

AZ: 61-20-02-37 / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 1058/2008/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**37. Änderung des Flächennutzungs-
planes 1990 "Sondergebiet Einkaufs-
zentrum Innenstadt"**

- 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 das Parkhaus Kaiserstraße erweitert.
4. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ für das Gebiet zwischen Am Teich 1 - 8, Gänsemarkt, Kaiserstraße (einschließlich Parkhaus), Bahnhofstraße (mit Ausnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 37 - 41) und der

Fabrikstraße 2 - 22 im Stadtteil Stadtmitte sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

5. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht 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:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ gefasst. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die im Plangebiet dargestellte gemischte Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum“ zu ändern, um dem Entwicklungsgebot des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ Rechnung zu tragen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Hauptgeschäftsbereich geschaffen werden.

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 Gelegenheit gegeben, sich über den weiteren Stand der Planung zu informieren.

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.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird das Plangebiet um das Parkhaus an der Kaiserstraße erweitert. In dem Parkhaus sollen Stellplätze für das Einkaufszentrum vorgehalten werden, es wird daher entsprechend als Sonderbaufläche dargestellt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öf-

fentlicher Belange durchgeführt werden. Zeitgleich soll der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan 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 der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Des Weiteren wird hinsichtlich des Verkehrs auf die Varianten 1 und 2 des Entwurfes zum Verkehrskonzept Innenstadt (Drucksache Nr. 1042/2008/DS) Bezug genommen.

Aufgrund des Umfangs der Anlagen zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung werden Anlagen, die mit denen der Vorlage zum Bebauungsplan identisch sind, nur einmal beigelegt.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung
- 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