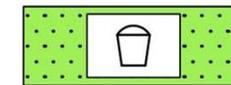
Gemischte Bauflächen (M)
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Sonderbauflächen (S)
§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Parkanlage
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB



Spielplatz
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 (BGBl. I S. 132);
zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Vorentwurf wurde erarbeitet von Büro B2K aus Kiel

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick

Hinweise:

Die planerische Umsetzung der Wohnbaufläche (d. h. Entwicklung eines Wohngebietes) im westlichen Teilbereich erfolgt erst mittel- bis langfristig

Die dort ansässigen Gewerbebetriebe können weiter bestehen bleiben > kein „Wegplanen“

Die Ausweisung von (Wohn-) Bauflächen verpflichtet die Gemeinde nicht zur Aufstellung eines entsprechenden B-Planes. Auch nicht innerhalb einer bestimmten Zeit...

Die die Zulässigkeit von Vorhaben in „§ 34 BauGB-Fällen“ wird durch FNP nicht verändert

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick



Gestaltungs-
konzept
(Stand Dez. 2018)

Erarbeitet von
Büro B2K, Kiel

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plan konzept

Ausblick

1. Gebietstypen (Art der baulichen Nutzung):
Urbanes Gebiet (MU) – mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten (Wohnen, Gewerbe, Soziales). Gliederung bzgl. EH-Nutzungen
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) – Nahversorgungsbetrieb mit Vk max. 1.500 qm (Vollsortimenter)
2. Ausnutzbarkeit: Grundflächenzahl 0,5 bis 0,8
3. Anzahl der Vollgeschosse:
 - im Westen/Norden: Max. II + Staffelgesch.
 - in der Mitte: Max. III + Staffelgeschoss
 - im Osten, entlang der Rendsburger Straße: Max. II bzw. IV oder V sowie Mindestgesch.-zahlen II bis III (zur Bildung der Raumkante)

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

4. Baugrenzen: 7 Baublöcke mit Grenzabständen
 - im Norden: 11 bis 15 m
 - im Osten und Süden: 8 m
 - im Osten: 5 m zur Rendsburger Straße

5. Erschließung:
Haupterschließungsstraße mit gr. Wendekreis,
hier später Fortsetzung Richtung Westen

Zudem öffentliche Ringerschließung als
verkehrsberuhigter Bereich, ergänzt
durch private Wohnwege, soweit nötig.

Öffentliche Parkplätze in drei Bereichen
Stellplätze: In Tiefgaragen und oberirdisch

Straßenbegleitende Fußwege
Öffentl. Wegeanbindung des Kinderspielplatzes

Einführung

Planungsanlass

Plan konzept

Ausblick

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick

6. Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
ca. 1.300 qm groß - später erweiterbar
7. Durchgrünung:
Schaffung einer Grünachse im Norden
bestehend KiSpi-Platz und (ggfs.) privatem
Grünstreifen. Schaffung einer Wegebeziehung

Versch. Anpflanzgebote und Baumpflanzungen
an Straßen und Stellplatzanlagen
Baumpflanzungen entlang Rendsburger Straße
8. Bildung der Raumkante an Rendsburger Str.:
durch Festsetzung von Baulinien sowie
gestalterische Vorgaben zu Gliederung und
Materialien

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick

9. Immissionsschutz: Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an Rendsburger Str. (Vorgaben Lärmgutachten)
10. Ökologischer Eingriff/Ausgleich:
Ist zu bilanzieren. Aufgrund der industriellen Vornutzung eher geringes Ausgleichserford.
11. Altlasten:
Umfangreiche Untersuchungen sowie Sanierung bereits erfolgt (2014). Weiterhin enge Abstimmung mit Bodenschutzbehörde
12. Anzahl der Wohneinheiten:
Je nach Baukonzept (Grundrisse) – geschätzt vom Vorhabenträger ca. 200 Wohneinheiten

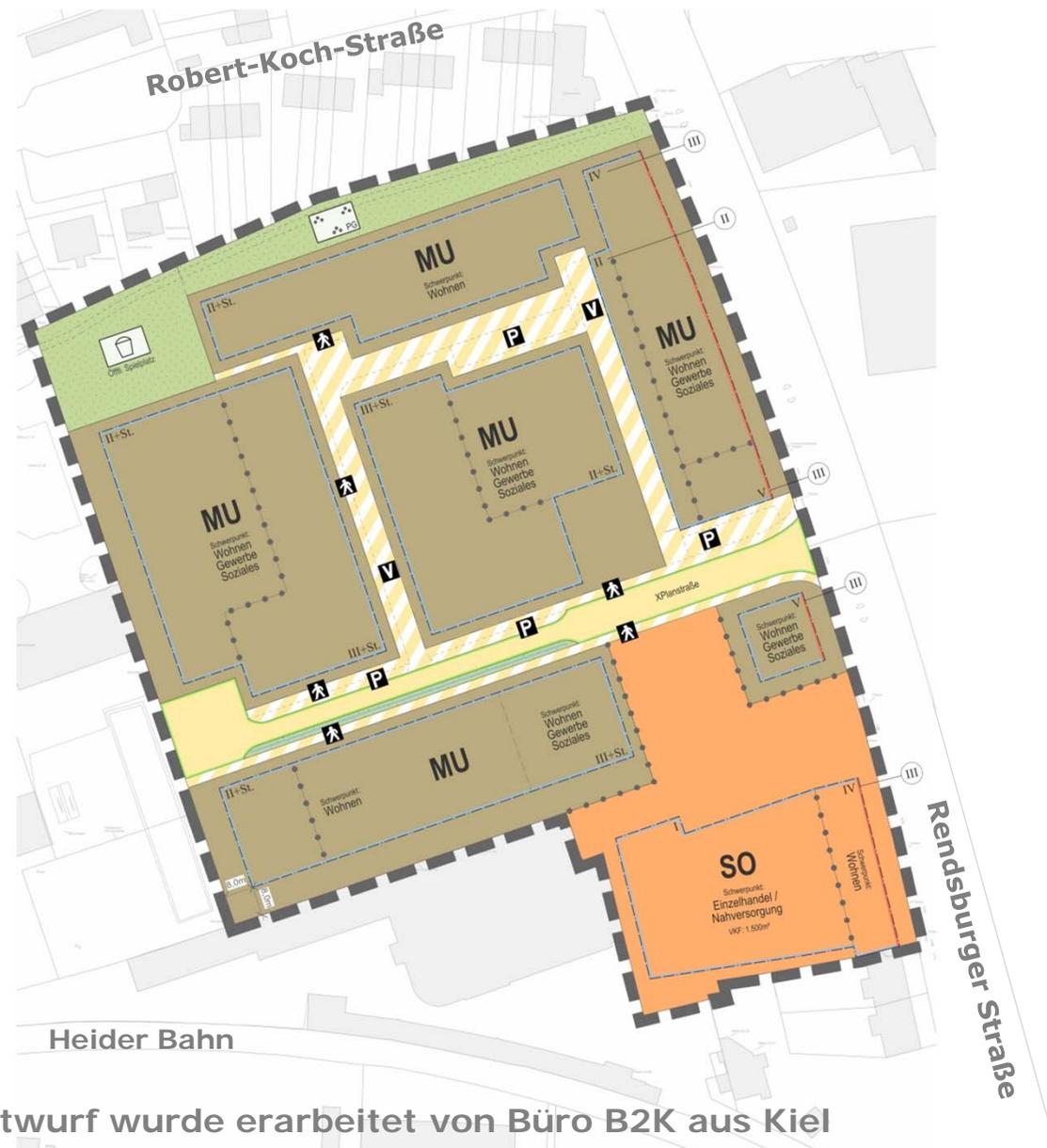
48. Änderung des FNP
 „Stock Gelände –
 Rendsburger Str.“
 sowie
 Bebauungsplan Nr. 83
 „... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick



Der Vorentwurf wurde erarbeitet von Büro B2K aus Kiel

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick

Eine erste Überprüfung durch Lärmgutachter ergab

- Erfordernis für aktive Lärmschutzmaßnahmen (LS Wand oder Wall) ist nicht gegeben
- Erfordernis für passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Rendsburger Str., ggfs. auch innerhalb des MU
- Einhaltung der zulässigen Grenzwerte im MU-Gebiet sind anzunehmen
- Betriebliche Einschränkungen oder erhöhte Auflagen zum Immissionsschutz für die westlich angrenzenden aktiven Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Einführung

Planungsanlass

Plankonzept

Ausblick

Es geht hier um ein Projekt der nachhaltigen Stadtentwicklung

- Eine Industriebrache wird einer hochwertigen urbanen Nutzung zugeführt
- Eine Baulücke wird geschlossen
- Eine Brachfläche wird aktiviert
- Innenentwicklung wird gefördert
- Wohn- und Arbeitsraum wird geschaffen
- Eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung wird langfristig vorbereitet



48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

1. Schalltechnische Untersuchung
(Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken sowie Schallemissionen, die das Planvorhaben auslöst)
bezogen auf Straße/Bahn/Gewerbe/Sport
2. Verkehrstechnische Untersuchung
3. Untersuchung zur Oberflächenentwässerung und Freiraumplanung
4. Umweltprüfung mit Umweltbericht

