

AZ: 61/61-1/61-26-083

**Drucksache Nr.: 0495/2018/DS**

=====

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

**Berichtersteller:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

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

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Antrag:**

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.01.2019 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 des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stock Gelände – Rendsburger Straße - Ostteil“ für das Gebiet westlich der Rendsburger Str., östlich der bestehenden Gewerbebetriebe, nördlich der Bahnlinie Neumünster-Heide und südlich der

Wohnbebauung Robert-Koch-Straße im Stadtteil Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stock Gelände – Rendsburger Straße - Ostteil“ 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

## **B e g r ü n d u n g :**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 „Stock Gelände - Rendsburger Straße - Ostteil“ gefasst. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines hochwertigen urbanen Wohn- und Dienstleistungsstandorts geschaffen werden.

Grundlage der Planeinleitung bildete ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers. Anlass hierzu war die Einstellung des Gießereibetriebes Stock Guss im Sommer 2012 sowie die anschließende Veräußerung und Beräumung der ca. 3,9 ha großen Fläche.

Das neue Quartier soll in seiner städtebaulich bedeutsamen Lage als „Visitenkarte“ die im südlich gelegenen Bereich begonnenen, qualitativ anspruchsvollen Entwicklungen (Altes Stahlwerk, Restaurant 1.500°C, SWN-Betriebshof usw.) aufnehmen und fortsetzen.

Dieser Standort eignet sich zur Ausweisung des neu eingeführten Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ (MU), wodurch einerseits eine starke Durchmischung von Wohnen mit verträglichen Gewerbenutzungen sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ohne ein festgelegtes quantitatives Mischungsverhältnis möglich ist. Andererseits erlaubt dieser Gebietstyp eine erhöhte Ausnutzbarkeit und damit städtebauliche Verdichtung, wodurch eine geringe Flächeninanspruchnahme erfolgt. Das Baugebiet wird folglich im Vergleich zu den umliegenden Siedlungsstrukturen eine höhere bauliche Dichte aufweisen. Zur Veranschaulichung wurde ein digitales 3 D-Massenmodell zum unverbindlichen Baukonzept erstellt und den Planunterlagen beigefügt (**Anlage 06**).

Durch die im Plangebiet hinzukommenden ca. 200 Wohneinheiten ergibt sich die Notwendigkeit zur Ergänzung einer Kindertagesstätteneinrichtung. Diese wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger an einem geeigneten Standort innerhalb des Urbanen Gebiets verortet und dort spezifisch festgesetzt. Auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche hierfür wurde verzichtet, da die Einrichtung in den oberen Geschossen mit privatwirtschaftlichen Wohn- und anderen Nutzungen kombiniert werden soll.

Im Zuge der konzeptionellen Vorüberlegungen wurde zudem überprüft, inwieweit die vom Vorhabenträger gewünschte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an diesem Standort mit Sicherung und Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als auch mit der Sicherung der umliegenden integrierten Nahversorgungsstandorte (zum Beispiel Kantplatz / Hansaring) in Einklang zu bringen ist. Die dazu eingeholte gutachterliche Überprüfung (**Anlage 07**) ergab, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in einer Größenordnung von maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel wäre und die angestrebte Nahversorgungsfunktion eingehalten wird. Durch Einhaltung der gutachterlich empfohlenen Begrenzungen können negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen und im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden. Es wird daher ein entsprechendes Sondergebiet mit dezidierten Regelungen für die Nahversorgungseinrichtung ausgewiesen.

Die städtebaulich gewünschte Schließung der Raumkante entlang der Rendsburger Straße wird durch Festsetzung einer mindestens 2- bis 3-geschossigen Bebauung herbeigeführt. Maximal dürfen in diesem Bereich vier - und in einzelnen Bereichen sogar bis zu fünf - Vollgeschosse errichtet werden. Geschossigkeit und Verdichtungsgrad wurden Richtung Westen abgestuft, um einen harmonischen Übergang zu den umliegenden kleinteiligeren Wohngebietsstrukturen zu schaffen. Während an der Rendsburger Straße Bauhöhen bis zu 18 m ermöglicht werden, sind es im zentralen Bereich des Plangebiets ca. 12,50 m und am westlichen Rand noch ca. 9,50 m über Gelände.

Bei der Umsetzung des Angebotsbebauungsplanes könnte sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit den nutzungsabhängig nachzuweisenden Stellplätzen als problematisch erweisen. Daher ist mit der Errichtung von Tiefgaragen oder der Anordnung von Garagengeschossen zu rechnen, was bewusst zugelassen wird.

Das Erschließungskonzept sieht eine von der Rendsburger Straße ausgehende Haupteerschließung vor, die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Wendeanlage endet und einen späteren Anschluss der westlich angrenzenden Bereiche ermöglicht. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über eine verkehrsberuhigte Ringstraße.

An der Nordseite des Plangebiets wird eine künftig öffentliche Grünachse festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Fuß- und Radweg mit Anbindung an die Rendsburger Straße und späterer Fortführung Richtung Nachtredder vorgesehen. Der westliche, räumlich aufgeweitete Teil der Grünfläche ist für die Unterbringung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Auch dieser öffentliche Spielbereich kann im Zuge der Fortführung der Konversionsplanung in Richtung Westen verlängert / vergrößert werden.

Im Übrigen wird auf die anliegenden Entwurfsunterlagen (**Anlagen 01 bis 03**) sowie die zahlreichen Fachbeiträge verwiesen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigelegt ist.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind aus der anliegenden Niederschrift zu entnehmen (**Anlage 04**). Die dabei vorgestellte Vorentwurfsplanung wurde vom Stadtteilbeirat begrüßt. Die vorgebrachten Anregungen wurden aufgegriffen. Zur Auslotung der Möglichkeiten für die (vorgezogene) Schaffung einer Wegeverbindung zwischen B-Plangebiet und Nachtredder über das Betriebsgelände der Stock GmbH fanden erste Gespräche statt. Aufgrund der betrieblichen Gegebenheiten wäre nur ein Weg unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze machbar. Zurzeit werden die Rahmenbedingungen dafür geprüft. Sobald Ergebnisse und eine verlässliche Erklärung der Eigentümer vorliegen, wird die Angelegenheit der Selbstverwaltung zur Entscheidung zugeleitet.

Die vom Tennis- und Hockeyclub (THC) in seinem Schreiben vom 05.02.2019 geäußerten Befürchtungen sind unbegründet, da kein reines Wohngebiet an die Sportanlage heran-geplant wird. Näheres ist der anliegenden Übersicht bzw. Abwägungstabelle zu entnehmen (**Anlage 05**).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten im Übrigen zur Aufnahme einiger Hinweise. Die Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind ebenfalls in der genannten Abwägungstabelle zusammengefasst.

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 der Planzeichnung - Teil A (als Verkleinerung) mit Legende, 12.12.2019
- 02 Entwurf der textlichen Festsetzungen - Teil B
- 03 Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht, 12.12.2019
- 04 Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 16.01.2019
- 05 Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen
- 06 Visualisierung des Baukonzeptes, - Perspektiven - Büro B2K, 12.12.2019
- 07 Vorhabenbezogene Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und Kompatibilitätsprüfung, Büro Junker + Kruse, Mai 2018

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 08 Verkehrsgutachten, Büro WVK, 24.08.2019
- 09 Erschließungsanlagen –Straßenbaulageplan, Büro WVK, 09.12.2019
- 10 Entwässerungskonzept Verkehrsflächen, Büro WVK, 04.09.2019
- 11 Entwässerungskonzept Privatgrundstücke, Büro WVK, 03.12.2019
- 12 Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm, Büro WVK, 27.09.2019
- 13 Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm, Büro WVK, 27.09.2019
- 14 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bestand, Büro Franke, 10.12.2018
- 15 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Entwurf, Büro Franke, 10.12.2019