

AZ: 61-26-128 / 2. Änd. / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0527/2013/DS

=====

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|--------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss | 03.09.2015 | Ö | Endg. entsch. Stelle |

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 128, 2. Änderung
"Störpark"**

- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g :

1. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die landesplanerische Stellungnahme vom 25.06.2015 werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Störpark“ für das Gebiet südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung an der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Störpark“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten. Die Kosten für die zu beauftragenden Planungs- und Fachplanungsbüros trägt der Antragsteller.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Störpark“ gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes sowie eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sonderpostenmarkt) in der ehemals als Baumarkt genutzten Immobilie geschaffen werden.

Zudem sollte geprüft werden, ob in diesem Planungsfall das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden kann.

Zu 1. Beschleunigtes Verfahren

Die Prüfung ergab, dass sämtliche Anwendungskriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind, so dass die weitere Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Insbesondere wird im Weiteren auf eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf die formale Umweltprüfung und den Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB verzichtet. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in die gebotene planerische Abwägung eingestellt.

Zu 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und landesplanerische Stellungnahme

Die frühzeitige Bürgeranhörung zur Bebauungsplanänderung fand am 03.06.2015 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Brachenfeld / Ruthenberg statt. Wie aus der anliegenden Niederschrift zu entnehmen ist, hat der Stadtteilbeirat die Planung begrüßt.

Landesplanerische Stellungnahme - Problematik Einzelhandel

Zudem erfolgte die gesetzlich vorgeschriebene Planungsanzeige bei dem Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung. Mit der ebenfalls anliegenden Stellungnahme vom 25.06.2015 werden seitens der Landesplanung auf die bestehenden Diskrepanzen zu dem in 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Neumünster hingewiesen und grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Es wird unter anderem darauf hingewiesen, dass die Konzeptinhalte und deren Einhaltung maßgeblich für die Zustimmung des Landes zu den Planungen für das DOC und ECE waren und dass eine Nichtbeachtung zu Abwägungsfehlern im Rahmen der Bauleitplanung führen kann.

Zudem wird von der Landesplanung im Hinblick auf die (Un-)Vereinbarkeit der beabsichtigten B-Planänderung mit dem EHK aus 2008 eine Klarstellung durch die Stadt Neumünster gefordert. Eine abschließende Stellungnahme der Landesplanung erfolgt bei Vorliegen aller relevanten Planungsunterlagen.

In der vorgeschalteten Beratung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 27.11.2015 über den Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 128 wurde bereits auf die Abweichungen vom bestehenden EHK hingewiesen. In Beurteilung der beantragten Sor-

timentsänderung wurde hilfsweise auf den Entwurf zur Fortschreibung des EHK vom Büro Junker & Kruse (Mai 2014) zurückgegriffen, in der u. a. Möglichkeiten für eine räumliche Verlagerung von zentren-relevanten Angeboten von einem anderen, räumlich nicht integrierten Standort an diesen Standort eröffnet werden. Dieser Sachverhalt trifft zumindest auf den geplanten Elektrofachmarkt zu.

Die Stellungnahme der Landesplanung zur vorliegenden 2. Änderung von B-Plan Nr. 128 verdeutlicht die Problematik, die sich durch die bisher noch ausstehende Fortschreibung des EHK ergibt. Auch zur 3. Änderung B-Plan Nr. 123 (Nortex-Planung) wurden seitens der Landesplanung gleichermaßen deutliche Bedenken geäußert.

Um diese und alle weiteren einzelhandelsrelevanten Planungen und Vorhabenentscheidungen rechtssicher durchführen zu können, ist eine überarbeitete gesamtstädtische Konzeption zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster erforderlich.

Aus diesem Grund ist es notwendig, das Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weiterzuführen, so dass auch die Auseinandersetzung mit den hier vorgenommenen Veränderungen auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen und dies gegenüber der Landesplanung verlässlich erklärt werden kann.

Zu 3. Billigung des Entwurfs

Die beabsichtigte Planänderung bezieht sich lediglich auf das nordöstliche Teilgebiet des gesamten Einzelhandelsstandorts „Störpark“, in dem sich die im Jahr 2013 leergefallene Immobilie des ehemaligen Praktika-Baumarktes befindet.

Derzeit gilt für den gesamten „Störpark“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, die am 28.08.2014 rechtskräftig wurde. Mit der 2. Änderung sollen lediglich die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im betroffenen Sondergebiet 2 (Fläche vom ehem. Baumarkt) auf die neuen Einzelhandelsnutzungen umgestellt werden. Ebenso ist die Bezeichnung der betroffenen Sondergebietsfläche in der Planzeichnung entsprechend der neuen Zweckbestimmung anzupassen. An den übrigen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 ändert sich nichts; sie bleiben weiterhin bestehen.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgegeben, dass – im Hinblick auf den gebotenen Schutz der Innenstadt - für den Sonderpostenmarkt die Verkaufsfläche der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf max. 25 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken ist. Diese Maßgabe wurde in dem Entwurf der textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Im Übrigen wird auf die anliegenden Entwurfsunterlagen verwiesen. Hierzu gehören auch die beiden Wirkungsanalysen zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben, in der die zu erwartenden Umverteilungen und städtebaulichen Auswirkungen näher untersucht werden.

Um etwaige straßenverkehrliche Auswirkungen aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung zu ermitteln wurde eine qualifizierte gutachterliche Stellungnahme von dem Büro SBI eingeholt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung des Elektrofachmarktes und des sonst. großflächigen EH-Betriebs (Sonderpostenmarkt) kein höheres Verkehrsaufkommen als vom früheren Baumarkt zu erwarten ist. Zudem verfügen die vorhandenen Anbindungen über genügend Kapazitätsreserven, so dass die erwarteten Kundenströme leistungsfähig abgewickelt werden können.

Da die Überprüfung der Verkehrsverhältnisse und des Verkehrsaufkommens keine Veränderungen gegenüber dem Planungsstand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 ergaben, haben auch die abwägungsrelevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des B-Plans weiterhin Gültigkeit. An den daraus abgeleiteten Festsetzungen ändert sich nichts.

Zu 4. Öffentliche Auslegung und Behörden / TöB-Beteiligung

Als nächste Verfahrensschritte sind nunmehr sowohl die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB als auch die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach den jeweils dafür geltenden Vorschriften durchzuführen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 03.06.2015
- Stellungnahme der Landesplanung vom 25.06.2015#
- Entwurfsunterlagen
- Wirkungsanalyse Elektro
- Wirkungsanalyse Sonderposten
- Gutachterliche Stellungnahme Verkehr