Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

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

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 1990) „Stock-Gelände – Rendsburger Straße" wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das knapp 8,4 Hektar große Gewerbeareal an der Rendsburger Straße langfristig und zielgerichtet planungsrechtlich für zukünftige Nutzungen vorzubereiten sowie die parallellaufende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 für den Ostteil der Gesamtfläche (ca. 3,8 ha umfassend) zu ermöglichen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (1990) stellt das Gebiet aufgrund der vormaligen und teilweise aktuellen Nutzung (der Westteil wird auch weiterhin durch verschiedene Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes aktiv genutzt) als gewerbliche Baufläche (G) dar. Lediglich an der Nordseite befindet sich ein breiter Grüngürtel, welcher vor allem als Abschirmung für die angrenzenden Wohnbebauungen dienen sollte.

Vor dem Hintergrund, dass der historisch gewachsene reine Gewerbestandort an dieser Stelle im Stadtgebiet eine Wandlung erfahren soll bzw. teilweise bereits komplett aufgegeben wurde, wird im Sinne der perspektivischen Gesamtplanung das Gebiet künftig als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der Grüngürtel im nördlichen Teil bleibt erhalten, wird jedoch in seiner Breite verringert. Entlang der südlich gelegenen Eisenbahntrasse wird ein weiterer Grünzug als Verbindungsachse zwischen Kleingartenanlage und Stadtpark dargestellt.

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 oder die Nachverdich-

tungspotenziale ausgeschöpft werden können. Gemäß der Handlungsempfehlungen der 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.

Die Erfordernisse auf dem Wohnungsmarkt und der wachsende Zuzug in das Stadtgebiet gehen auch in Neumünster einher mit dem aktuellen und vor allem künftigen Bedarf an lokaler und stadtteilbezogener Nahversorgung sowie der Notwendigkeit an ausreichenden Kinderbetreuungsplätzen. Dieser Bedarf unterstreicht die Notwendigkeit für die Errichtung eines neuen Nahversorgungsstandortes für das geplante Quartier und die umliegenden Bestandssiedlungen der Gartenstadt sowie für eine neue Betreuungseinrichtung zur Deckung der bestehenden und künftigen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes.

Durch günstige Standortfaktoren nahe des Ortszentrums (zentrale Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung) ist es mit der Entwicklung der Flächen der nachzunutzenden „Stock Guss-Eisengießerei" möglich, die übergeordneten siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll im Sinne des gewünschten Flächenmanagements des Baugesetzbuches ("Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen") umzusetzen. Die ausgewogene Gesamtstruktur des Ortes kann an dieser Stelle zukunftsorientiert abgerundet und die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sinnvoll und nachhaltig mit der Errichtung eines neuen Nahversorgungsstandortes sowie einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung kombiniert werden.

1. Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 17.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock-Gelände – Rendsburger Straße" 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 zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der (abgebrochenen) öffentlichen Auslegung sowie der (durchgeführten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut ausgelegt. 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 abschließende Beschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am 16.02.2021 gefasst. Anschließend wurde beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung beantragt und mit Schreiben vom 29.04.2021 unter Az. IV 525 - 512.111 - 4 (48. Ä.) erteilt.

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 für das Planvorhaben sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter allgemein wenig erheblich. Mit der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Änderung der Nutzung des Plangebietes ist keine Erhöhung des zulässigen Umfanges der baulichen Nutzung verbunden. Ein allgemeiner Flächenausgleich wird demnach nicht erforderlich. Die möglichen negativen Auswirkungen der Plandarstellung auf einzelne Schutzgüter sind im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Vorhabenplanung durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen minimierbar sowie ausgleichsfähig. Artenschutzrechtliche Belange werden auf der Ebene des B-Planes beachtet.

Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich in das Ortsbild ein. Möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnstandorte durch Verkehrslärm ist durch Lärmschutzmaßnahmen entgegenzuwirken.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Anregungen vorgebracht.

Bei zweien der abgegebenen Hinweise und Anregungen handelte es sich um Stellungnahmen zum parallellaufenden Bebauungsplan Nr. 83, im Zuge dessen diese entsprechend berücksichtigt wurden.

Zum anderen hat der sich in Nachbarschaft zum Plangebiet befindliche Tennissportclub 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. 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 Bebauungsplangebiet Nr. 83 durch die Anlagen ist nicht zu erwarten. Für die östlich direkt an die Sportanlage angrenzenden Flächen hingegen können bei späterer Wandlung in eine urbane Mischnutzung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Daher wird die entsprechende Signatur für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)" in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. 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 (abgebrochenen) öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde zudem eine Stellungnahme abgegeben, welche im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nochmals wiederholt wurde. Diese Eingabe befasst sich vor allem mit den Auswirkungen der anvisierten Flächendarstellungen auf die sich im westlichen Teil des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe und die Flächenverfügbarkeit. Es wird insbesondere durch die Ausweisung des Grüngürtels im Süden des Plangebietes eine erhebliche Beeinträchtigung der künftigen Nutzung des Gewerbeareals befürchtet. Auch bei einer entsprechenden Veräußerung von Betrieben oder Flächen dieses Areals könnte sich die Grünzugausweisung negativ auswirken. Folglich wird in der Stellungnahme angeregt, auf diese Grünzugausweisung zu verzichten. Da sich aus den gemäß § 5 BauGB getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf bestehende Nutzungen ergeben und - entgegen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) - mit der (vorbereitenden) Ausweisung von Nutzungsabsichten (Flächennutzungsplan) kein Baurecht erwirkt oder entzogen wird, sind Nutzungseinschränkungen nicht zu befürchten. Im Hinblick auf die langfristige städtebauliche Neustrukturierung werden den der Grünzugausweisung zugrundliegenden öffentlichen Belangen (Grünvernetzung, straßenunab-

