

AZ: 61-26-93 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0539/2013/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 93 "Mühlenstraße /
Burggartenstraße"**

- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.09.2014 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.09.2014 – 17.10.2014 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ für das Gebiet zwischen der Burggartenstraße im Norden, dem Kiefernweg und der Mühlenstraße im Osten, der Burgstraße im Süden und den westlichen Grenzen der Flurstücke 421, 121 und 302 im Westen im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Mühlenstraße / Burggartenstraße“ 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

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 „Mühlenstraße / Burggartenstraße“ gefasst. Die Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im vorhandenen Nahversorgungszentrum schaffen, um das Nahversorgungszentrum dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Mit den angestrebten 1.800 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelbetrieb einschließlich des Getränkemarktes werden die zunächst laut beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster zugestandenen Betriebsgrößen in Nahversorgungszentren um 300 m² überstiegen. Aus diesem Grund wurde eine einzelhandelsrelevante Stellungnahme zur Beurteilung des Vorhabens auf Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie zur Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse hinsichtlich absatzwirtschaftlicher bzw. daraus resultierender städtebaulicher Folgewirkungen angefertigt. Im Ergebnis werden darin die Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. dem Entwurf zur Fortschreibung des Konzepts bestätigt und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen. Selbst ohne die Existenz dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. seiner Fortschreibung kommt dem Standort die Qualität eines zentralen Versorgungszentrums per Gesetz und damit die Qualität eines baurechtlich schützenswerten Bereiches zu.

In einem weiteren Gutachten wurden die Lärmemissionen des Betriebes in Bezug auf die Umgebungsnutzungen beurteilt. Für den erweiterten Einzelhandelsbetrieb werden Überschreitungen der zulässigen Richtwerte an verschiedenen Immissionsorten im Umgebungsbereich prognostiziert, weshalb umfangreiche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Diese wurden größtenteils in die Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich aufgenommen. Andere werden auf Genehmigungsebene verpflichtend. Auf diese Weise kann den immissionsschutzrechtlichen Belangen entsprochen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan fand am 11.09.2014 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Wittorf statt. Im Rahmen der Anhörung wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Bedenken gegen die Planung hinsichtlich einer zusätzlichen unzumutbaren Lärmentwicklung und steigender Verkehrsbelastungen vorgebracht. Den Bedenken konnte mithilfe der Gutachten begegnet werden.

In einer Ergänzung der erwähnten Lärmtechnischen Untersuchung wurde den von den Bürgern aufgeworfenen Immissionsschutzfragen zwischenzeitlich nachgegangen: Es wurde eine alternative Anlieferungssituation betrachtet, um die schalltechnische Situation umfänglich zu beleuchten. Im Gegensatz zur Bestandssituation, bei der die Anlieferung über die Burggartenstraße erfolgt, wurde der Fall bewertet, die Anlieferung der Getränke und des Hauptsortiments über die Zufahrt der Mühlenstraße zu organisieren. Ein Vergleich beider Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass mithilfe der nach wie vor notwendigen Schallschutzmaßnahmen ein Unterschreiten der Immissionsrichtwerte in beiden Fällen ge-

währleistet ist. Eine deutliche Verbesserung der Situation kann im Alternativfall allerdings nicht ausgemacht werden, weshalb eine Verlegung der Anlieferung nicht notwendig ist.

Zur Beurteilung verkehrlicher Entwicklungen wurde des Weiteren eine Stellungnahme erarbeitet, die die Leistungsfähigkeit der bestehenden Grundstückszufahrten und Verkehrswegeverbindungen bestätigt.

Anschließend wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese Beteiligung dient auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung). Die überwiegenden Stellungnahmen begrüßen die Erweiterungsabsichten des Marktes. Eine Anpassung der Planung hat lediglich hinsichtlich der notwendigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stattgefunden. Die Einwände des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, zuständig für den technischen Umweltschutz, beziehen sich auf die immissionschutzrechtliche Beurteilung und konnten im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Parallel hierzu soll das Aufstellungsverfahren zur Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93, bestehend aus Planzeichnung und Festsetzungen
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung (siehe DS 0538/2013/DS zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes)