

## Niederschrift

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

**zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ sowie zum Bebauungsplanes Nr. 83 „Stock Gelände – Rendsburger Straße - Ostteil“ der Stadt Neumünster**

**im Rahmen der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt am 16.01.2019**

Datum: 16.01.2019  
Ort: Gemeinschaftshaus Gartenstadt, Domagkstr. 6 in Neumünster  
Zeit: 19:15 Uhr bis ca. 20:15 Uhr (Dauer des Tagesordnungspunktes)

Beteiligte: Herr Kriese, Vorsitzender des Stadtteilbeirates Gartenstadt  
Weitere Mitglieder des Stadtteilbeirates Gartenstadt  
Stadtplaner Kühle und Wilke vom Büro B2K  
Herr Heilmann, Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Leiter der Stadtplanungsabteilung  
Frau Loescher-Samel, FD Stadtplanung und -entwicklung, Stadtplanungsabt., zugleich als Protokollführerin zu diesem Tagesordnungspunkt

An dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die vorher in der Tagespresse sowie im Internet durch amtliche Bekanntmachung angekündigt worden war, nehmen ca. 40 Bürgerinnen und Bürger teil. Vertreter der örtlichen Presse sind ebenfalls anwesend.

Im Laufe der Stadtteilbeiratssitzung leitet Herr Heilmann vom Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung in den Tagesordnungspunkt ein und übergibt an Frau Loescher-Samel. Diese stellt die Vorentwurfplanungen sowie das weitere Verfahren mithilfe einer Power-Point-Präsentation vor.

Nach dem Vortrag wird den Anwesenden Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zusammengefasst ergeben sich hierzu nachstehende Fragen und Anregungen. Die Fragen werden von der Verwaltung wie folgt beantwortet:

Frage: Der vorgesehene Nahversorgungsstandort für die Gartenstadt wird begrüßt. Werden die für einen Vollsortimenter geplanten 1.500 qm Verkaufsfläche ausreichen, um einen Betreiber zu finden? Und sind die Stellplätze nicht zu knapp bemessen? Sollte nicht zugunsten von mehr Stellplätzen auf die Bebauung südlich der neuen Erschließungsstraße verzichtet werden?

Antwort: Bei der Ansiedlung eines (weiteren) großflächigen Nahversorgungsstandortes sind die Ziele und Grundsätze des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie auf umliegende integrierte Nahversorgungsstandorte, die zur Grundversorgung der Bevölkerung – auch in benachbarten Stadtteilen – notwendig sind, müssen vermieden werden.

Das Flächenangebot für Stellplatzanlagen im Sondergebiet ist ausreichend dimensioniert. Der eigentliche Stellplatznachweis erfolgt erst in den Baugenehmigungsverfahren und steht in Abhängigkeit zur konkret geplanten Nutzung bzw. Größe des Vorhabens. Die

Notwendigkeit für Bebauung südlich der Erschließungsstraße ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, wonach die Baulücke geschlossen und die Wirkung einer Raumkante hergestellt werden soll.

Frage: Wie lange dauert der Planungsprozess und wann ist mit der Umsetzung zu rechnen?

Antwort: Die Verfahrensdauer in Bauleitplanungen ist von vielen Faktoren abhängig; i. d. R. sind mindestens 1 bis 2 Jahre anzunehmen. In diesem komplexen Planungsfall sind die Fachbeiträge und die Umweltprüfungen sehr umfangreich. Hinzu kommt die Herstellung der Erschließungsanlagen als Voraussetzungen für Bauvorhaben, so dass mit tatsächlichem Baubeginn frühestens in 3 bis 4 Jahren gerechnet werden kann.

Frage: Wird es sich (anteilig) um Sozialwohnungen handeln?

Antwort: In welcher Form der Vorhabenträger oder spätere Grundstückseigentümer den Wohnungsbau umsetzen, ist nicht vorgegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von Investorensseite geplant, freifinanzierten Wohnungsbau zu errichten, wobei anteilig seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen vorgesehen ist.

