AZ: IV 61/1

Drucksache Nr.: 0243/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	13.12.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 115 B "Östlich Boosted-
ter Straße"**

- Billigung des Entwurfs
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgeran-
hörung vom 28.11.2006 und der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trä-
ger öffentlicher Belange vom 15.06.2007 -
20.07.2007 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der
Ermittlung umweltrelevanter Belange (Um-
weltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4
Satz 2 BauGB bestätigt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 B
„Östlich Boostedter Straße“ für das Gebiet
Gebiet östlich der Boostedter Straße, süd-
lich des Grundstücks Boostedter Straße 283,
westlich der Bahnstrecke Neumünster - Bad
Oldesloe und der Hartwigswalder Straße so-
wie nördlich der Grundstücke Hartwigswal-
der Straße 98 und 100 und Boostedter Stra-
ße 389 im Stadtteil Gadeland sowie die da-
zugehörige Begründung einschließlich des

Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 16. Mai 2006 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ für das Teilgebiet östlich der Boostedter Straße unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ fortzuführen; die Planung soll der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Baumarkt sowie der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Im geltenden Flächennutzungsplan werden bereits weite Teile des Gebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt; für die Erweiterung des Baumarktes ist jedoch die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erforderlich. Dies setzt die entsprechende Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan voraus. Aus diesem Grunde wurde in gleicher Sitzung die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Boostedter Straße - südlich des Baumarktes (B-Plan Nr. 115 B)“ beschlossen. Mit dieser Änderung soll der unmittelbar südlich an den vorhandenen Baumarkt angrenzende Bereich als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Hierfür entfallen Grün- und Waldflächendarstellungen sowie Teile der dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die frühzeitige Bürgeranhörung zu beiden Planungsebenen fand am 28.11.2006 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Gadeland statt. Gegen die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für die Erweiterung des Baumarktstandortes sind keine Bedenken geäußert worden. Die Anregungen des Stadtteilbeirates hinsichtlich einer Emissionsbeschränkung im Gewerbegebiet sind bei der Erstellung des Planentwurfes berücksichtigt worden; die ebenfalls angeregte verkehrliche Anbindung aller Grundstücke an die Boostedter Straße kann jedoch nicht berücksichtigt werden, da diese zu einem erheblichen Erschließungsaufwand im Gebiet führen würde.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgebracht.

Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.11.2007 gebilligt und zur Auslegung beschlossen werden. Für den Bebauungsplan waren vor allem aufgrund des erforderlichen Tausches stadteigener und privater Grundstücksflächen noch vertiefende Untersuchungen und Abstimmungen bezüglich der Flächenabgrenzungen und einzelnen Nutzungsregelungen erforderlich. Diese konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden, so dass auch der Bebauungsplanentwurf nunmehr zur Auslegung beschlossen werden kann.

Der Planentwurf setzt in seinem nördlichen Teil Sondergebiets-, im südlichen Teilbereich Gewerbegebietsnutzungen fest. Die Festsetzungen für das Sondergebiet sind auf den Bestand und die geplanten Erweiterung des Baumarktes abgestimmt; für das Gewerbegebiet wurden Nutzungsregelungen vorgesehen, die das Gebiet sowohl in Bezug auf die zulässigen Emissionen als auch - in Abstimmung mit den Aussagen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes - hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen einschränken. Die Existenz eines einzelnen Wohngebäudes am Rande des bestehenden Baumarktgrundstückes macht es zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich, dass die vollständige geplante Erweiterung des Baumarktes an die Aufgabe dieser Wohnnutzung gekoppelt wird. Die zur Planung nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen können zum größten Teil innerhalb des Gebietes erfolgen; lediglich ein kleiner Anteil der Maßnahmen soll auf einer außerhalb des Plangebietes gelegenen stadteigenen Fläche am Hahnknüll durchgeführt werden.

In Vertretung

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 28.11.2006
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung