

AZ: 61-26-83 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0536/2013/DS

=====

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

Berichterstatte

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 83 "Stock Guss"

- Aufstellungsbeschluss
- Antrag zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Mall und eines Discounters
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu weiteren Planungsschritten

Antrag:

1. Für das Gebiet „Stock Guss“ an der Rendsburger Straße zwischen der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße und der Bahnlinie Neumünster-Heide im Stadtteil Gartenstadt ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung soll die künftige Flächennutzung definiert und ein attraktiver Gewerbestandort mit nichtstörenden Nutzungen sowie qualitätsvoller Blockrandbebauung ausgewiesen werden. Vorzugsweise sind Nutzungen aus dem Dienstleistungsgewerbe mit dienender Funktion zum nahegelegenen Messestandort zu ermöglichen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Antrag der Fa. FAMILA vom 23.07.2015 auf Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 36 zugunsten der Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zusammen mit einem Lebensmitteldiscounter an der Rendsburger Straße im Bereich Stock Guss, wird abgelehnt.
4. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.
5. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.
6. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungs- und Planungskosten

B e g r ü n d u n g :

Hintergrund

Anfang des 20. Jahrhunderts hat sich auf dem insgesamt ca. 8,2 ha großen Gelände an der Rendsburger Straße 93 bis 115 zwischen der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße und der Bahnlinie Neumünster-Heide die Eisengießerei Stock Guss angesiedelt und fortan verschiedene andere gewerbliche Nutzungen aufgenommen.

Auf dem östlichen Teil des Geländes erfolgte im Sommer 2012 die Einstellung des Gießereibetriebes. Anschließend wurde dieser ca. 3,9 ha umfassende östliche Teilbereich veräußert; die Gebäude wurden abgerissen und die Fläche komplett geräumt.

Auf dem westlichen ca. 4,3 ha großem Teilbereich sind nach wie vor verschiedene gewerbliche Nutzungen verblieben, die in erster Linie dem metallverarbeitenden Gewerbe zuzuordnen sind und ein intaktes, spezialisiertes Gewerbe-Cluster darstellen. Hier befinden sich ebenfalls nicht unerhebliche brachliegende Grundstücks- und damit Potenzialflächen. Der gesamte westliche Teil der Gewerbeflächen wird über eine schmale private Zuwegung von der Rendsburger Straße aus im Süden des Plangebiets erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als gewerbliche Baufläche mit einem ca. 30 m breiten Grünstreifen auf der Nordseite zur Abgrenzung gegenüber der wohnbaulichen Nutzungen dar.

Der gesamte Bereich liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahr 2010. Über diesen Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster verbindlich gesteuert.

Zu 1. und 2. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Spätestens seit Räumung der östlichen Teilfläche erhebt sich die Frage nach der künftigen Nutzung dieser umfangreichen innerstädtischen Brachfläche. Um hierfür die städtebauliche Zielsetzung neu zu definieren und auch für die westlich angrenzenden Gewerbeflächen einen adäquaten Nutzungsrahmen mit zukunftsfähigem Erschließungskonzept festzulegen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Nur hierüber kann eine sachgerechte Abwägung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

In den verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten, wie dem Flächennutzungsplan (FNP) und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) wurden bereits grobe städtebauliche Zielsetzungen für den Standort formuliert. Es wird durchweg eine abgestimmte (eingeschränkte) gewerbliche Entwicklung bei gleichzeitigem Verzicht auf größere Einzelhandelsnutzungen empfohlen.

Die gebotene städtebauliche Neudefinition des Areals hat somit zum Ziel, die städtebaulich ausgesprochen qualitätsvolle Entwicklung im südlich anschließenden Bereich mit dem Alten Stahlwerk, Restaurant 1.500 °C, dem Neubau am ÖPNV-Betriebshof usw. weiter fortzusetzen und einen hochwertigen Gewerbestandort mit nicht-störendem Gewerbe und einem Schwerpunkt auf Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Eine adäquate Grünzäsur zum nördlich angrenzenden Wohngebiet ist vorzusehen. Auf das anliegende Planungskonzept wird verwiesen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Messestandort ist eine funktionale Verknüpfung anzustreben. Zudem stellt die Rendsburger Straße als eine der wichtigsten Stadteinfahrten eine Art „Visitenkarte“ dar. Folglich gilt es, ein attraktives Erscheinungsbild und die erneute Schließung der baulichen Raumkante zu sichern. Die besonders verkehrsgünstige Lage an der Haupteinfallsstraße bietet ein hervorragendes Standortmerkmal, das es zu nutzen gilt.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Westteil des Plangebiets sind in der Planung zu berücksichtigen und hinsichtlich ihrer Erschließung sowie langfristiger Nutzungsperspektiven zu überprüfen.

In der jüngsten Vergangenheit wurden bereits verschiedene Vorstellungen zur künftigen Nutzung des östlichen Areals geäußert und diskutiert. Unter anderem wurde von dem Erwerber der östlichen Teilfläche die Entwicklung einer „Autowelt“ mit einem Nutzungsspektrum von attraktivem Autohandel, Kfz-Verleih, Kfz-Versicherungen und Prüfstellen, Reparatur und Gastronomie ins Gespräch gebracht. Aus Sicht der Verwaltung wäre ein solches Konzept durchaus vorstellbar.

