

AZ: IV 61-26-80

Drucksache Nr.: 302/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	05.05.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	07.05.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	19.05.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle- vertagt
Ratsversammlung	07.07.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 80 "Kleinflecken / Teich-
uferanlagen (Einkaufszentrum Forum am
Teich)"**

- **Beratung der Anträge aus der Einwohner-
versammlung**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

Antrag:

1. Die Ergebnisse der Einwohnerversamm-
lung vom 05.03.2009 (Anträge 1. – 5.)
werden zur Kenntnis genommen; die An-
träge 2., 4. und 5. werden beraten.
2. Für das Gebiet zwischen dem Kleinflecken
(Haus-Nrn. 23 – 25) im Westen mitsamt
der Zufahrt zum Kleinflecken / der Tiefga-
rage der Stadthalle im Norden, dem middle-

ren Teil der Teichuferanlagen, der Zuwegung zu den Teichuferanlagen und dem Karstadtwarenhaus im Nordosten, der Stellplatzanlage rückwärtig Großflecken (Haus-Nrn. 12 – 24) im Osten und rückwärtig Lütjenstraße (Haus-Nrn. 2 – 8) im Süden ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Aufstellung ist erforderlich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums zu schaffen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Boden- und Gewässerschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild, der Verkehrsentwicklung sowie des Immissionsschutzes beziehen.
5. Die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Kerngebietsfestsetzungen und die Festsetzungen zum Gemeinbedarf der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 119 „Kleinflecken“ und 129 „Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken“ (= 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 119) werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 tlw. überlagert.
7. Es ist eine Bürgeranhörung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Projektentwickler ECE (KG Einkaufs-Center Entwicklungs mbH – Hamburg) und HBB (Hanseatische Bau- und Betreuungsgesellschaft – Lübeck) haben ihr Interesse an der Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums bekundet. Die ECE plant die Entwicklung eines Einkaufszentrums auf dem Gelände der ehemaligen Sagerschen Fabrik mit Anschluss an den Gänsemarkt und die Straße Am Teich. Die HBB plant die Entwicklung eines Einkaufszentrums an der Ostseite des Kleinfleckens mit Verbindung / Anschluss zum Warenhaus der Firma Karstadt am Großfleck unter Einbeziehung der Teichuferanlagen. Beide Projekte sind der Politik und der Kaufmannschaft vorgestellt worden. Am 05.03.2009 wurde eine Einwohnerversammlung durchgeführt, auf der die beiden Projekte den BürgerInnen direkt vorgestellt wurden (Niederschrift siehe Anlage). Nach einer Diskussionsrunde wurde über fünf Anträge abgestimmt, wobei die Anträge 2., 4. und 5. mit dem Ziel das Projekt der Firma HBB in Zusammenarbeit mit der Firma Karstadt zu ermöglichen mit einer $\frac{2}{3}$ -Mehrheit angenommen wurde. Die Anträge 1. (die Planung für ein Einkaufszentrum im Innenstadtbereich einzustellen) und 3. (das Sagerviertel zu einem Bürokomplex für Behörden umzunutzen) wurden abgelehnt. Mit der Beratung der Anträge 2., 4. und 5. nimmt die Ratsversammlung das Ergebnis der Einwohnerversammlung auf. Für den Fall der Zustimmung sollte folgerichtig der Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst werden.

Die Firma HBB sowie die Firma Karstadt beabsichtigen die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt von Neumünster. Das geplante Einkaufszentrum soll in Fortsetzung des Warenhauses der Firma Karstadt am Großfleck über die Teichuferanlagen hinweg bis zum Kleinfleck und dort zwischen der Stadthalle und dem Kleinfleck, Haus-Nr. 27, errichtet werden. Vorgesehen ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 27.000 m², in der die Verkaufsfläche des Warenhauses Karstadt mit knapp 9.000 m² eingerechnet ist. Die Zusammensetzung der Verkaufsfläche nach Branchen / Sortimenten ist im Aufstellungsverfahren noch zu entwickeln.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 119 „Kleinflecken“ und 129 „Kuhberg / Großfleck / Lütjenstraße / Kleinflecken“ (= 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 119). Das geplante Einkaufszentrum kann auf der Grundlage der vorstehend genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens insbesondere hinsichtlich

- der städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadtstruktur / das Ortsbild,
 - des geplanten Verkaufsflächenzuwachses und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt, in Neumünster und in der Region,
 - des Verkehrs,
 - der Lärmimmissionen,
 - des Schutzes von Böden und Gewässern sowie
 - der Natur und Landschaft
- zu ermitteln.

Um zu gesicherten Erkenntnissen hinsichtlich der o. a. Aspekte zu gelangen, wird die Erstellung von Fachgutachten erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlage:

- Übersichtsplan
- Niederschrift der Einwohnerversammlung