Frage: Warum kauft Stadt das Gelände nicht, um bspw. auch Sozialwohnungen errichten zu können?

Antwort: An dem zurzeit laufenden Projekt der Scholtz-Kaserne (städtische Fläche) wird deutlich, wie hoch die Aufwendungen für Beräumung und Altlastensanierung bei einer Konversionsmaßnahme sein können. Die Stadt hat nicht unbegrenzte Mittel, solche Projekte zu finanzieren und abzuwickeln. Im vorliegenden Fall hat ein Projektentwickler die vorbereitenden Maßnahmen übernommen und damit eine Neuentwicklung auf der Industriebrache ermöglicht.

Frage: Welcher Stellplatzschlüssel wird beim Wohnungsbau angesetzt?

Antwort: Der früher geltende Stellplatzerlass Schleswig-Holstein ist zwar abgeschafft worden, dient jedoch im bauaufsichtlichen Nachweis der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzungen nach wie vor zur unverbindlichen Orientierung. Für reguläre Wohnnutzungen wird daher i. d. R. ein Stellplatz pro Wohneinheit angesetzt. In diesem Bebauungsplangebiet ist nach dem derzeitigen Baukonzept des Vorhabenträgers angedacht, einen großen Teil der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Frage: Warum wird das Wohngebiet im Westteil nicht gleich mit umgesetzt?

Antwort: Der Grundstückseigentümer dieser westlichen Flächen ist derzeit nicht an einer verbindlichen Überplanung als Wohngebiet interessiert. In diesem Bereich befinden sich verschiedene aktive Gewerbenutzungen, die dem Bestandschutz unterliegen.

Frage: Wird es eine verkehrliche Verbindung zum Nachtredder über die westlichen Flächen geben, so dass die Verkehrsanbindung des Gebietes nicht nur über die Rendsburger Straße erfolgt und das Gebiet auch von Westen her angefahren werden kann?

Antwort: Die neue Erschließungsstraße ist im Bebauungsplangebiet bewusst bis an die westliche Gebietsgrenze herangelegt worden, damit hier später die öffentliche Verkehrsanbindung bis an den Nachtredder weitergeführt werden kann. Wenn auch die westlichen Flächen zur verbindlichen Überplanung zur Verfügung stehen, wird die Verkehrsverbindung konkret festgesetzt; das Plankonzept zielt bereits darauf ab.

Anregung: Es wird angeregt, mit dem Grundstückseigentümer der westlichen Flächen in Kontakt zu treten, um über dessen Gelände schon frühzeitig eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Nachtredder herstellen zu können.

Antwort: Der Anregung soll gefolgt und mit Grundstückseigentümer der westlichen Flächen diesbezüglich Kontakt aufgenommen werden.

Frage: Wie soll die verkehrliche Anbindung des Gebietes an die Rendsburger Straße erfolgen?

Antwort: Es ist mit Abbiegespuren zu rechnen, was sich angesichts der Vierspurigkeit in der Rendsburger Straße umsetzbar ist. Hierzu wird es im weiteren Verfahren eine dezierte verkehrstechnische Untersuchung hierzu geben.

Anregung: Die qualitativ hochwertige Straßenrandbebauung weiter südlich in der Rendsburger Straße (Stahlwerk, Busbetriebshof) sollte hier eine Fortsetzung finden. Es werden diesbezüglich gestalterische Vorgaben angeregt.

Antwort: Solche gestalterischen Vorgaben sind vorgesehen; das Anliegen wird in der Planung berücksichtigt.

Herr Kriese stellt fest, dass die Planung vom Stadtteilbeirat einstimmig befürwortet wird. Der Vorsitzende bedankt sich für die Erläuterungen und geht zum nächsten Tagesordnungspunkt über.

Neumünster, 18.01.2019  
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung

i.A.

gez.

(Loescher-Samel)