Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung

Neumünster, 13. Juni 2008

AZ:

Drucksache Nr.: 0080/2008/DS

==========

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	01.07.2008	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	10.07.2008	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.07.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

35. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 "Entwicklungsfläche Nord / A 7"

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Bürger- und Behördenbeteiligung
- Durchführung einer Umweltprüfung

A n t r a g :

1. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das in den Stadtteilen Einfeld und Gartenstadt gelegene Gebiet östlich der BAB A 7 zwischen der L 328, der K 1 und dem Baggersee wie folgt zu ändern:

   Anstelle von Fläche für Wald und Flächen für die Landwirtschaft sind gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen darzustellen.

2. Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das Gebiet westlich der BAB 7 zwischen der BAB-Anschlussstelle Nord, der K 1 und der Stadtgrenze abzuschließen:

   Anstelle der vom Innenminister im Genehmigungsverfahren versagten Darstellung

einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung “Fernfahrer-Rastanlage” auf der anderen Seite der Autobahn ist eine Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich vor allem auf die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Umwelt, Oberflächenentwässerung, Immissionsschutz und Naherholung beziehen.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen; die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu informieren und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

5. Bedingt durch die Größe des Änderungsgebietes und der vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist der Landschaftsplan der Stadt Neumünster zu ändern; dabei ist der Landschaftsplan an die bisher durchgeführten Flächennutzungsplanänderungen anzupassen.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

7. Die zukünftigen Bauflächen sind aus dem Landschaftsschutzgebiet “Stadtrand Neumünster” zu entlassen.

8. Die Aufstellung eines Satzung zur Begründung eines Vorkaufsrechts an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bereitstellung von Planungsmitteln erfolgt über eine gesonderte Vorlage.

B e g r ü n d u n g :

Hauptzielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Stellung Neumünsters in zentraler Lage des Landes Schleswig-Holstein an der Entwicklungsachse A 7 als Verkehrsknotenpunkt und Standort für die Logistik weiter auszubauen. Neben der Bereitstellung attraktiver Flächen sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Autohofes geschaffen werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Auf einer Entwicklungsfläche von rd. 42 ha, die unmittelbar von der Autobahn einsehbar ist, sollen in einem Gewerbepark folgende Bausteine integriert werden:

- Gewerbe- und Industrieflächen für Zentral- und Verteillager, sonstige Logistik, Immobilien und Speditionen,
- autoorientierte Services und Dienstleistungen, wie Tankstellen, Rastanlagen, Gastronomie, Motel,
- Präsentation und Verkauf von Jahreswagen und hochwertigen Gebrauchtfahrzeugen,
- sonstige, die Themen Logistik und Auto ergänzende Angebote und Dienstleistungen, Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie touristische Informationen.

Dem Gewerbepark soll durch eine ansprechende bauliche Gestaltung und Architektur ein besonderes Gepräge gegeben werden, so dass an dieser zentralen Stelle im Land ein wirtschaftliches Alleinstellungsmerkmal mit deutlicher Anziehungskraft in der Region entsteht.

Die Flächenentwicklung markiert außerdem den nördlichen Endpunkt des Städtenetzes Nordgate. Das Städtenetz Nordgate ist ein Verbund der Orte Norderstedt, Quickborn, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Bad Bramstedt und Neumünster, die entlang der A 7 freie Gewerbeflächen in allen Lagen, Größen und Preisklassen anbieten.

Die hier in der Flächennutzungsplanänderung formulierten Ziele wurden tlw. bereits im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan erörtert. So stellt der Flächennutzungsplan 1990 auf der Westseite der Autobahn zwischen der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord und der K 1 (Rendsburger Straße) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung “Fernfahrer-Rastanlage” dar. Diese Darstellung wurde jedoch im Genehmigungsverfahren 1992 von der Genehmigung ausgenommen, da der Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung Belange des Natur- und Umweltschutzes berührt sah und eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster nicht in Aussicht stellte. Diese Begründung lässt sich tlw. nachvollziehen, da sich dort der Niederungsbereich des Baches Aalbek befindet. Der gültige Landschaftsplan der Stadt Neumünster sieht hier eine Renaturierung des Fließgewässers vor. Die Verwaltung schlägt vor, mit der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes 1990 abzuschließen.

Für die zukünftige Gebietsentwicklung ist es von besonderer Bedeutung, eine Anbindung im direkten Umfeld der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord herzustellen. Die Ausbildung der Verkehrsanlage muss im weiteren Planverfahren noch untersucht werden.

