

*Betreff:***160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"****Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenberg V****Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

17.04.2025

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode
(Anhörung)

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

06.05.2025

14.05.2025

20.05.2025

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 11.10.2022 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss für die 160. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans (RA 29) „Rautheim-Möncheberg“ gefasst (Beschlussvorlagen 22-19235 und 22-19235-03).

Ziel der 160. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum.

Der Geltungsbereich ist ca. 44 ha groß. Zukünftig ist die Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Flächen für die Landwirtschaft geplant. Westlich des Umspannwerks am Möncheweg soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden, um die Bestandsentwicklung eines vorhandenen Gärtnereibetriebes zu sichern.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden östlich der Südstadt ca. 22 ha Wohnbauflächen dargestellt, die in der Form nicht mehr umgesetzt und überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollen. Das geplante Wohnbaugebiet ist als westliche Arrondierung an den Ortsteil Rautheim vorgesehen, um als einen der dortigen Standortvorteile den vorgesehenen Stadtbahnanschluss zu nutzen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird aktuell eine Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt geplant. Im Plangebiet besteht das Potenzial für ca. 800 Wohneinheiten, welche in Form einer Mischung von Einfamilienhausgruppen bis zu mehrgeschossigem Wohnungsbau angestrebt wird. Damit wird das Ziel im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ weiterverfolgt.

Insgesamt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim angestrebt, mit einer moderaten Dichte der Bebauung, einer guten Verkehrsanbindung und Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum. Die neue Wohnsiedlung soll unter anderem die Ziele des Klimaschutzkonzeptes integrieren. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen für urbane Nutzungen, wie private Dienstleistungen, Gewerbebetriebe, Quartiersgaragen, Wohnen und optional Nahversorgung vorgesehen. Der geplante Siedlungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingefasst.

Die vorgesehenen Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen) und Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen) bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit jeweils ca. 22 ha gleich. Durch die vorliegende Planung wird daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind genauere Aussagen zum Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen. Da für den Bebauungsplan-Entwurf noch nicht alle Gutachten vorliegen, wird er erst zeitversetzt zur FNP-Änderung veröffentlicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 frühzeitig beteiligt. Es sind neun Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen ist in der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst und jeweils mit einer Antwort der Verwaltung versehen. Die Niederschrift ist Anlage zur Vorlage.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2024 von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2025 zur Äußerung aufgefordert. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Planänderung beigefügt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Planbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: FNP-Änderungsplan
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB