Antwort zu TOP 9.1

Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)

Neumünster, den 14.06.2019
Sachbearbeiter: Frau Spieler
Telefon: 26 18
Telefax: 26 48

Az.: 61 / 61-00-10 sp

Frau Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schättiger

hier

Große Anfrage der CDU-Ratsfraktion vom 03.06.2019 zu städtebaulichen Planungen und Projekten

Sehr geehrte Frau Schättiger,

die Große Anfrage der CDU-Ratsfraktion wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Besteht eine Prioritätenliste für städtebauliche Planungen und besondere Projekte? Wenn ja, bitte führen Sie die ersten 20 in einer Liste auf. Wenn nein, warum nicht?

Antwort der Verwaltung zu 1:

Der Begriff "Städtebauliche Planungen und besondere Projekte" betrifft nicht nur die Tätigkeiten des Fachdienstes 61 Stadtplanung und –entwicklung, sondern auch die Aufgaben anderer Fachdienste vor allem des Sachgebietes IV. In die Bantwortung der Großen Anfrage sind daher auch Antworten aus den Fachdiensten 04 Dezentrale Steuerungsunterstützung Sachgebiet IV, 65 Gebäudemanagement und 66 Tiefbau und Grünflächen eingeflossen.

Alle Fachdienste führen Listen über die bestehenden Aufgaben, die im Folgenden dargestellt werden:

Dezetrale Steuerungsunterstützung Sachgebiet IV:

- Rathauserweiterung/-neubau
  - Raumprogramm
  - Variantenuntersuchung

Stadtplanung und –entwicklung:

Im Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung werden neben den zahlreichen Bauleitplanverfahren weitere städtebauliche Projekte bearbeitet. In der nachfolgenden Übersicht sind die sonstigen städtebaulichen Projekte und planerischen Aufgaben sowie stichwortartig die Begründung der Prioritätensetzung aufgelistet. Im Anschluss daran ist eine Tabelle der Bebauungspläne eingefügt:

Projekte von besonderer Bedeutung für die Innenstadt, Stärkung der Funktion und Erlebbarkeit als lebendiges und attraktives Einkaufs- und Dienstleistungszentrum:

- Umsetzung Innenstadtkonzept
  - Großflecken
  - Kinderspielplatz
  - Gestaltungssatzung

Besondere Stadtidentität, Sicherung und Ausbau als Messe- und Veranstaltungszentrum in Schleswig-Holstein, Beteiligung privater Dritter an Maßnahmen:

- Messeachse
  - Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen
  - Entwicklung des Bereiches Kulturlokschuppen
  - Messeumfahrung
  - Sicherung und Ausbau des Messe- und Veranstaltungszentrums Holstenhallen
  - Altlastensanierung in diversen Bereichen

Nutzung von Fördermitteln, Einhaltung von Fristen:

- Stadtsanierung/-umbau
  - Vicelinviertel
  - Stadtteil West
  - Buddestraße
- Beräumung und Altlastensanierung Scholtz-Kaserne
- Entwicklung Hindenburg-Kaserne
  - Erwerb
  - Nutzungskonzept

Sicherung und Steigerung der Umweltqualität, Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes:

- Schwale-Grünzug (Umsetzung FD 66)
- Umsetzung und Fortschreibung Kleingartenentwicklungskonzept
- Aufstellung der Stadtteilrahmenpläne

Bezahlbaren und angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen schaffen:

- Wohnraumversorgungskonzept
- Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnbauflächen (siehe auch Liste der Bebauungspläne)

Stärkung des Wirtschaftsstandortes:

- Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen (siehe Liste)
- Interkommunale / regionale Zusammenarbeit
  - Gewerbeflächeninformationssystem der Metropolregion Hamburg
  - Interkommunale Zusammenarbeit (insbes. Gewerbegebiete Krogaspe, Boostedt)

Entwicklung einer Hochschulanbindung:

- Unterstützung der Bewerbung
- Entwicklung möglicher Standortkonzepte, Klärung der Verfügbarkeit von Flächen

Verbesserung von Erreichbarkeiten, Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs, ÖPNV attraktiver gestalten, Nutzung von Fördermitteln im Bereich der Verkehrsplanung:

- Umgestaltung des Bahnhofes einschließlich 2. Tunnel und ZOB
- Mobilität / ÖPNV, u. a.
  - Radverkehrskonzept
  - RNVP
  - FinanzierungsVO ÖPNV

Umsetzung übergeordneter rechtlicher Rahmenbedingungen:

- Lärmaktionsplanung
- Fachliche Begleitung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Monitoring von Standorten (z. B. DOC)

Übersicht vorrangige Bebauungsplanverfahren (ohne F-Planänderungen):

Plan Nr.	Zusatz	Name, Bezeichnung, Lage	Planungsziele	Nut-zung	Sachstand
163	**1.Änd.**	Plöner Straße / Haartallee	Anpassung Baukonzept, Aktualisierung Erschließungsvertrag	**W**	Satzungsbeschluss RV 18.06.2019 geplant
178		Hofstelle südl. Hauptstraße	Ausweisung WA, Geschosswohnungsbau	**W**	Satzungsbeschluss RV 18.06.2019 geplant
177	**1.Änd**	Entwicklungsfläche Nord / A7	Gebäudehöhe, Radweg	**G**	Aufstellungsbeschluss 23.01.2019 Frühzeitige Bet. 20.06.2019
165		Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße	Neubau des famila-Marktes (Verkleinerung) und Wohnungsbau	**E/W**	Aufstellungsbeschluss 24.10.2018 Frühzeitige Bet. in Vorbereitung
83		Stock-Gelände-Rendsburger Str.-Ostteil	Wandlung der Industriebrache, Urbanes Gebiet, Nahversorgung	**W/E**	Frühzeitige Bet. abgeschlossen Entwurfserarbeitung
183		Kita Südlich Am Kamp	Gemeinbedarf Kita und Feuerwehr		Aufstellungsbeschluss 23.01.2019 Frühzeitige Bet. abgeschlossen
184		Nördlich Bachstraße	DRK Ehrenamtszentrum	**S**	Aufstellungsbeschluss 05.06.2019 Waldumwandlungsgenehmigung
158	**6.Änd**	Gewerbegebiet Freesenburg	Verkaufsflächen-anpassung	**E**	Aufstellungsbeschluss 24.10.2018 Abstimmung mit Investoren läuft
128	**3.Änd**	Köstersche Fabrik, Teilgebiet C	Klarstellung EH-Festsetzungen	**E**	Aufstellungsbeschluss 24.20.2018
115	**B**	Östlich Boostedter Straße	Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für Stadt NMS und Fa. Mayer	**G/M**	Frühz. Beteiligung hat stattgefunden Erschließungsanlagenplanung und Entwässerungskonzept fehlen noch
206	**B**	Kreuzkamp / Stubbenkammer	Absicherung Hinterlandbebauung Umlegungsverfahren	**W**	Satzungsbeschluss steht noch aus, Umlegungsverfahren läuft
170		Scholtz-Kaserne	Konversion des Kasernengrundstücks zu Wohngebiet	**W**	Beräumung läuft Aufstellungsbeschluss 23.01.2019
31		Carlstraße / Nachtredder	Entwicklung Wohngebiet	**W**	Aufstellungsbeschluss gefasst Konzeptabstimmunung erford.
43	**1.Änd**	Mühlenstraße	Wohnbebauung	**W**	Aufstellungsbeschluss 05.06.2019
175		Berliner Platz / Goethestraße (GE)	Quartiersentwicklung	**W/M**	Städtebauliches Konzept und Vorbereitung Investor klärt Nutzungsmög-lichkeiten
179		Tierhaltung / Am Hochmoor	Erweiterung landwirtschaftl. Betrieb	**S/G**	Frühzeit. Bet. abgeschlossen GeruchsGA liegt vor
67	**3.Änd**	Gewerbegebiet Stover	Erweiterung Gewerbegebiet	**G**	Aufstellungsbeschluss gefasst
161	**1.Erg.**	Memellandstraße	Gemeinbedarf DRK / Pastor-Rösner-Straße	**S**	Aufstellungsbeschluss gefasst Investor klärt Vorhabenumfang