Ob sich der Bereich zumindest in Teilen auch zur Ansiedlung von Wohnnutzungen eignet, ist im Rahmen des Planungsprozesses näher zu prüfen. Die erheblichen Beeinträchtigungen aus der stark befahrenen Rendsburger Straße einerseits, die nahegelegene Bahntrasse sowie die bestehen gewerblichen Anlagen auf der Westseite andererseits, sprechen eher nicht für eine Eignung als Wohnstandort.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich zum künftigen Bebauungsplan Nr. 83 ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Zu 3. Antrag der Fa. FAMILA

Auch die Fa. FAMILA hat ihr Interesse bekundet, auf der Brachfläche einen neuen Standort für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4.500 qm Verkaufsfläche zzgl. einer Mall mit Shops und Bäcker sowie eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche und vorgelagerten ca. 460 Kundenstellplätzen zu schaffen.

Mit dem anliegenden Schreiben vom 23.07.2015 beantragt die Firma FAMILA folglich die Änderung des bestehenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 36, um hierüber ihre Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 5.700 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Vorwege dazu wurde eine projektbezogene Einzelhandelswirkungsanalyse übermittelt, die nach erster Durchsicht allerdings verschiedentlich überarbeitet bzw. ergänzt werden müsste. Bevor jedoch umfangreiche Überarbeitungen angeschoben werden, ist zunächst eine grundsätzliche Entscheidung zur städtebaulichen Zielrichtung für das Flächenpotenzial zu treffen. Aus diesen Gründen wurde die Unterlage dieser Vorlage nicht beigelegt.

Im Hinblick auf die oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen wird von der Verwaltung empfohlen, dem Antrag der Fa. FAMILA nicht zu folgen. Neben den genannten Planungszielen sprechen folgende städtebaulichen Gründe gegen die beantragte B-Planänderung bzw. eine unumgängliche Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel:

- Schaffung eines weiteren, komplett neuen Standorts für großflächigen Einzelhandel in siedlungsräumlich nur unzureichend integrierter Lage im Stadtgebiet und damit Gefährdung der abgestimmten räumlich-funktionalen Gliederung im städt. Einzelhandel
- Gefährdung von Nahversorgungseinrichtungen, unter anderem am Kantplatz/Hansaring (ca. 1.200 m südwestlich des Plangebiets) mit dem dort ansässigen Edeka-Vollsortimenter und damit Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Bedenkliche Wettbewerbsverschärfung insbesondere für die Innenstadt als den zentralen Versorgungsbereich der Stadt mit lokaler und regionaler Bedeutung. Die Innenstadt soll u. a. durch die Ansiedlung des kurz vor der Eröffnung stehenden Einkaufszentrums im Sagerviertel gestärkt werden; die Schaffung von zusätzlichen vorgelagerten großflächigen Konkurrenzstandorten in ca. 1 km Entfernung vom Stadtzentrum stünde diesem Ziel diametral entgegen
- Insgesamt Beeinträchtigung der Konsolidierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den Hauptgeschäftsbereich „Innenstadt“ durch erheblichen Abzug von Kaufkraft im food und non food Segment

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 33 „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ wurde im Jahr 2013 für die beantragte Erweiterung des Aldi-Martes um 500 qm Verkaufsfläche eine Kompatibilitätsprüfung zur Einzelhandelsentwicklung durchgeführt. Danach stand schon dieses – im Vergleich eher geringfügige - Vorhaben nicht im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im Versorgungsgebiet und war folglich nicht mit den Zielen des EHK kompatibel.

Bei dem nunmehr beantragten Vorhaben der Fa. FAMILA mit mehr als 5.700 qm Verkaufsfläche an der gegenüberliegenden Straßenseite wäre mit noch erheblich gravierenden Auswirkungen und einer gänzlichen Unvereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Stadt Neumünster zur Einzelhandelsentwicklung zu rechnen.

Stattdessen ist eine klare Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen am vorliegenden Standort westlich der Rendsburger Straße weiterhin städtebaulich erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren - insbesondere die der Innenstadt als Versorgungszentrum oberzentralen Ranges - zu stärken und ihre Entwicklungsperspektiven nicht zusätzlich einzuschränken. Die mit Bebauungsplan Nr. 36

getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsbeschränkung sollten daher uneingeschränkt bestehen bleiben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für eine Bauleitplanung zur Ermöglichung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines Sondergebiets und damit auch eine Änderung des FNP erforderlich wären. Angesichts der offenkundigen gravierenden Abweichung sowohl von dem beschlossenen als auch dem Entwurf des fortgeschriebenen EHK ist nicht davon auszugehen, dass einer solchen FNP Änderung die erforderliche Genehmigung seitens der höheren Verwaltungsbehörde wegen landesplanerischer Bedenken erteilt werden würde.

Zu 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtteilbeirat Gartenstadt hat sich bereits in seiner Sitzung am 28.01.2015 mit der Brachfläche befasst und eine möglichst frühzeitige Einbindung in den Planungsprozess gebeten. Es ist seitens der Verwaltung beabsichtigt, zum nächstmöglichen Sitzungstermin die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Zu 5. bis 6. Weitere Planungsschritte

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen; die in ihren Belangen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig zu beteiligen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan mit voraussichtlichem Plangeltungsbereich
- Lageplan mit groben Planungskonzept
- Antrag der Fa. FAMILA vom 23.07.2015 einschließlich Lageplan