

AZ: 61-26-104 / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 1056/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	25.10.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 104 "Einkaufszentrum Sager-Viertel"

- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.12.2011 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.
3. Das Plangebiet wird um den Konrad-Adenauer-Platz erweitert.
4. Das Plangebiet wird um die Verkehrsflächen Christianstraße, Kuhberg, Großflecken, Wasbeker Straße und Schleusberg reduziert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ für das Gebiet begrenzt durch den Konrad-Adenauer-Platz, die Kaiserstraße, die

Bahnhofstraße, die Straße Am Teich sowie dem Gänsemarkt im Stadtteil Stadtmitte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts mit umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ gefasst. Ziel der Planung ist es, im Bereich Gänsemarkt / Sagerviertel die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Hauptgeschäftsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 22.800 m² zu ermöglichen. Die für die Ansiedlung des Einkaufszentrums vorgesehenen Flächen sollen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden.

Parallel zu dem Verfahren des Bebauungsplanes ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 15.12.2011 in der Stadthalle statt. Im Rahmen der Anhörung wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern tlw. Bedenken aber auch Zustimmung zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorgebracht. Wesentliche Fragen wurden hinsichtlich der Abwicklung des Verkehrs sowie der Einzelhandelsumsatzumverteilungen gestellt. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist als Anlage der Vorlage beigelegt. Des Weiteren wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einem „Beteiligungsforum“ in der Stadthalle am 27.04.2012 die Gelegenheit gegeben, sich über den weiteren Stand der Planung zu informieren. Dieses Angebot wurde von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern angenommen.

Zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf den ortsansässigen Einzelhandel und den in den Nachbargemeinden wurde ein Gutachten erstellt. Weitere Gutachten wurden zu den verkehrlichen und den schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellt. Darüber hinaus wurde eine Untersuchung zu den Luftschadstoffen durchgeführt.

Hinsichtlich der Plangebietsabgrenzung hat sich herausgestellt, dass die im Aufstellungsbeschluss dargestellten Verkehrsflächen Christianstraße, Kuhberg, Großflecken, Schleusberg und Wasbeker Straße nicht benötigt werden, da eine Veränderung hinsichtlich der Größe und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Im Gegensatz

dazu wurde der Konrad-Adenauer-Platz in das Plangebiet einbezogen, da hier bauliche Anlagen von einer Überplanung betroffen sind.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung soll zeitgleich gefasst werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 27.09.2012 beschlossen, dass die Bauleitplanverfahren mit zwei Erschließungsvarianten fortgeführt werden sollen, die sich aus der Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum des Büros Masuch & Olbrisch ableiten. Dies wird im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Des Weiteren wird hinsichtlich des Verkehrs auf die Varianten 1 und 2 des Entwurfes des Verkehrskonzeptes Innenstadt (Drucksache Nr. 1042/2008/DS) Bezug genommen.

Aufgrund des Umfangs der Anlagen in den Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan werden Anlagen, die bei beiden Vorlagen identisch sind, nur einmal beigelegt.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Niederschrift zur Bürgerbeteiligung vom 15.12.2011
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnisches Gutachten
- Gutachten über Luftschadstoffe
- Bodengutachten
- Verträglichkeitsuntersuchung
- Verträglichkeitsuntersuchung - summarische Betrachtung