

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 83

„Stock-Gelände – Rendsburger Straße - Ostteil“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stock-Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die knapp 3,8 Hektar große Industriebrache des ehem. Gießereibetriebes „Stock Guss“ an der Rendsburger Straße in Form einer innerstädtischen Konversion zu einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtquartier mit zeitgemäßen Wohnformen, wohnverträglichem Einzelhandel und Gewerbe sowie einer KiTa zu entwickeln.

Entgegen der langjährig sinkenden Bevölkerung zeigte sich in den letzten Jahren ein Anstieg der Bevölkerungszahl in Neumünster, welche einhergehen mit einem wachsenden Maß an Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Haushalte ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage in der Stadt weiter zunimmt und sich die Anspannung erhöht, wenn nicht ausreichend neue Bauplätze ausgewiesen werden können oder die Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden. Gemäß der Handlungsempfehlungen der aktuellen Fortschreibung des „Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster“ aus dem Jahr 2020 soll für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen die Innenentwicklung zukünftig im Fokus stehen. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit Geschosswohnungsbauten erhöht werden um so einen nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen und zudem das teils sehr heterogene Siedlungs- und Stadtbild qualitativ aufzuwerten.

Mit der Ausweisung neuer urbaner Wohnquartiere geht naturgemäß die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet als zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel einher. Dies rechtfertigt daher auch die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Obgleich die Stadt Neumünster im Ergebnis der letzten Untersuchungen im Zuge des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ auch weiterhin eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweist, ist im Stadtteil Gartenstadt ein sehr deutliches räumliches Angebotsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Grundversorgungsangeboten festzustellen.

Die Erfordernisse auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundene wachsende Zuzug gehen auch in Neumünster einher mit dem aktuellen und vor allem künftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen sowie der real vorhandenen Nachfrage nach KiTa-Plätzen. Gemäß den Aufstellungen zu Bestandsplätzen, geplanten Maßnahmen und dem realen sowie prognostizierten Bedarfen besteht im gesamten Stadtgebiet ein Defizit an Betreuungsplätzen. Dieser Bedarf unterstreicht die Notwendigkeit für die Errichtung einer weiteren Betreuungseinrichtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt im nördlichen Bereich des Kerngebietes von Neumünster, westlich der Rendsburger Straße, östlich der bestehenden Gewerbebetriebe, nördlich der Bahnlinie „Neumünster-Heide“ und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird nahezu der gesamte Plangeltungsbereiches als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Im Norden schließt sich über die gesamte Länge des Plangebietes ein ca. 35 m breiter Grünzug mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ an. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung hierfür erforderlich macht. Im Zuge der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das gesamte Gewerbeareal (ca. 8,2 ha) angepasst werden, um den gesamtstädtisch bedeutsamen Entwicklungsraum zukunftsweisend vorzubereiten. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB betrieben.

1. Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 17.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 „Stock-Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.01.2019 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Gartenstadt statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 wurde am 05.02.2020 durch den Planungs- und Umweltausschuss gefasst. Die anschließende Auslegung wurde aufgrund der behördlichen Auflagen im Zuge der SARS-CoV-2-Pandemie (Schließung der Verwaltungsgebäude) abgebrochen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.03.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde nach der (abgebrochenen) öffentlichen Auslegung sowie der (durchgeführten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geändert. Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 26.08.2020 durch den Planungs- und Umweltausschuss gefasst. Die sich anschließende Auslegung wurde in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 16.10.2020 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit gegeben, erneut zu dem Entwurf Stellung zu nehmen.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am _____.____._____ gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Planbegründung. Der Bericht wurde von dem Planungsbüro Frankes Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet.

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Konversionsfläche sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter allgemein wenig erheblich. Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzung des Plangebietes ist nur eine geringe Erhöhung des zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung gegenüber dem ehemaligen Bestand verbunden.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Für im Vorfeld entfallenen Baumbestand erfolgen Neuanpflanzungen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch großflächige Versiegelungen und Bodenauffüllungen, welche für die Herstellung funktionsfähiger Abflussverhältnisse erforderlich werden, betroffen. Die Veränderungen gegenüber dem vorangegangenen Bestand sind jedoch gering und wenig erheblich. Mögliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können durch lokale Regenwasserversickerung minimiert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in Kombination mit nicht störendem Gewerbe an einem innenstadtnahen Standort sowie der Ansiedlung eines Nahversorgers (Lebensmittelmarkt) als überwiegend positiv eingestuft werden. Beeinträchtigungen geplanter Nutzungen durch Emissionsbelastungen aus dem Verkehr auf der Rendsburger Straße sind durch die Umsetzung schallschutztechnischer Auflagen zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch den zusätzlichen

Ziel- und Quellverkehr können durch Herstellung von Linksabbiegespuren und einer Lichtsignalanlage ausgeschlossen werden.

Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung und KiTa stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen in das Ortsbild ein. Öffentliche Grünflächen sowie festgesetzte Baumanpflanzungen sichern eine Durchgrünung des Quartiers. Artenschutzrechtliche Belange werden durch Aufnahme von Hinweisen zur Bauzeitenreglung beachtet.

Die Belange des Klimaschutzes wurden in der Umweltprüfung erfasst und darüber hinaus, u. a. anhand eines städtischen Leitfadens zur Bewertung der Klimarelevanz gesondert und ausführlich in der Begründung dargestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die ermöglichten Neunutzungen keine oder wenig relevante Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Anregungen vorgebracht.

Zum einen wurde die Errichtung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zum Nachtredder angeregt. Der hierfür notwendige Kontakt mit dem Grundstückseigentümer der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche wurde von der Verwaltung aufgenommen, die Möglichkeit für eine vorgezogene Etablierung eines öffentlich nutzbaren Weges über das private Betriebsgelände geprüft.

Des Weiteren wurde der Wunsch vorgebracht, dass die südlich des Plangebietes im Bereich „Altes Stahlwerk“ begonnene, hochwertige Gebäudegestaltung auch für das Plangebiet fortgesetzt wird. Entsprechende gestalterische Vorgaben wurden im Bebauungsplan entlang der Rendsburger Straße aufgenommen und die Anregung somit berücksichtigt.

Zum anderen hat der sich in Nachbarschaft zum Plangebiet befindliche Tennisclub eine Stellungnahme abgegeben. Diese befasste sich vor allem mit den Auswirkungen des Sport- und Spielbetriebes einschließlich der dort verorteten Gastronomie auf das Plangebiet sowie einer perspektivisch heranrückenden Wohnbebauung (siehe 48. Änderung des Flächennutzungsplanes). Es wird eine Einschränkung des Clubbetriebes durch zukünftige Planungen befürchtet. Die bauplanerischen Auswirkungen der Anlage wurden im Zuge der Bauleitplanung untersucht. Eine lärmbezogene Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet

des Bebauungsplanes Nr. 83 durch die Anlagen ist nicht zu erwarten. Für die westlich an das B-Plangebiet angrenzenden Flächen hingegen können bei Wandlung in eine urbane Mischnutzung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies wird innerhalb der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Bei der Bewertung der eventuellen Beeinträchtigungen ist allerdings grundsätzlich zu berücksichtigen, dass der Tennisbetrieb seinerseits auf die in unmittelbarer Nähe bereits vorhandenen reinen Wohngebiete (Nachtredder und Robert-Koch-Straße) Rücksicht nehmen muss und seine Entwicklungsmöglichkeiten dadurch ohnehin beschränkt sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde zudem eine Stellungnahme abgegeben, die ausschließlich für die Ebene des Flächennutzungsplanes relevant ist und dort behandelt wird.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) wurden von Seiten der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange relevante Anregungen und Hinweise abgegeben.

Das Eisenbahn-Bundesamt weist auf die notwendige Beachtung der Lärm- und anderer Emissionen durch den angrenzenden Bahnbetrieb hin. Die möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet werden im Umweltbericht bewertet und in die Abwägung eingestellt. Eventuelle Lärmbelastungen wurden gutachterlich untersucht. Die Berücksichtigung erfolgt über Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) weist darauf hin, dass den Empfehlungen der vorhabenbezogenen Stellungnahmen zum Einzelhandelsstandort von Büro Junker+Kruse hinsichtlich der dort genannten Verkaufsflächenobergrenzen entsprochen werden sollte, um negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet zu vermeiden. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Die Schleswig-Holstein Netz AG als Versorger weist auf die notwendige Unterbringung einer Fläche für die Errichtung einer fernsteuerbaren Netzstation hin; eine entsprechende Vorhaltefläche wurde ausgewiesen

Die Untere Naturschutzbehörde regt für die innere Gestaltung des Wohn- und Gewerbegebietes einen festgeschriebenen Flächenanteil für Dachflächen- und Fassadenbegrünungen an. Innerhalb des Sondergebietes im Bereich des Nahversorgers ist ein Gründachs zur Steigerung des Mikroklimas verbindlich festgesetzt.

