

AZ: 61-26-175-RP / Frau Loescher-Samel

**Drucksache Nr.: 0591/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	26.08.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichtersteller:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Städtebaulicher Rahmenplan "Ehemals AEG-Glände"**

- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

**Antrag:**

1. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für das ehemalige AEG-Gelände am Berliner Platz wird gebilligt.
2. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit zum städtebaulichen Rahmenplan ist im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzungen Stadtmitte und Brachenfeld-Ruthenberg durchzuführen.

**ISEK:**

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

## **Begründung:**

Das ehemalige Betriebsgelände der Firma AEG am Berliner Platz, westlich der Goethestraße hat eine lange gewerblich-industrielle Geschichte, die im Jahr 1897 mit Ansiedlung einer Trikotagenfabrik begann. Der zwischenzeitlich dort ansässige Rüstungsbetrieb wurde ab 1947 zur Schaltgerätefabrik der AEG. Zuletzt wurde die Immobilie vom Konzern General Electrics (GE) genutzt. Nachdem die GE in 2015 ihren Betrieb vollständig in die Tungendorfer Straße verlegte, wurde das Areal von der Fa. May & Co. mit dem Ziel erworben, hier eine Neuentwicklung zu einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung umzusetzen können. Die ca. 2,25 ha umfassende Gewerbe- und Industriebrache mit zentraler Lage am Stadtring stellt ein bedeutendes innerstädtisches Entwicklungspotenzial dar, auf dem ein moderner und nachhaltiger Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung entstehen kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 03.07.2018 beschlossen, dass für das Gebiet des ehemaligen AEG-Geländes am Berliner Platz ein städtebaulicher Rahmenplan zu entwickeln ist.

Berücksichtigt werden sollte dabei u. a.

- die Verbindung moderner Wohnformen mit umgebungsverträglichem Gewerbe und Handwerk,
- die Verbindung unterschiedlicher Wohnformen,
- die Einbettung des Quartiers in das Grünflächenkonzept der Stadt und
- die Einbeziehung des Denkmalschutzes.

Eine Umnutzung der Gewerbebrache verspricht nicht nur eine erhebliche Steigerung der Flächenqualität, sondern bietet auch die Chance, neue Impulse für die Nachbarschaft zu setzen. Letzteres gilt insbesondere für das angrenzende Vicelinviertel, das seit 1998 als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist.

### **Städtebaulicher Rahmenplan**

Ende 2019 ist die Grundstückseigentümerin an die Verwaltung mit dem Wunsch herangetreten, die Planungen zur Neuentwicklung des Standortes anzugehen. Zur Erarbeitung der vorgeschalteten städtebaulichen Rahmenplanung wurde das Planungsbüro Evers & Küssner aus Hamburg beauftragt. Der von dort vorgelegte und anliegende Rahmenplan (**Anlage**) umfasst die Bausteine städtebauliche Bestandsaufnahme, Analyse sowie den eigentlichen Rahmenplan in zwei Varianten.

Zur Bestandsaufnahme gehörte u. a. auch die Recherche zur Altlastensituation auf der Fläche. Eine historische Erkundung liegt bereits vor; umfangreiche Gefährdungsabschätzungen, Detailuntersuchungen und evtl. Sanierungskonzepte werden in Zusammenarbeit mit der Bodenschutzbehörde im Laufe der sich konkretisierenden Planung erstellt.

Nach dem aktuellen denkmalrechtlichen Status handelt es sich nur bei dem in 1955 errichteten Pförtnerpavillon um ein eingetragenes Kulturdenkmal. In der Rahmenplanung wird auf die Berücksichtigung dieser besonderen baulichen Anlage näher eingegangen.

Die städtebauliche Analyse richtet sich auf die vier Bereiche

1. Geschossigkeit und Raumkanten
2. (Bebauungs-) Typologie
3. Verkehr und Wege
4. Grün und Baumbestand

Die jeweiligen Schwachstellen in diesen Bereichen werden herausgearbeitet (z. B. fehlende Raumkanten und Durchwegungsmöglichkeiten, defizitäre Grünversorgung). Zudem stellte sich heraus, dass auch der Bedarf für eine Kindertagesstätte besteht.

Der eigentliche städtebauliche Rahmenplan beantwortet die in der Analyse aufgeworfenen Themen und verbindet sie mit dem zukunftsorientierten Nutzungskonzept:

- Blockrandbebauung mit einer am umliegenden Bestand orientierten Höhenentwicklung,
- Wohnnutzungen in verschiedenen Typologien, am Blockrand als Geschosswohnungsbau in Verbindung mit verträglichem (Dienstleistungs-) Gewerbe und einer Kita,
- Nutzung der Blockrandbebauung zur Schaffung eines lärmberuhigten Blockinnenbereichs, kleinteiligere Wohnformen im Blockinneren,
- Berücksichtigung von Nachverdichtungsoptionen auf den südwestlich angrenzenden hinteren Grundstücksteilen,
- Schaffung von öffentlich nutzbaren Durchwegungen und der erforderlichen Erschließung des Blockinnenbereichs und der künftigen Kita,
- Anordnung einer zentralen öffentlichen Grün- und Spielfläche,
- Erhaltung der straßenbegleitenden Baumreihe in der Christianstraße usw.

Näheres ist der Zusammenfassung zum Städtebaulichen Rahmenplan auf S. 19 sowie den Planvarianten auf S. 20 und 21 zu entnehmen.

Die beiden Varianten unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Raumkante entlang des Berliner Platzes bzw. der künftigen städtebaulichen Funktion des dortigen Pfortnerhäuschens. Es wird empfohlen, beide Varianten einer Öffentlichkeitsbeteiligung zuzuführen; eine Entscheidung diesbezüglich ist im Zuge der konkreten Bebauungplanaufstellung zu treffen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Das Plangebiet liegt gemäß der politischen Einteilung im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Aufgrund der naheliegenden räumlichen Verflechtung nach Westen und die gliedernde Funktion des Stadtringes wurde der Planbereich in der unlängst beschlossenen Aufgliederung nach ISEK-Stadtteilen hingegen dem Stadtteil Stadtmitte zugeordnet. Der städtebauliche Rahmenplan soll daher im Zuge der Sitzung dieser beiden Stadtteilbeiräte der Öffentlichkeit vorgestellt und erörtert werden.

Gesetzliche Vorgaben zu Beteiligungsverfahren gibt es für die städtebauliche Rahmenplanung nicht.

Der Rahmenplan bildet nach abschließender Beschlussfassung die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 175 „Ehemaliges AEG-Gelände, südlich Berliner Platz“.

### **Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:**

Anders als bei einem Bebauungsplan vermitteln vorgeschaltete städtebauliche Konzepte oder Rahmenpläne noch keine Baurechte. Von daher sind mit der vorgelegten Beschlussvorlage noch keine Auswirkungen auf das Klima zu benennen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Taurus  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

- Entwurf Städtebaulicher Rahmenplan „Ehemals AEG-Gelände“