Bedingt durch die vorgesehene Größe des Plangebietes der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Umfang der Änderungen, wird eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Die Änderung des Landschaftsplanes kann parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Belange sind in der Umweltprüfung zu untersuchen. Im Hinblick auf die im Plangebiet bekannten hohen Grundwasserstände ist für die Oberflächenentwässerung eine entsprechende Fachplanung vorzulegen. Bestimmte Fachplanungen können auch in einem nachfolgenden Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erarbeitet werden.

Zur Realisierung der Planung ist es erforderlich, den Bereich zwischen der BAB 7, der L 328, der K 1 und dem Eichhofweg aus dem Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster zu entlassen.

Nach dem Baugesetzbuch § 25 Abs. 1 Satz 2 kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Die Verwaltung schlägt vor, zu prüfen, ob die Notwendigkeit besteht, ein solches besonderes Vorkaufsrecht anzuwenden.

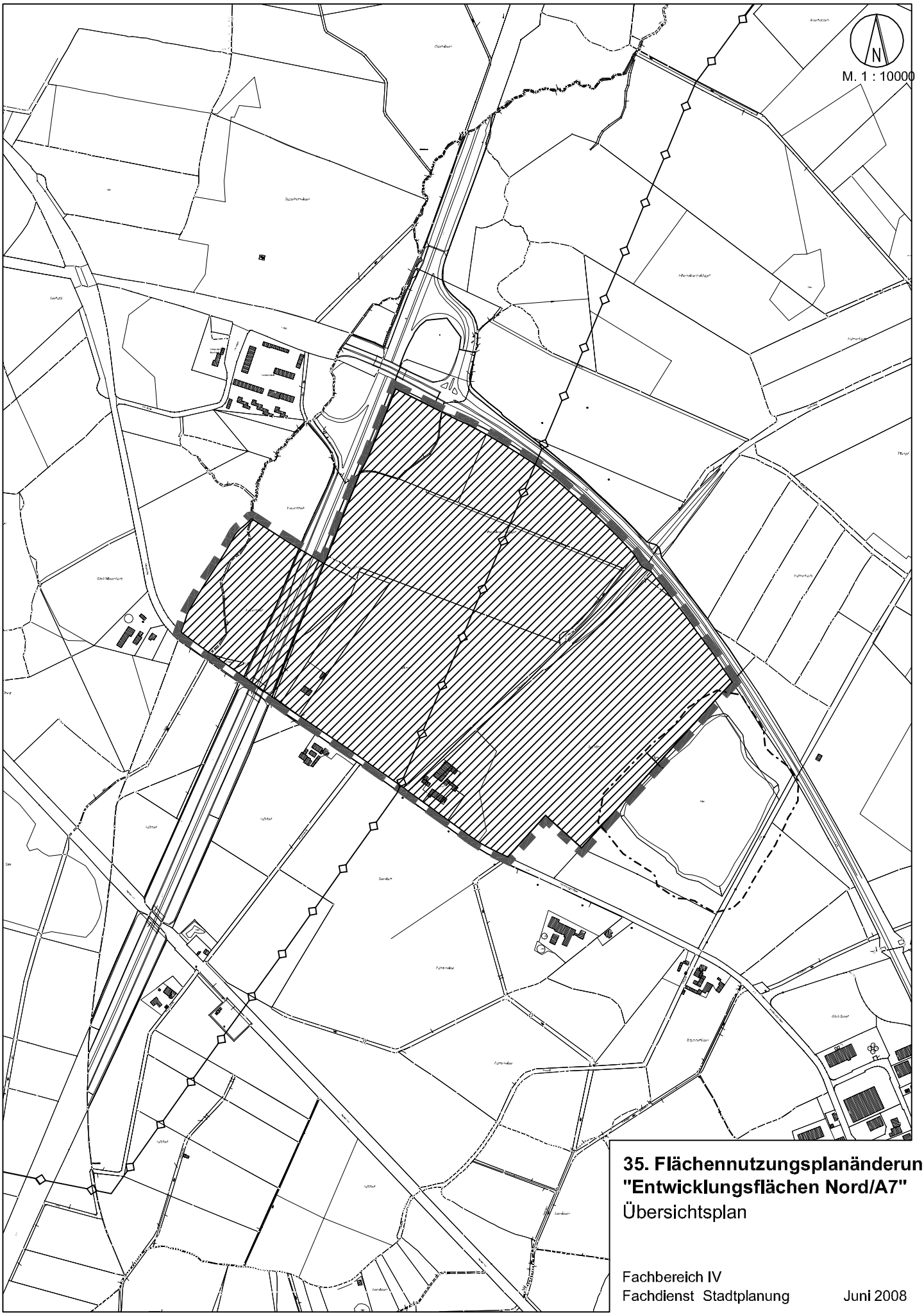
Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