Die Untere Wasserbehörde weist auf die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzeptes hin. Dieses wurde im weiteren Planverfahren in enger Abstimmung mit

der Behörde erstellt. Es beinhaltet auch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

Die Landesplanungsbehörde schließt sich inhaltlich der Stellungnahme der IHK an und wird dementsprechend auch berücksichtigt.

Die Anregungen der städtischen Verkehrsplanung werden im Rahmen der Erschließungsanlagenplanung berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme des Fachdienstes Frühkindliche Bildung wurde im B-Plan in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin ein konkreter Standort für eine Kindertagesstätte festgelegt. Zusätzlich wurden über einen städtebaulichen Vertrag die nötigen Vereinbarungen zur Errichtung der Kita getroffen.

Weitere Stellungnahmen zu Bodenschutz, archäologischem Denkmalschutz und Kampfmittelverdacht wurden durch Aufnahme entsprechender Hinweise im Teil B (Text) berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Anregungen des Eisenbahn-Bundesamtes, der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde in den Kernpunkten wiederholt und entsprechend berücksichtigt.

Festsetzungen zur Fassadenbegrünung von tür- und fensterlosen Fassadenflächen wurden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Relevanz wurde hingegen auf detaillierte Vorgaben zu deren Ausführung verzichtet. Die ergänzenden Hinweise und notwendigen Abstimmungen zum Entwässerungskonzept und der Erschließungsplanung (insb. Ausbauplanung des Knotenpunktes Rendsburger Straße) wurden durchgeführt und die daraus resultierenden Dokumente erarbeitet.

Unter anderem aufgrund der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde wurde auf die Gliederung der MU-Gebiete nach Verkaufsflächengröße verzichtet. Stattdessen erfolgte die beabsichtigte Gliederung über die Feinsteuerungsinstrumente der BauNVO (Nutzungsausschluss, Zulassung von Ausnahmen sowie sortimentspezifische Steuerung).

Ebenso wurde auf die mittlerweile gerichtlich als unzulässig eingeschätzte Festlegung einer Anzahl von zulässigen Einzelhandelsbetrieben verzichtet. Die Planungsziele wurden stattdessen über eine Differenzierung nach Mindest- und Maximal-Verkaufs- und Geschossflächengröße sowie mittels inhaltlicher Gliederungen anhand der „Neumünsteraner Sortimentsliste“ umgesetzt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde erneut Anregungen und Hinweise für Festsetzungen im Sinne der ökologischen Leitlinien für die Bauleitplanung der Stadt Neumünster abgegeben. Im vorliegenden Fall soll aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen dem zurückliegenden langwierigen Abstimmungsprozess zum B-Plan und dem

Beschluss der zitierten Leitlinie den Anregungen nicht uneingeschränkt gefolgt werden. Abgesehen davon wurden bereits die wesentlichen Empfehlungen der Leitlinie in der Planung umgesetzt (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung im Sondergebiet).

Aufgrund erneuter Hinweise wurden die notwendigen Abstimmungen zum Entwässerungskonzept und der Erschließungsplanung (insb. Ausbauplanung des Knotenpunktes Rendsburger Straße) durchgeführt und die entsprechenden Dokumente auf den letzten Stand gebracht.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die grundlegende Entscheidung zugunsten der Planungsinhalte ist vor dem Hintergrund des dringend benötigten urbanen Wohnraumes und (damit verbundener) Kita-Plätze sowie der Unterversorgung des Stadtteiles Gartenstadt mit Nahversorgungsangeboten getroffen worden.

Der Standort ist für die angestrebte verdichtete Mischnutzung sowohl flächenmäßig groß genug als auch verkehrlich sehr gut an- und in die Siedlungsgebiete eingebunden. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Neumünster (ca. 1,2 km), die verkehrsgünstige Lage sowie das ansprechende grün- und freiräumliche Umfeld in fußläufiger Entfernung (Stadtpark ca. 500 m) bietet insbesondere der bereits komplett beräumte östliche Teil des Stock-Geländes das nötige Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßer, verdichteter Wohnformen in geordneter (und gewollter) Mischung mit wohnverträglichem Einzelhandel, Gewerbe sowie sozialen bzw. kulturellen und sonstigen Einrichtungen..

Gebilligt durch Beschluss der Ratsversammlung am 16.02.2021

Neumünster, den 18.02.2021

Sachgebiet IV

**- Fachdienst Stadtplanung und -erschließung- Abt.
Stadtplanung und Erschließung**

Im Auftrag

gez.

(Heilmann)