hängige Wegeverbindungen, ökologische Aufwertung, Klimaschutz, Naherholung, Immissionsschutz u. a.) der Vorrang eingeräumt. Um jedoch die künftigen Einschränkungen der privaten Flächenverfügbarkeit, welche sich bei der verbindlichen Umsetzung der FNP-Darstellungen ergeben kann, möglichst gering zu halten, wurde die Breite des geplanten Grünstreifens von 30 m (im ausgelegten Entwurf) auf 20 m (in der Endfassung) reduziert. Bei dieser Breite lassen sich die städtebaulichen Ziele, die den Grünzug begründen, - wenn auch eingeschränkt, gleichwohl umsetzen. Die Darstellung stellt im Ergebnis einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den berührten privaten und öffentlichen Belangen dar.

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. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde zudem eine Lärmprognose eingeholt; zur Berücksichtigung der potenziellen Konfliktlage wird die entsprechende Signatur für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)" in die Planzeichnung aufgenommen. Konkretisierungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, auch am südlichen Plangebietsrand einen Grünstreifen vorzusehen, um die Idee einer „Grünen Stadt Neumünster" fortführen zu können. Diese Anregung wurde berücksichtigt.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit von Flächensanierungen in bestimmten und benannten Bereichen des Plangebietes hin. Diese sind im Zuge der Aufstellung späterer Bauleitpläne für die betroffenen Bereiche entsprechend in Abstimmung mit der Behörde vorzunehmen und die Stellungnahme wird somit berücksichtigt.

Die Anregungen der städtischen Verkehrsplanung werden im Rahmen der Erschließungsanlagenplanung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 83 berücksichtigt.

Um dem planerischen Entwicklungsgebot inhaltlich rechtskonform zu entsprechen, wurde statt einer Differenzierung der Flächendarstellungen (Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und Sondergebiet) eine durchgängige Darstellung als Gemischte Baufläche gewählt. Dies entspricht am ehesten der angestrebten und auf B-Planebene konkret auszuarbeitenden Nutzungsmischung und -vielfalt.

Weitere Stellungnahmen zum archäologischen Denkmalschutz, Kampfmittelverdacht, zur barrierefreien Ausführung der geplanten Gebäude und zu den Stellplätzen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die grundlegenden Belange des Klimaschutzes wurden in der Umweltprüfung erfasst und darüber hinaus u. a. anhand eines städtischen Leitfadens zur Bewertung der Klimarelevanz gesondert in der Begründung dargestellt.

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

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamt durch entsprechend vergleichbare Hinweise seitens der Deutsche Bahn Immobilien ausführlich wiederholt. Diese wurden u. a. in einer Voruntersuchung zum Lärmschutz behandelt und bereits in den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird - mit Verweis auf die durch die Stadt Neumünster unlängst verabschiedete ökologische Leitlinie zur Bauleitplanung - in der erneuten Beteiligung die Ausweisung eines mindestens 30 m breiten südlichen Grünstreifens angeregt. Dieser Anregung wurde mit Blick auf die betroffenen privaten Belange (siehe Pkt. 3 dieser Erklärung) nicht gefolgt. Es bleibt bei der Ausweisung eines 20 m breiten Grünzuges. Die aufgrund des Abwägungsergebnisses gewählte Breite von 20 m führt zusammen mit dem nördlichen Grüngürtel dazu, dass die privaten Bauflächen seitlich mit insgesamt etwa 35 m Grünzonen gesäumt werden. Die Breite dieser Zonen entspricht rein summarisch schon des bislang im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grüngürtels.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die grundlegende Entscheidung zugunsten der Planungsinhalte ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten Wandlung in gemischt genutzte Quartiere, des dringend benötigten urbanen Wohnraumes und einer angestrebten stadtteilgliedernden Durchgrünung getroffen worden.

Der Standort ist für eine städtebauliche Wandlungsmaßnahme 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 Umfelds in fußläufiger Entfernung (Stadtpark ca. 500 m) bietet das Areal das nötige Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßer Wohnformen in geordneter (und gewollter) Mischung mit wohnverträglichem Einzelhandel, Gewerbe sowie kulturellen, sozialen und sonstigen Einrichtungen.

Neumünster, den 04.05.2021

Sachgebiet IV
- Fachdienst Stadtplanung und -erschließung-
Abt. Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

gez.

(Heilmann)