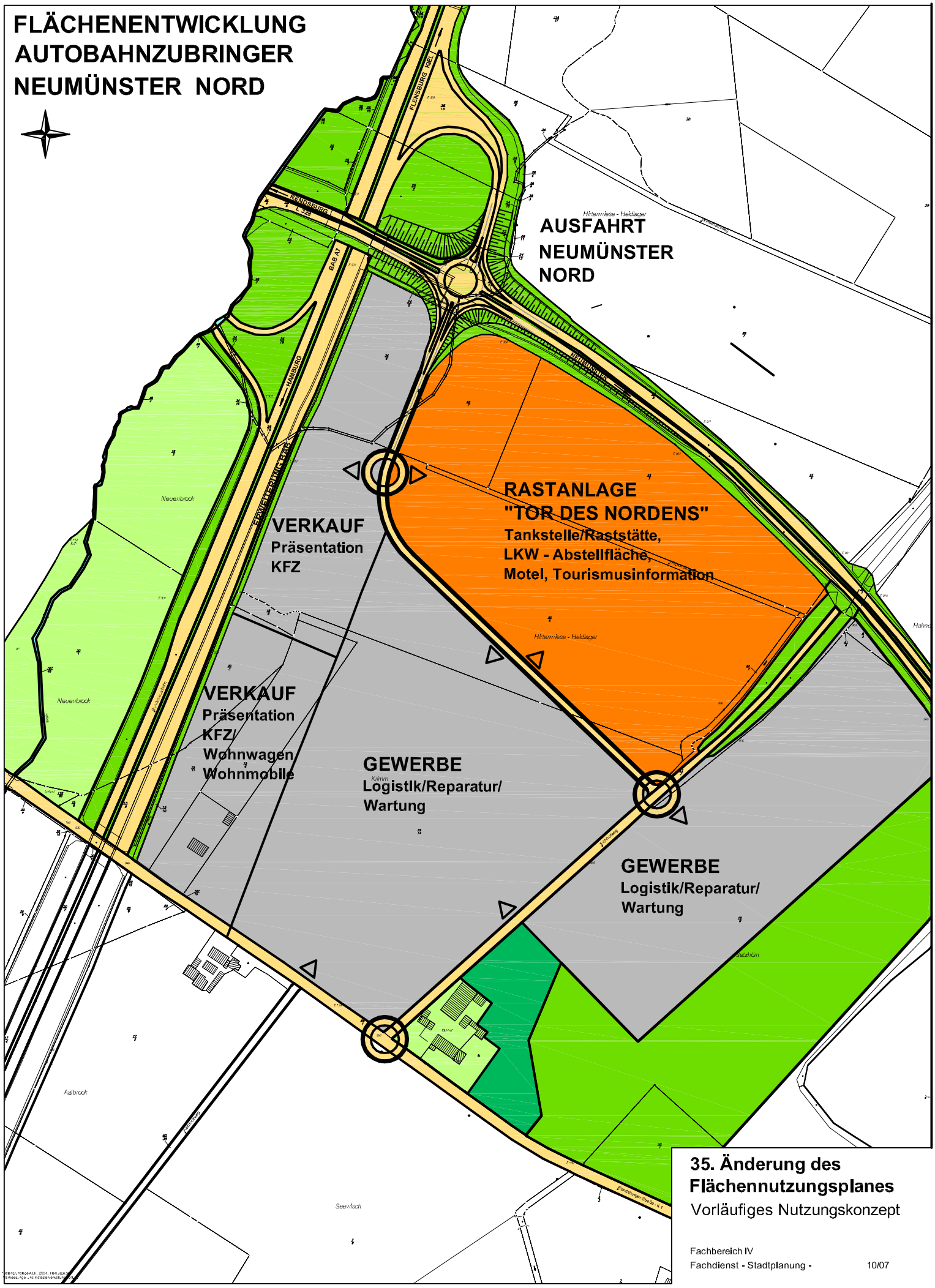
- Übersichtsplan
- Vorläufiges Nutzungskonzept



