

AZ: 61/61-1/61-20-06-01-048 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0606/2018/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**48. Änderung des Flächennutzungsplanes
1990 "Stock-Gelände - Rendsburger Straße"**
- Billigung des geänderten Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ für das Gebiet westlich der Rendsburger Straße, südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße, östlich der Tennisanlage des THC und nördlich der Bahnlinie Neumünster-Heide im Stadtteil Gartenstadt sowie der Entwurf der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ 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 § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

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:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „*Stock Gelände – Rendsburger Straße*“ gefasst. Durch die Planung sollen für das Gesamtgebiet östlich der Rendsburger Straße die Entwicklungsperspektiven aufgezeigt und eine langfristig zielgerichtete, miteinander abgestimmte Neuausrichtung vorbereitet werden.

Während der öffentlichen Auslegung kam es Corona-bedingt zur Schließung des Verwaltungsgebäudes, so dass die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und damit die rechtlichen Anforderungen an eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht mehr gegeben waren. Die Offenlage ist komplett zu wiederholen; in der Bekanntmachung ist auf die zurzeit geltenden Regelungen (z. B. Einsichtnahme vor Ort nur nach vorheriger Terminvereinbarung) hinzuweisen.

Während der Corona-bedingt abgebrochenen Offenlage ging eine Stellungnahme von Seiten der Grundstückseigentümerin der westlichen Flächen im Plangebiet über deren Rechtsvertreter ein. In dieser Stellungnahme (siehe **Anlage 03**) werden erhebliche Bedenken gegen den Grünstreifen entlang der Heider Bahn vorgebracht. Diese privaten Belange sollten bereits jetzt in die Abwägung eingestellt werden, um die unweigerliche Auseinandersetzung damit nicht auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben; eine ggfs. erneute Planänderung nach der regulären Auslegung soll möglichst vermieden werden.

Auch wenn mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch kein konkreter Entzug von Bau- oder Nutzungsrechten einhergeht, sind gleichwohl die privaten Belange im Hinblick auf den Fortbestand der Grundstücksverfügbarkeit in die Abwägung einzustellen. Hierbei sind auch die (privaten) Belange der Wirtschaft und der Bedarf an Siedlungsfläche nicht unwesentlich. Bisher waren die betroffenen Flächen an der Bahntrasse als gewerbliche Baufläche dargestellt; ein nicht unerheblicher Anteil wird künftig als Grünfläche ausgewiesen. Um den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücksflächen Rechnung zu tragen wird empfohlen, den betroffenen Grüngürtel auf eine Breite von 20 m zu reduzieren. Dadurch wären noch ein ausreichend breiter Grünkorridor zugunsten der städtebaulichen Funktionen (Grünvernetzung, straßenunabhängige Wegeverbindungen, ökologische Aufwertung, Klimaschutz, Naherholung, Immissionsschutz u. a.) und gleichzeitig eine größtmögliche Ausnutzbarkeit als Siedlungsfläche gegeben. Bei einer noch stärkeren Verringerung der Breite des Grünzuges oder bei gänzlichem

Verzicht darauf ließen sich hingegen die beschriebenen städtebaulichen Ziele nicht mehr sinnvoll erreichen. Durch die gewählte Breite von 20 m ergibt sich zusammen mit dem Grünstreifen am nördlichen Plangebietsrand eine Zone von insgesamt etwa 35 m, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Grünversorgung usw. dienen soll. Dies entspricht in etwa der bislang im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Breite des Grüngürtels.

Hinsichtlich der bestehenden Grundstückszufahrt ist klarzustellen, dass diese dem Bestandschutz unterliegt und die Benutzbarkeit keineswegs eingeschränkt oder entzogen wird. Erst im Zuge der später erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist ein neues Erschließungskonzept zu erstellen, in dem die Erreichbarkeit der verbleibenden Siedlungsflächen zwischen Bahntrasse und der Bebauung im B-Plangebiet geregelt wird. Die Flächennutzungsplandarstellungen stehen dem nicht entgegen bzw. greifen der konkreten Planung nicht vor. Im Übrigen wird im Bebauungsplan Nr. 83 bereits eine neue, zentrale und gut dimensionierte öffentliche Erschließungsstraße an die westlichen Grundstücksbereiche herangeführt. Hiermit verbessert sich die Situation für die dortigen Grundstückseigentümer - ohne deren finanzielle Beteiligung - erheblich.

Aus einer rechtlichen Einschätzung zum Bebauungsplanentwurf ergab sich zudem, dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eindeutiger Rechnung getragen wird, wenn auf der Flächennutzungsplanebene die gesamte Baufläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt wird. Auf Ausweisung eines Teiles als Sonderbaufläche (S) im Bereich des Nahversorgers wird dadurch verzichtet. Hintergrund ist, dass in dem auf B-Planebene konkretisierten Sondergebiet (SO) neben dem Einzelhandel zur Nahversorgung in den oberen Geschossen entlang der Rendsburger Straße sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche und Nutzungen untergebracht werden sollen. An dem Standort des Nahversorgungsbetriebes im Plangebiet ändert sich hierdurch nichts (siehe Bebauungsplan Nr. 83).

Die im März 2020 eingeleitete Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB konnte trotz der SARS-CoV-2 -Pandemie regulär durchgeführt werden; lediglich die Frist für die Rückmeldungen wurde ausgiebig verlängert. Aus der Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Überarbeitung erforderlich machten.

Insgesamt sind alle Anregungen und Hinweise sowie die Vorschläge zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung im Einzelnen der anliegenden Abwägungstabelle (**Anlage 03**) zu entnehmen.

Der geänderte Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist erneut zu billigen, um die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchführen zu können.

Es wird auf die anliegenden Entwurfsunterlagen (**Anlagen 01 bis 02**) verwiesen. Der Fachbeitrag zum Schallschutz, der auf Ebene der Flächennutzungsplanung einzuholen war und bereits vorgelegt wurde, wird der Vollständigkeit halber im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache nochmals zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Anders als bei einem Bebauungsplan vermitteln die Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch keine Baurechte. Von daher sind mit der vorgelegten Beschlussvorlage zur Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen auf das Klima ersichtlich.

Gleichwohl wurden die klimabezogenen Aspekte der Bauleitplanung auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (siehe Kap. 3.3 „Klimaschutz“) aufgezeigt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Entwurf der 48. FNP-Änderung - mit Legende, Stand 16.06.2020
- 02 Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht, Stand 16.06.2020
- 03 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Abwägungstabelle), Stand 02.07.2020

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder in der Stadtverwaltung (Stadthaus) zu den Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach vorheriger Anmeldung einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 04 Lärmtechnische Voruntersuchung, Büro WVK, 13.06.2017