Gebäudemanagement:

Folgende Förderprojekte des Fachdienstes Gebäudemanagement im Hochbau müssen aufgrund ihrer Zeitvorgaben aus dem Förderprogramm möglichst schnell verwirklicht werden:

1. Grundschule an der Schwale - Neubau Schulgebäude (KInvFG 1): in Ausführung
2. Kita Einfeld - Ersatzneubau für 3 Gruppen (KInvFG 1): in Ausführung
3. Kita Wittorf - Erweiterung und Umbau und Sanierung von Sanitäranlagen (KInvFG 1): in Ausführung
4. Immanuel-Kant-Schule - Umrüstung der wasserlosen Urinale (Förderung SANI II): in Ausführung
5. Gemeinschaftsschule Brachenfeld - Sanierung WC Klassentrakt EG + 1. OG (Förderung SANI II): in Ausführung
6. Grund- und Gemeinschaftsschule Einfeld - Sanierung WC-Anlage Sporthalle (Förderung SANI III): in Ausführung
7. Grundschule Wittorf Sporthalle - Sanierung Sanitäranlagen und Umkleiden (Förderung SANI III nur für 1. BA): in Ausführung
8. Elly-Heuss-Knapp-Schule Riemenschneiderstraße – Technikum, Ersatzneubau und Aula (Förderung Impuls 2030): in Planung
9. Timm-Kröger-Schule - Erweiterung zur offenen Ganztagsschule (KInvFG 2): in Planung
10. Rudolf-Tonner-Schule - Erweiterung zur offenen Ganztagsschule (KInvFG 2): in Planung
11. Elly-Heuss-Knapp-Schule Bachstraße - Erweiterung um 12 Klassen (KInvFG 2): in Planung
12. Wilhelm -Tanck-Schule - Erweiterung und Umbau (Förderung Impuls 2030): in Planung
13. Gemeinschaftsschule Faldera - Sanierung Kunst- und Techniktrakt (Förderung Impuls 2030): in Planung
14. Holstenschule Außenstelle - Sanierung Hauptgebäude (Förderung Impuls 2030): in Planung
15. Theodor-Litt-Schule Parkstraße (ehem. WAK) - Sanierung WC (Förderung SANI III): in Planung
16. Kita Haartallee - Sanierung von Sanitäranlagen (Förderung KInvFG 1): in Planung
17. Kita Schwedenhaus - Sanierung und Umbau von Sanitäranlagen (Förderung KInvFG 1): in Planung
18. Sportplatz Feldstraße - Sanierung Umkleidegebäude (Sportförderung): in Planung
19. Städtisches Stadion - Sanierung Fluchtlichtanlage (Sportförderung): in Planung

An allen Projekten wird parallel gearbeitet. Besondere Priorität in der Planung haben die Projekte Nr. 8 bis 14.

Tiefbau und Grünflächen:

Bei den geförderten Straßenbaumaßnahmen gestaltet sich der zeitliche Ablauf folgendermaßen:

Ein entsprechender Fördermittelantrag kann bis zum 31.07. eines jeden Jahres gestellt werden und wird dann seitens des LBV-SH geprüft. Sofern im Zuge der Prüfung seitens des LBV-SH eine Förderfähigkeit anerkannt wird, wird diese Maßnahmen an das Ministerium gemeldet.

Im Frühjahr (i. d. R. März) des darauffolgenden Jahres wird seitens des Ministeriums mitgeteilt, ob die beantragten Maßnahmen in das Förderprogramm aufgenommen wurden.

