

AZ: 61-26-128/2. Änd. / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0431/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	07.05.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Köstersche Fabrik"

- **Beschluss über den beantragten Sonderpostenmarkt**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

Antrag:

1. Für das Gebiet Haart, Geilenbek, Kleingartenanlage „Erdenglück“ und der Bebauung an der Emil-Köster-Straße im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ durchzuführen. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes und eines Sonderpostenmarktes geschaffen werden.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der beantragten Aufnahme eines Sonderpostenmarktes in das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ unter der Maßgabe zu, dass die Verkaufsfläche der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf 25 % der Gesamtverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes zu beschränken sind.

3. Es soll geprüft werden, ob der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden kann.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gutachterkosten und Planungsleistungen sind vom Antragsteller zu tragen.

B e g r ü n d u n g :

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 den Antrag von der Firma Expert Elektronikmärkte Nord GmbH zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ bezüglich der Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes und eines Sonderpostenmarktes zur Kenntnis genommen sowie grundsätzlich der Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Vor Einleitung der nächsten Verfahrensschritte sollte jedoch ein Einzelhandelsgutachten über die Auswirkungen der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes vorgelegt werden.

Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes wurde von der BBE Handelsberatung erstellt und Ende März 2015 der Verwaltung vorgelegt. Demnach soll ein Sonderpostenmarkt mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Das Gutachten geht davon aus, dass 76 % der Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und 24 % der Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden. In seinem Fazit schreibt der Gutachter, dass für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente die Höhe der Umverteilungseffekte für die betroffenen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt.

Die Verwaltung sieht die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes als Sonderform des Einzelhandels im Rahmen der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeption als gerade noch vertretbar an. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Höhe von max. 25 % der Verkaufsfläche als Maßgabe in die Bauleitplanung mit aufzunehmen. Nach dem bestehenden Bebauungsplan dürften lediglich 10 % der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in diesem Teilbereich des Sondergebietes geführt werden. Diese Einschränkung sowie auch die Umsiedlung eines Elektrofachmarktes machen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ erforderlich.

Um das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anwenden zu können, ist eine Einschätzung an Hand von Prüfkriterien erforderlich, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Verwaltung geht davon aus, dass dieses nicht der Fall sein wird, da es sich ausschließlich um Veränderungen in den Sortimenten handelt. Somit könnte dann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung des Stadtteiles Brachenfeld / Ruthenberg durchzuführen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes am Standort Störpark in Neumünster