

AZ: 61-26-33 / 2. Änd. / Frau Kolz

Drucksache Nr.: 1172/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	11.04.2013	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sondergebiet Rendsburger Straße"
- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 02.10.2012 - 02.11.2012 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, 2. Änderung und Ergänzung „Sondergebiet Rendsburger Straße“ für das Gebiet zwischen Rendsburger Straße, Max-Johannsen-Brücke, den Eisenbahnanlagen (Güterbahnhof) und den bahnzugehörigen Kleingartenanlagen im Stadtteil Gartenstadt sowie die dazugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ mit den dazugehörigen Begründungen 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:

Verwaltungs- bzw. Planungskosten
Kosten für die Planerstellung werden tlw.
von Dritten übernommen.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.03.2012 den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Rendsburger Straße“ gefasst. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

In 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden insbesondere Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Nach Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster sowie aufgrund höchstrichterlicher Urteile in Sachen Einzelhandel besteht ein Anpassungsbedarf bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein weiterer Grund für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes besteht darin, dass ein Investor beabsichtigt, im nördlichen Bereich des Plangebietes einen Baumarkt anzusiedeln. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse wird zur Realisierung des Baumarktes ein angrenzendes Grundstück (ehemaliger Dachdeckereinkauf) benötigt. Mit der Planänderung und -ergänzung wird dieses Grundstück sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke im Bereich der Brückenstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Die frühzeitige Bürgeranhörung zu der Planungsmaßnahme fand am 24.10.2012 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt statt. Des Weiteren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese Beteiligungen dienten auch der Erhebung und Bewertung umweltrelevanter Planungsauswirkungen (Umweltprüfung).

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden insbesondere die möglichen verkehrlichen Auswirkungen der Planung thematisiert. Dieser Belang ist im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 gutachterlich untersucht und vertiefend betrachtet worden. Weitere Fachgutachten wurden u. a. zu den Planungsaspekten Einzelhandel, Schallschutz und Entwässerung erstellt. Auf die gutachterlichen Aussagen wird in der Begründung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes eingegangen bzw. in dem dazugehörigen Umweltbericht wiedergegeben. Ein weiterer Aspekt der Anhörung war die grünordnerische Einbindung der Planung in den Stadtteil Gartenstadt. Die Anregungen und Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen und den Begründungstext eingearbeitet.

Der Planentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Gebiet anstelle der gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe dar. Im Bebauungsplanentwurf wird weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes ist erforderlich, weil großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Allerdings sollen nicht ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, sondern auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sein. Außerdem ist es städtebauliches Ziel, dass die Flächen auch für sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sind nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Parallel hierzu soll die Auslegung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung einschl. Umweltbericht zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 24.10.2012
- Protokoll der öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt vom 28.11.2012
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Einzelhandelsstellungnahme vom Büro Junker + Kruse