Drucksache Nr.: 1017/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	20.06.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	22.06.2006	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	04.07.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 146 B "Rendsburger
Straße / Sedanstraße"**

- **Abtrennung des Gebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 "Nördlich Sedanstraße" und Änderung der Planungsziele**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

A n t r a g :

1. Der Abtrennung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 146 „Nördlich Sedanstraße“ wird zugestimmt. Der abzutrennende Plan für das Gebiet des Grundstücks Rendsburger Straße 81 einschließlich Hinterlandflächen (Flurstück 36 der Gemarkung Neumünster - 6495 4745, Flur 30, sowie Flurstücke 10 und 11 der Gemarkung Neumünster - 6395 4735, Flur 40) soll unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 146 B „Rendsburger Straße / Sedanstraße“ aufgestellt werden. Er dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Eckbereich Rendsburger Straße / Sedanstraße sowie eines Bürogebäudes auf den Hinterlandflächen.

2. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich vor allem auf die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Boden-, Wasser- und Immissionsschutzes sowie der Stadtgestaltung beziehen.
3. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
4. Es ist eine erneute Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat in ihrer Sitzung am 12. November 2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich Sedanstraße“ gefasst. Das mit dem Beschluss verbundene Planungsziel besteht in der Sicherung einer geordneten Entwicklung in dem Gebiet zwischen Heider Bahn, Rendsburger Straße, Sedanstraße und Carlstraße. Insbesondere sollen Regelungen zur Nachfolgenutzung brachgefallener Gewerbegrundstücke sowie zur Abgrenzung der im Blockinneren befindlichen Waldfläche gegenüber baulichen Nutzungsansprüchen getroffen werden. Ein weiteres Planungsziel besteht in der Sicherung einer Grün- und Wegeverbindung entlang der Heider Bahn.

Nach der Durchführung einer Bürgeranhörung zu der Planung wurde die weitere Planaufstellung zunächst zurückgestellt, da für die hier vorzufindenden städtebaulichen Problemstellungen keine umfassenden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden konnten. Eine Fortführung des Planverfahrens erfolgte lediglich für einen Teilbereich an der Carlstraße; für dieses Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 146 A „Östlich Carlstraße 52 - 60“ aufgestellt, um hier eine Wohnbebauung im Hinterlandbereich zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich wurde von einer Projektentwicklungsgesellschaft das Interesse an die Stadt Neumünster herangetragen, das brachliegende Grundstück der Nordischen Stahlwerke im Eckbereich Rendsburger Straße / Sedanstraße zu einem Standort für ein Nahversorgungszentrum umzunutzen. Die von dieser Seite verfolgten Planungen sehen die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.250 m² sowie eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² vor. Die rückwärtige Grundstücksfläche soll darüber hinaus mit einem dreigeschossigen Bürogebäude bebaut werden. Des weiteren wird

in den vorgelegten Plänen auch eine Inanspruchnahme der im Blockinnenbereich gelegene Waldfläche durch eine Wohnbebauung dargestellt. Die von den Projektentwicklern vorgelegten Plandarstellungen sind anliegend beigelegt.

Um die Umsetzungsmöglichkeiten der vorgelegten Planungen weitergehend planerisch zu untersuchen, soll das Aufstellungsverfahren für einen zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 fortgeführt werden. Die ursprünglich formulierten Planungsziele müssen hierbei jedoch teilweise eine Änderung erfahren:

Die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit zwei großflächigen Verkaufsbetrieben entspricht nicht den ursprünglich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 verbundenen Planungszielen. Hier sollte - abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. Um die Nutzung an diesem Standort zu ermöglichen, muss im Bebauungsplan ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster ist eine Sonderbaufläche darzustellen; dies soll im Wege der 36. Änderung des FNP erfolgen.

Die in den vorgelegten Plänen vorgesehene bauliche Nutzung der Waldfläche soll nicht Gegenstand der Überplanung sein. Somit ergibt sich konkreter Planungsbedarf lediglich für das Grundstück im Eckbereich Rendsburger Straße / Sedanstraße einschließlich der zugehörigen Hinterlandflächen. Da das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 146 aufgrund seiner Größe und der komplexen Problemstellung nur mittel- bis langfristig zum Abschluss geführt werden kann, soll dieser Teilbereich - wie bereits der des Bebauungsplanes Nr. 146 A - aus dem gesamten Geltungsbereich herausgelöst werden und in einem selbständigen Verfahren bearbeitet werden. Bei der weiteren Aufstellung sind die geänderten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten, die u.a. eine Untersuchung der Planungsauswirkungen auf umweltrelevante Belange mittels einer Umweltprüfung vorschreiben.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 wurde bereits am 30. Oktober 2002 eine frühzeitige Bürgeranhörung durchgeführt. Mit Hinsicht auf die nicht unerheblich geänderten Planungsinhalte und -auswirkungen sollte jedoch eine erneute Anhörung erfolgen.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan der Vorhaben

Anlage 3: Ansichtsvisualisierungen der Vorhaben (2 Varianten)