

AZ: 61/61-1/61-20-06-01-048

Drucksache Nr.: 0493/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus- schuss	05.02.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**48. Änderung des Flächennutzungs-
planes 1990 "Stock Gelände – Rends-
burger Straße"**

Antrag:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16. Januar 2019 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.03.2019 bis 18.04.2019 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.
3. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ für das Gebiet westlich der Rendsburger Straße, südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße, östlich der Tennisanlage des THC und nördlich der Bahnlinie Neumünster - Heide im Stadtteil Gartenstadt sowie der Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ mit der dazugehörigen Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2017 beschlossen, für das Gebiet westlich der Rendsburger Straße, östlich der Tennisanlage des THC, nördlich der Bahnlinie Neumünster - Heide und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße im Stadtteil Gartenstadt die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Stock Gelände - Rendsburger Straße“ durchzuführen.

Im Sommer 2012 stellte das Unternehmen „Stock Guss“ den Gießereibetrieb auf dem östlichen Teil des insgesamt knapp 8,2 ha großen Gewerbeareals an der Rendsburger Straße in Neumünster ein. Dieser knapp 3,8 ha umfassende Teilbereich wurde nach seiner Veräußerung komplett geräumt und steht nunmehr für eine städtebauliche Neuordnung sowie der damit verbundenen Nutzbarmachung einer Industriebrache in Form von innerstädtischer Konversion zur Verfügung.

Der westliche Teilbereich der Gesamtfläche wird auch weiterhin durch verschiedene Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes aktiv genutzt. Obgleich der dortige Grundstückseigentümer perspektivisch eine Umnutzung des Areals hin zu einer zusammenhängenden hochwertigen Nutzung grundsätzlich begrüßt, ist eine konkrete Umwandlung dieses Bereiches derzeit nicht absehbar.

Um jedoch die Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und damit eine langfristig zielgerichtete, miteinander abgestimmte Neuausrichtung vorzubereiten, sollen für das gesamte Gebiet die veränderten städtebaulichen Zielen dargelegt werden.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet aufgrund der vormaligen und teilweise aktuellen Nutzung komplett als gewerbliche Baufläche (G) dar. An der Nordseite befindet sich ein breiter Grüngürtel, welcher vor allem als Abschirmung zu den die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen dienen sollte.

Im Sinne der neuen städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Entwicklungsperspektiven wird der östliche Teilbereich künftig als gemischte Baufläche (M) mit eingeschobener Sonderbaufläche (S) an der Rendsburger Straße und der westliche Teilbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Grüngürtel im nördlichen Teil bleibt erhalten, wird jedoch aufgrund des langfristigen Fortfallens der Gewerbenutzung in seiner Breite verringert. An der Schnittstelle der beiden Bauflächen ist eine Aufweitung des Grünbereichs vorgesehen, was u. a. die Unterbringung von Spielflächen ermöglicht.

Zugunsten des Stadtklimas, des Grünflächenverbundes und der künftigen Freiraumversorgung wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein weiterer Grüngürtel ausgewiesen. Als grüne Verbindungsachse Richtung Westen kann hier langfristig auch die Idee einer städtischen Veloroute entlang der Gleisanlagen – in Verlängerung des schon vorhandenen Weges im Stadtpark - umgesetzt werden.

Aufgrund der sich südlich und westlich anschließenden Strukturen mit den derzeitigen Nutzungen in Form von Gewerbebetrieben, Sportanlagen sowie der Bahnanlage ist u. a. mit Lärmbelastungen zu rechnen. Eine gutachterliche Voruntersuchung hierzu liegt vor (**Anlage 03**); an der Grenze zu den Wohn- und Mischbauflächen sind daher Darstellungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (in erster Linie Lärm) aufgenommen worden.

Die konkrete Berücksichtigung des verträglichen Nebeneinanders der verschiedenen Teilbereiche und deren Umgebung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (östlicher Teilbereich als B-Plan Nr. 83 - im Parallelverfahren).

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit integriertem Nahversorgungsstandort und langfristig auch eines Wohngebietes soll der bestehende Bedarf an innenstadtnahen, verkehrsgünstig gelegenen Wohnbauflächen gedeckt sowie die Nahversorgungssituation des Stadtteiles Gartenstadt verbessert werden. Damit finden verträgliche gewerbliche Nutzungen in Zukunft in untergeordnetem, bedarfsgerechtem Ausmaß Berücksichtigung. Eine derartige Nutzungsmischung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Flächenentwicklung dar.

Auf die anliegenden Entwurfsunterlagen (**Anlagen 01 und 02**) wird verwiesen. Um Doppelungen zu vermeiden, sind die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen und die Abwägungsempfehlungen dazu aus den Unterlagen zum ebenfalls im Entwurf vorgelegten Bebauungsplan Nr. 83 zu entnehmen. Gleiches gilt für die zahlreichen Fachbeiträge, die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eingeholt wurden.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nunmehr die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Entwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - mit Legende
- 02 Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht
- 03 Lärmtechnische Voruntersuchung, Büro WVK, 13.06.2017

Im Übrigen wird auf die Unterlagen verwiesen, die im Zusammenhang mit der Drucksache zur parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stock-Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil“ in gleicher Sitzung vorgelegt bzw. über das Ratsinformationssystem oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind. Dies bezieht sich insbesondere auf die Niederschrift zur frühzeitigen Bürgeranhörung, die Übersicht der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen und die Fachbeiträge.