

AZ: 61-26-123 / 3. Änd. / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0607/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	03.12.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

- Aktualisierungen zum Aufstellungsbeschluss:

- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Klarstellung zum Planungsziel

- Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

- Beschluss zur Bürgerbeteiligung

Antrag:

1. Der Plangeltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ für das Gebiet der Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 – 11 im Stadtteil Wittorf wird um die Flurstücke 309 und 311, Flur 10, Gemarkung 4742 erweitert.
2. Ziel der Planänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderung der Sortimentsstruktur des Einzelhandelsstandorts Nortex entsprechend der städtebaulichen Rahmenvorgabe aus **Anlage 3** zu schaffen.
3. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.
4. Die Erweiterung des Geltungsbereichs ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hinzuweisen.

5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gutachterkosten und Planungsleistungen einschließlich Beschaffung der Plangrundlage sind vom Antragsteller zu tragen. Diesbezüglich ist eine Kostenübernahmeverpflichtung abzugeben.

B e g r ü n d u n g :

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplane Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderung der Sortimentsstruktur des großflächigen Einzelhandelsbetriebes Nortex geschaffen werden. Zwischenzeitlich wurden eine Wirkungsanalyse zum Einzelhandel sowie eine verkehrsplanerische Stellungnahme vorgelegt.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Planung stellte sich heraus, dass das vorgesehene Plangebiet zu erweitern ist und Klarstellungen zur inhaltlichen Rahmenvorgabe unumgänglich sind.

Zu 1.: Erweiterung des Geltungsbereichs

Mit Baugenehmigung vom August 2011 wurde bereits eine bauliche Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes Nortex bauaufsichtlich genehmigt; die Umsetzung fand noch nicht statt. In dieser Genehmigung wurden die notwendigen Stellplätze auf nördlich angrenzenden Grundstücksflächen (Flurstücke 309 und 311), die sich im Eigentum der Fa. Nortex befinden und über Vereinigungsbaulast mit dem übrigen Betriebsgelände verbunden sind, nachgewiesen. Die Verkaufsstätten mit ihren zugehörigen Stellplätzen stellen ein städtebaulich zusammenhängendes Vorhaben dar, das in seiner Gesamtheit mit allen seinen Auswirkungen der planungsrechtlichen Prüfung und Abwägung zuzuführen ist. Folglich sind diese Flächen mit in die aktuelle Überplanung einzubeziehen. Der erweiterte Geltungsbereich ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (**Anlage 1**).

Zu 2.: Klarstellung zum Planungsziel

Der o. g. Aufstellungsbeschluss des BPU basiert auf einem Beschluss der Ratsversammlung vom 03.06.2014, der im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gefasst wurde. Zur Übersicht ist der Beschluss als Anlage nochmals beigelegt (**Anlage 2**).

Sowohl in der vorgelegten Wirkungsanalyse zum Einzelhandel als auch in den Schreiben des Vorhabenträgers wird von einer Projektbeschreibung ausgegangen, die nicht zweifelsfrei mit dem Ratsbeschluss übereinstimmt.

Im Hinblick auf die oben genannte, bisher nicht umgesetzte Baugenehmigung von 2011 sollte nach Vorschlag der Verwaltung die max. Gesamtverkaufsfläche künftig dem bauaufsichtlichen Genehmigungsstand von 14.700 qm Verkaufsfläche (VK) entsprechen. Hiervon sind bereits heute ca. 1.650 qm VK für Lebensmittel genehmigt und genutzt.

Um gegenüber dem heutigen Genehmigungsstand und Planrecht keine größenmäßige Einschränkung des Bekleidungssortiments herbeizuführen, sondern weitmöglichste Wahlmöglichkeit für den Betrieb zu erhalten, ist die maximale Obergrenze für Bekleidung auf 14.700 qm VK gesetzt. Diese könnte allerdings nur umgesetzt werden, wenn auf alle anderen zulässigen Sortimente, nahversorgungs- oder zentrenrelevant, verzichtet werden würde.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Ratsversammlungsbeschluss vom Juni 2014, der aufgrund eines Antrags im Nachgang zu einer interfraktionellen Abstimmung mit der Firma Nortex gefasst wurde, von 14.200 qm maximaler Verkaufsfläche ausgegangen wurde. Zudem wird in der Beschlussbegründung von einer Reduzierung der Bekleidungssortimente auf 10.100 qm bzw. sogar bis auf 8.000 qm gesprochen.

Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses nach den Vorstellungen der Firma Nortex und gleichzeitiger Berücksichtigung der Genehmigungslage werden die in **Anlage 3** skizzierten städtebaulichen Rahmenvorgaben als konkretisiertes Planungsziel empfohlen.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit dieses Ansatzes mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) sowie der anzunehmenden Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen wird auf die entsprechende Drucksache, die zeitgleich vorgelegt wird, verwiesen. Eine dezidierte Abarbeitung dieser Aspekte ist sowohl im Rahmen der Fortschreibung des EHK als auch im Zuge der Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Zu 3. und 4.: Anwendung von § 13a BauGB sowie Bekanntmachung

Nach Prüfung und Bestätigung der Anwendungsvoraussetzungen kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass 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 werden kann. Gleichwohl sind alle relevanten Umweltbelange in die planerische Abwägung einzustellen.

Zu 5.: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung des Stadtteiles Wittorf durchzuführen.

Zudem ist die zur Planung dazugehörige aktuelle lärmgutachterliche Untersuchung einzuholen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Planungsziele hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen und –spezifika, ist mit dem Vorhabenträger im Weiteren eine Verpflichtung zum Monitoring zu vereinbaren.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan mit erweitertem Plangeltungsbereich
- 2 Ratsversammlungsbeschluss vom 03.06.2014
- 3 Städtebauliche Rahmenvorgaben