35. Flächennutzungsplanänderung
"Entwicklungsflächen Nord/A7"
Übersichtsplan

Fachbereich IV
Fachdienst Stadtplanung Juni 2008

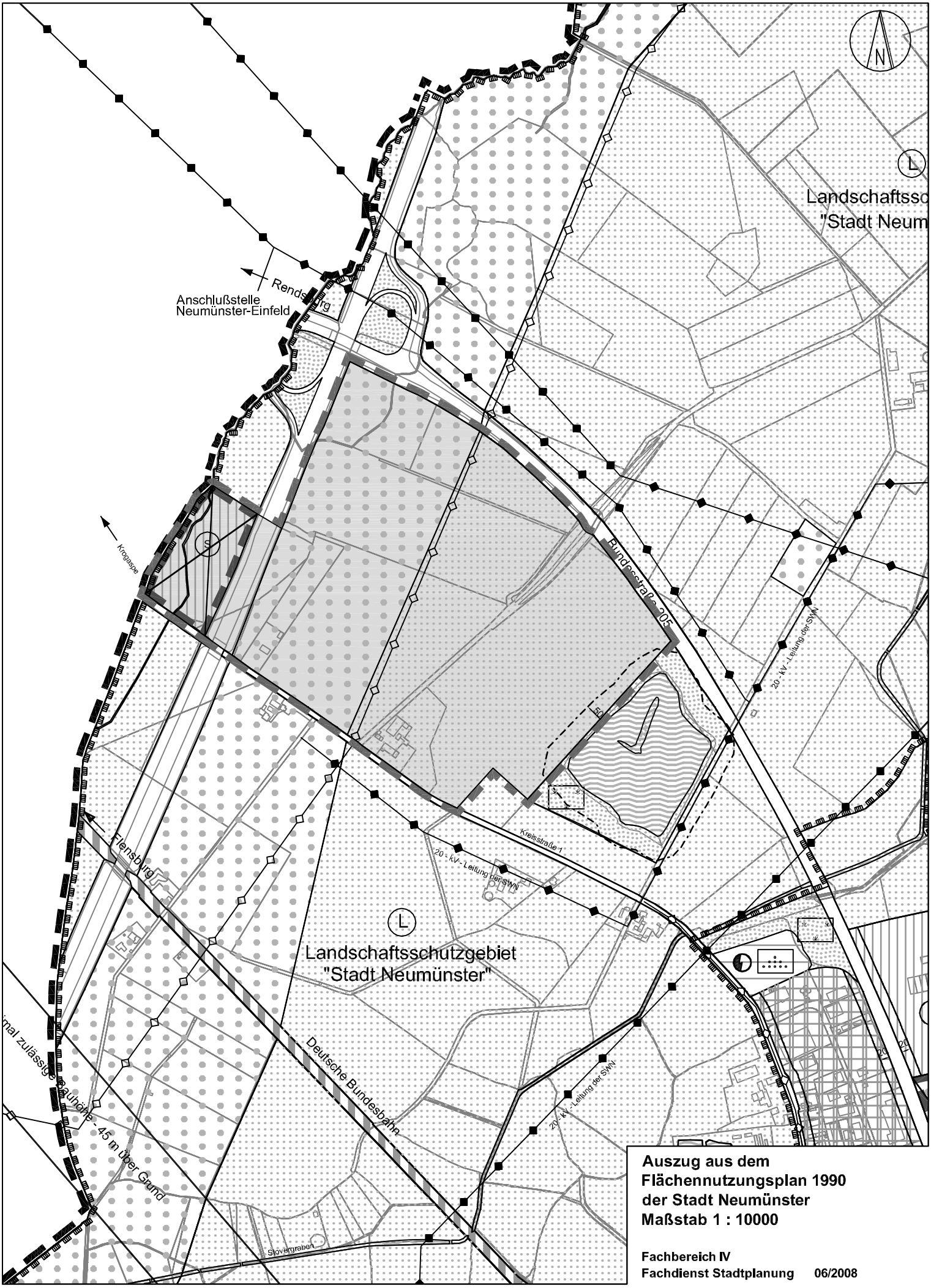
FLÄCHENENTWICKLUNG AUTOBAHNZUBRINGER NEUMÜNSTER NORD



35. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorläufiges Nutzungskonzept

Fachbereich IV
Fachdienst - Stadtplanung - 10/07



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan 1990
der Stadt Neumünster
Maßstab 1 : 10000

Fachbereich IV
Fachdienst Stadtplanung 06/2008