

AZ: 61-26-42 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0749/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.07.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Baeyerstraße (a + b-Center)"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**

Antrag:

1. Für das Gebiet beidseits der Baeyerstraße zwischen Stoverweg und Nobelstraße im Stadtteil Gartenstadt ist der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Sondergebiet östlich der Baeyerstraße erweitert und die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster bzw. dessen Entwurf zur Fortschreibung ermöglicht werden.
2. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild, der Verkehrsentwicklung sowie des Immissionsschutzes beziehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen; die in ihren Aufgabenbereichen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu informieren und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- bzw. Planungskosten
Kosten für die Planerstellung werden tlw.
von Dritten übernommen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 21.03.2016 wurde durch die Projektentwickler, Zündorf Projektentwickler, Hamburg, ein Antrag auf Überplanung des Geländes östlich der Bayerstraße eingereicht, um hier die Ansiedlung eines Aldi-Marktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche vorzubereiten. Sie streben die Verlagerung des im a+b-Center vorhandenen Aldi-Marktes auf den Standort Stoverweg Nr. 40/Baeyerstraße Nr. 4 an, um eine zeitgleiche Vergrößerung des Marktes durchführen zu können. Aufgrund der beengten Verhältnisse im a+b-Center ist dies am vorhandenen Standort nicht möglich. Mit der Planaufstellung soll der Bereich neu geordnet werden.

Neben dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet im Bereich des a+b-Centers soll nun auch eine östlich angrenzende Teilfläche in das Sondergebiet einbezogen werden. Auch die Nutzungen direkt östlich der Baeyerstraße sind als Sondergebiet zu fassen. Da es sich bei der in Aussicht genommenen Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² um einen großflächigen Betrieb nach der Definition von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, soll der Bereich im Bebauungsplan als Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe festgesetzt werden.

Das a+b-Center ist sowohl entsprechend dem derzeit noch gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) als auch entsprechend dem aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Sonderstandort (Typ A) eingestuft, der als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet dient. In dem Entwurf zur Fortschreibung heißt es: „Die aktuell diskutierte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes an einen angrenzenden Standort im räumlichen Kontext des Sonderstandortes kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-Centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden.“ Diesen Absichten soll die Planaufstellung nachkommen. Die Sortimentsfestsetzungen für das a+b-Center sollen sich am Bestand orientieren und moderate Erweiterungsspielräume zulassen, ohne die Gesamtverkaufsfläche zu vergrößern.

Die Betreiber des a+b-Centers haben in anwaltlicher Vertretung das Schreiben mit Datum vom 20.05.2016 eingereicht, in dem ihre Einwendungen gegen das Vorhaben mitgeteilt werden. Die dort vorgetragenen Belange des a+b-Centers werden im Planaufstellungsverfahren geprüft.

Nach positiver Beschlussfassung ist das Normalverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit umfassendem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Nach Einleiten der Planung ist die frühzeitige Beteiligung durchzuführen, die Erkenntnisse zum

Umfang der Umweltprüfung hervorbringt. Um insbesondere hinsichtlich der Belange der Verkehrsabwicklung zu gesicherten Aussagen zu gelangen, soll ein Fachgutachten zur verkehrlichen Entwicklung aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist bereits überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“, in Kraft getreten am 05.06.1988, inkl. seiner Änderungen. Darin wird der überwiegende Teil der Fläche bereits als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Nach dem jetzt bestehenden Planungsrecht sind jedoch keine Sortiments- oder Größenbeschränkungen vorgegeben. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen übernommen werden. Für den östlichen Bereich existiert der einfache Bebauungsplan Nr. 59 „Stoverweg/Friedrich-Wöhler-Straße“, in Kraft getreten am 23.10.2008, mit textlichen Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen. Beide Pläne werden in Teilbereichen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes überlagert.

Der Investor ist bereit, sich über die Einschaltung eines privaten Planungsbüros an den Planungskosten zu beteiligen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Antrag der Zündorf Projektentwicklung vom 21.03.2016
- Schreiben von Rotthege/Wassermann vom 20.05.2016