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Information/
Erläuterung/
Äußerung

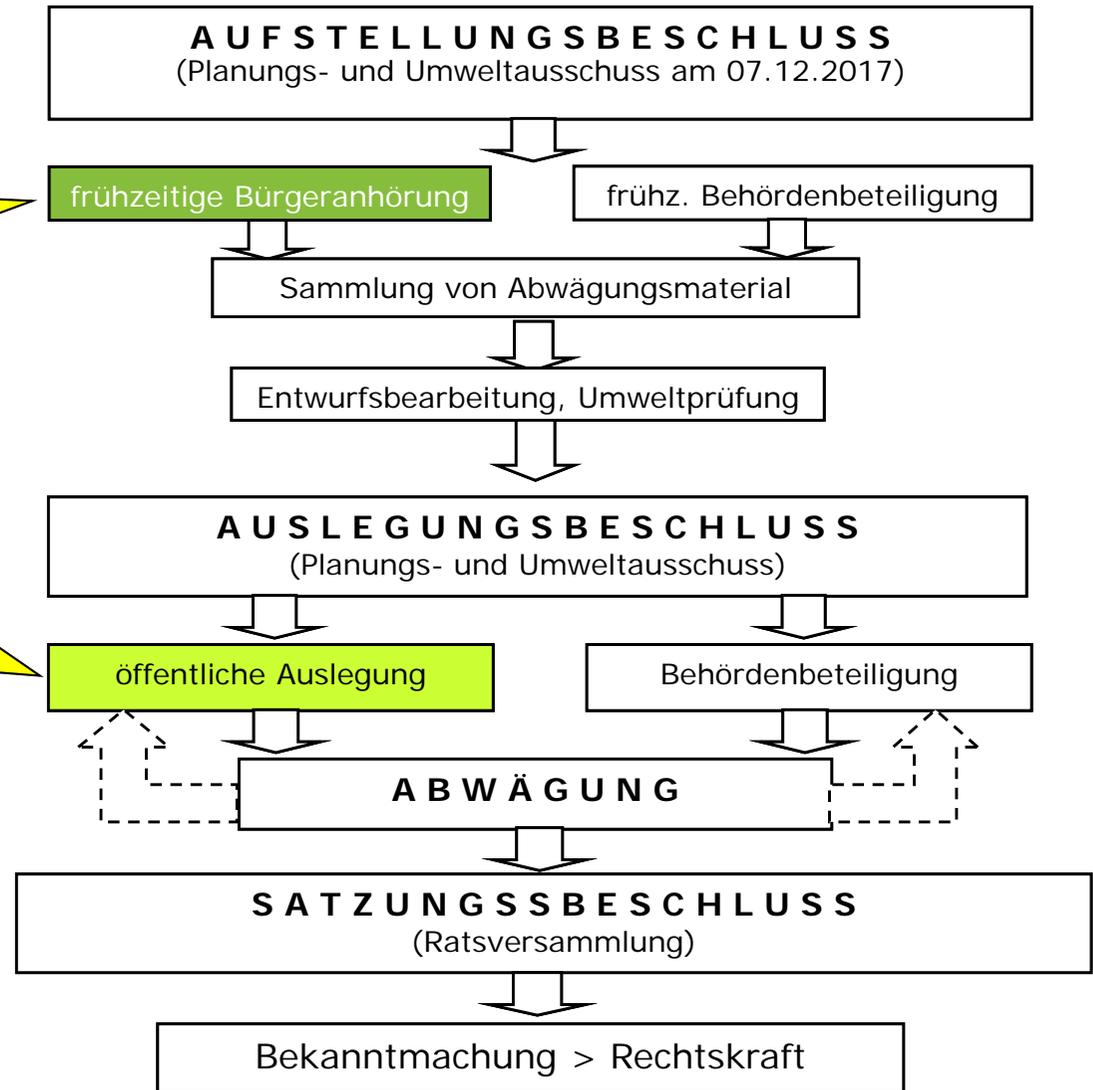
Information,
Äußerung
durch
Stellung-
nahmen

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick



* Darstellung zeigt nur B-Planverfahren

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

Ansprechperson:

Fachdienst Stadtplanung u. Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung / Erschließung

Projektbearbeitung:
Frau Loescher-Samel (Tel. 942-2620)

E-Mail: katrin.loescher-samel@neumuenster.de

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick

48. Änderung des FNP
„Stock Gelände –
Rendsburger Str.“
sowie
Bebauungsplan Nr. 83
„... - Ostteil“

**Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Einführung

Planungsanlass

Plankonzepte

Ausblick