Sofern dies der Fall ist, wird ein entsprechender Bauentwurf eingereicht und eine Ausschreibung durchgeführt und im Anschluss daran kann dann die bauliche Umsetzung stattfinden.

Man kann, aufgrund der zeitlichen Abfolge, davon ausgehen, dass bewilligte Maßnahmen erst ab dem 3. Quartal des jeweiligen Jahres durchgeführt werden können, sofern diese nicht aus triftigen Gründen (unerwartete Arbeiten an Versorgungsleitungsarbeiten o. ä.) um ein Jahr verschoben werden. Sollten sich etwaige Verschiebungen ergeben, wird dies mit dem LBV-SH abgesprochen und führt nicht zwangsläufig zu einem Verlust der Förderung.

Eine Priorisierung der Fördermittelmaßnahmen und der damit verbundenen Antragstellung wird bereits im Vorfeld anhand des Zustandes des jeweiligen Straßenzuges getroffen.

Bereits bewilligte Maßnahmen:

- Fahrbahnerneuerung Ehndorfer Straße (K3) von Holsatenring bis Bogenstraße
- Fahrbahnerneuerung Kuhberg (K12) von K.-A.-Platz bis Kieler Straße
- Fahrbahnerneuerung Kieler Straße (K11) von Kuhberg bis Johannisstraße
- Fahrbahnerneuerung Rendsburger Straße (L328) (Umsetzung gemeinsam mit dem LBV; Sanierung des Zubringers zur BAB A7)

Geplante Maßnahmen:

- Fahrbahnerneuerung Großharrier Weg (K5) (Fördermittelantrag in Bearbeitung)
- Fahrbahnerneuerung Gadelander Straße (K2) von Boostedter Straße bis Altonaer Straße (Fördermittelantrag in Bearbeitung)
- Fahrbahnerneuerung Fahrbahnsanierung Hansaring (L 323) (Fördermittelantrag in Bearbeitung)
- Fahrbahnerneuerung Holsatenring (L323) von Ehndorfer Straße bis Bellmannstraße (Fördermittelantrag in Bearbeitung)
- Brückenersatzneubau Altonaer Straße
- Brückenersatzneubau Tasdorfer Weg

Nicht förderfähige Maßnahmen:

- Erschließung B-Plan Nr. 177, Kreisverkehr Rendsburger Straße
- Erschließung B-Plan Nr. 177, 8 km lange Schmutzwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage
- Kanalisation Ostsammler / Westtangente

Frage 2:

Auf welche Projekte konzentriert sich die Verwaltung zurzeit besonders?

Antwort der Verwaltung zu 2:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

In welchem Planungsstand befinden sie sich und wann werden von den städtischen Gremien Entscheidungen erwartet?

Antwort der Verwaltung zu 3:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 4:

Welche Förderprojekte müssen aufgrund ihrer Zeitvorgaben möglichst schnell verwirklicht werden (z. B. Schulen, Sanierungsgebiete, Straßen, Kitas, Familienzentren, Sporthalle und dergl.)? An welcher Stelle der Liste stehen sie?

Antwort der Verwaltung zu 4:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 5:

Haben sich Investoren von Projekten zurückgezogen, weil kein Baurecht in absehbarer Zeit zu erlangen war? Wenn ja, für welche Vorhaben?

Antwort der Verwaltung zu 5:

Grundsätzlich stellt das städtebauliche Planungsrecht des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen sowohl positiv das planerische Entwicklungsziel einer Stadt oder Gemeinde dar, als auch ggf. eine Einschränkung für Vorhaben, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen. Das gilt auch für die Rahmenbedingungen des unbeplanten Innen- bzw. Außenbereichs.

Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes können die Zulässigkeit eines Vorhabens eines Investors bewirken. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt und öffentlich-rechtlichen Vorschriften z. B. des Immissionsschutzrechtes nicht entgegenstehen. Die Dauer eines Bauleitplanverfahrens richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Die meisten Bauleitplanverfahren in der Stadt Neumünster konnten in den letzten Jahren nach einem bis zwei Jahren abgeschlossen werden. Die Verfahrensdauer ergibt sich aus den vorgegebenen Verfahrensschritten des Baugesetzbuches bzw. dem Kommunalrecht. Das Aufstellungsverfahren ist bei Investoren bekannt und wird allgemein akzeptiert.

Allgemein stehen nach dem großen Flächenverkauf von rund 21 ha im Eichhofpark im Bereich der Ansiedlung von Unternehmen keine Industriegebietsflächen mehr zur Verfügung, die größer als 2 ha sind. Soweit Anfragen bei der Wirtschaftsagentur in diesem Sinne auflaufen, kann zur Zeit nur auf den Nordgate-Verbund verwiesen werden.

Konkrete Absagen von Investoren sind hier zur Zeit nicht bekannt.

Frage 6:

Wie hoch ist die Anzahl von Bauwilligen, die ein städtisches Baugrundstück aus dem Bestand kaufen wollen? Gibt es eine Warteliste?

Antwort der Verwaltung zu 6:

Hier ist zu unterscheiden nach den verschiedenen beabsichtigten Nutzungen:

Wohnnutzung:

Bei individuellem Wohnungsbau wird von potenziellen Bauherren selbst häufig mehrfach wöchentlich nach erschlossenen Einzelgrundstücken gefragt, von gewerblichen Unternehmern oder Projektentwicklern wird in deutlich größeren Abständen eher nach Potenzialflächen für ein größeres Gebiet gefragt.
Eine Liste der Interessenten wird in beiden Fällen nicht geführt.

Gewerbliche Nutzung:

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Misch- und Gewerbe- bzw. Industriegebieten, auch freischaffender Berufe oder Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, ist die Wirtschaftsagentur die erste Ansprechpartnerin. Sämtliche Kontakte, Gespräche und Verhandlungen werden von dort federführend betreut. Eine entsprechende Liste, die weniger eine Warteliste, sondern eine Bearbeitungsliste darstellt, wird dort geführt.

Frage 7:

Welche konkreten Möglichkeiten sieht die Stadt, den Bauwilligen entgegen zu kommen, damit sie nicht im Umland fündig werden?

Antwort der Verwaltung zu 7:

Neben der Stellungnahme zu überörtlichen Rahmenbedingungen (siehe von der Ratsversammlung beschlossene Stellungnahme zum Entwurf des Landesentwicklungsplans zum wohnbaulichen Entwicklunsgrahmen nicht-zentraler Orte) werden vor Ort sämtliche Flächenpotenziale konsequent erhoben und genutzt, das kann auch die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Standorte betreffen (siehe Antwort zu Frage 1, Stock-Gelände Rendsburger Straße).

Konkret wird für den Wohnungsbau auf stadteigenen Flächen (sowohl individueller Wohnungsbau als auch verdichtete Wohnformen bis hin zum Geschosswohnungsbau) vorrangig das Gelände der ehemaligen Scholtz-Kaserne entwickelt. Darüber hinaus sollen durch die Fortschreibung und Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes geeignete Flächen entwickelt und für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die begonnenen Bauleitplanungen für den Wohnungsbau (siehe Antwort zu Frage 1) sollen zügig fortgesetzt und zum Abschluss gebracht werden.

Für gewerbliche Bauflächen werden neben dem Abschluss begonnener Bauleitplanverfahren (siehe Antwort zu Frage 1) die Gespräche zur interkommunalen Kooperation kurzfristig wieder intensiviert. Auch die Reaktivierung und Neustrukturierung bestehender Gewerbegebiete gehört zu den zukünftigen Aufgaben, mit denen Flächen z. B. für kleinere Handwerksbetriebe entwickelt werden können. Dieses setzt allerdings die Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft privater Grundeigentümer voraus.

Dr. Olaf Tauras
Oberbrügermeister