

AZ: 61-20-06-01-48 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0748/2018/DS

=====

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|-------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 03.02.2021 | Ö | Vorberatung |
| Hauptausschuss | 09.02.2021 | Ö | Vorberatung |
| Ratsversammlung | 16.02.2021 | Ö | Endg. entsch. Stelle |

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 "Stock Gelände – Rendsburger Straße"

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Abschließender Beschluss**

Antrag:

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Personen und Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Ratsversammlung beschließt die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „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.

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung dem Innenministerium zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist anschließend nach § 6 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

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:

Im Sommer 2012 stellte das Unternehmen „Stock Guss“ den Gießereibetrieb auf dem östlichen Teil des insgesamt knapp 8,2 Hektar großen Gewerbeareals an der Rendsburger Straße in Neumünster ein. Dieser knapp 3,8 ha umfassende Teilbereich wurde nach seiner Veräußerung komplett geräumt und steht nunmehr für eine städtebauliche Neuordnung sowie der damit verbundenen Nutzbarmachung einer Industriebrache in Form von innerstädtischer Konversion zur Verfügung. Für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 83 „Stock-Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil“ aufgestellt. Auf die entsprechende Drucksache wird verwiesen.

Der westliche Teilbereich der Gesamtfläche wird weiterhin durch verschiedene Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes aktiv genutzt. Obgleich der dortige Grundstückseigentümer perspektivisch eine Umnutzung des Areals hin zu einer zusammenhängenden hochwertigen Nutzung grundsätzlich begrüßt, ist eine konkrete Umwandlung dieses Bereiches derzeit nicht absehbar.

Um jedoch die Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und damit eine langfristig zielgerichtete, miteinander abgestimmte Neuausrichtung vorzubereiten, sollen für das gesamte Gebiet die veränderten städtebaulichen Ziele dargelegt werden.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 17.12.2017 beschlossen, für das Gebiet westlich der Rendsburger Straße, östlich der Tennisanlage des THC, nördlich der Bahnlinie Neumünster - Heide und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße im Stadtteil Gartenstadt die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 1990 „Stock Gelände - Rendsburger Straße“ durchzuführen. Parallel dazu erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes für den Ostteil des Areals.

Im bisher geltenden Flächennutzungsplan war das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. An der Nordseite befand sich zur Abschirmung gegenüber den Wohnnutzungen ein ca. 35 m breiter Grünstreifen. Den städtebaulichen Zielen entsprechend wird der Bereich künftig als gemischte Baufläche (M) mit nördlich und südlich angrenzenden Grünstreifen dargestellt.

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, die auf Flächennutzungsplanebene relevant sein können, werden in der anliegenden Abwägungstabelle erfasst und mit entsprechenden Empfehlungen zu Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung versehen (**Anlage 04**).

Im Abwägungsprozess ist besonderes Augenmerk auf eine private Stellungnahme zu richten, die während der öffentlichen Auslegung von Seiten der Grundstückseigentümerin der westlichen Flächen im Plangebiet über deren Rechtsvertreter einging. In diesem eingegangenen Schreiben (siehe **Anlage 03**) werden erhebliche Bedenken gegen den südlichen Grünstreifen entlang der Heider Bahn vorgebracht. Dieser Grünstreifen wurde aufgrund des Beratungsergebnisses im Planungs- und Umweltausschuss am 05.02.2020 mit einer Breite von 30 m in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (statt zuvor mit 15 m Breite). Im erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 26.08.2020 wurde die Breite aufgrund der nachfolgend zusammengefassten Abwägungsergebnisse auf 20 m reduziert.

Auch wenn mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch kein konkreter Entzug von Bau- oder Nutzungsrechten einhergeht, sind gleichwohl die privaten Belange im Hinblick auf die beabsichtigte Bodennutzung und 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 entlang der Bahntrasse als gewerbliche Baufläche dargestellt; ein nicht unerheblicher Anteil davon wird künftig im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Um den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücksflächen Rechnung zu tragen, wird empfohlen, den betroffenen Grünstreifen mit einer Breite von 20 m festzulegen. 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 bebaubare Fläche gegeben. Bei einer 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 Grünstreifens.

Hinsichtlich der bestehenden Grundstückszufahrt an der Rendsburger Straße 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 Bebauung geregelt wird. Die Flächennutzungsplandarstellungen stehen dem nicht entgegen bzw. greifen der konkreten Planung nicht vor.

Zudem 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 erheblich.

Das Verfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes kann nunmehr abgeschlossen werden. Auf die anliegenden Planunterlagen wird verwiesen (**Anlagen 01 bis 03**).

Im Übrigen wird auch auf die Ausführungen und Unterlagen in der in gleicher Sitzung vorgelegten Drucksache zum Bebauungsplan Nr. 83 verwiesen (um Wiederholungen zu vermeiden).

Die im Antrag dieser Drucksache aufgeführten Beschlüsse sind Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung nach § 6 BauGB durch das Innenministerium Schleswig-Holsteins.

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 werden 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 Planzeichnung mit Legende
- 02 Begründung einschließlich Umweltbericht
- 03 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB
- 04 Übersicht über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen (Abwägungstabelle)

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

05 Lärmtechnische Voruntersuchung, Büro WVK, 13.06.2017

* Evtl. Zugangsbeschränkungen aufgrund aktueller Bestimmungen zur Eindämmung des SARS-CoV-2 sind zu beachten.