

AZ: 61-26-118-03 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0751/2013/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Sondergebiet Oderstraße (FOC)"

- Aufstellungsbeschluss
- Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

A n t r a g :

1. Für das Gebiet der Grundstücke zwischen der Oderstraße im Norden, der Saalestraße im Osten, der Südumgehung (B 205) im Süden und einer naturbelassenen Grünfläche im Westen im Stadtteil Wirtorf ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ durchzuführen. Durch die Planung sollen eine Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer Outlet Center ermöglicht werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

4. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.
5. 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:

Die anfallenden Planungskosten einschließlich Kosten für Fachbeiträge usw. trägt der Vorhabenträger.

B e g r ü n d u n g :

Der erste Bauabschnitt des Designer Outlet Centers an der Oderstraße mit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche wurde im Jahr 2012 eröffnet. In 2015 folgte die Ergänzung des zweiten Bauabschnittes, der bereits im Bebauungsplan Nr. 118 vorgesehen war.

Das Projekt ist wirtschaftlich ein Erfolg und trägt zur Stärkung der oberzentralen Funktion und Bedeutung Neumünsters bei.

Mit dem anliegenden Schreiben vom 30.05.2016 (Anlage 1) beantragt der Vorhabenträger eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, um hierüber unter Beibehaltung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 qm eine Angebotsqualifizierung und Anpassung der Sortimentsstruktur zu ermöglichen. Die beantragten Änderungen lassen sich in folgende vier Bereiche gliedern:

- Sortimentsergänzung für spezielle Anbieter aus dem Bereich Nahrungs-/Genussmittel und Gesundheits- / Körperpflege,
- Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der zulässigen Sortimente,
- Öffnung für Rand- und Nebensortimente,
- Erweiterung der Flächen für Gastronomie.

Der Antrag des Vorhabenträgers ist unter anderem anhand des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) zu beurteilen. In dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster, der vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.04.2016 gebilligt und für das Beteiligungsverfahren freigegeben wurde, wird zum Sonderstandort „DOC“ an der Oderstraße Folgendes ausgeführt:

„Aktuell wird durch den Betreiber eine partielle Flexibilisierung des zulässigen Sortiment-Mixes angeregt. Konkret geht es dabei um die Zulässigkeit von Kleinstflächen für spezialisierte Monolabel-Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Gewünscht sind zulässige Sortiments-spezifische Gesamtflächen von bis zu maximal 300 qm je Warengruppe bezogen auf

den Gesamtstandort DOC. Eine diesbezügliche Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen ist aus gutachterlicher Sicht unproblematisch und widerspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.“

Somit kann für die Sortimentsergänzung im Bereich Nahrungs- / Genussmittel und Gesundheits- / Körperpflegeartikel eine Kompatibilität mit dem EHK angenommen werden (vorbehaltlich einer Beschlussfassung zum EHK).

Gleichwohl ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu den möglichen Auswirkungen der Veränderungen, sowohl hinsichtlich der angestrebten Sortimentsergänzungen als auch zu den anderen Änderungsbereichen eine dezidierte Betrachtung bzw. Wirkungsanalyse einzuholen.

Insbesondere die beantragte Öffnung für bisher ausgeschlossene Rand- und Nebensortimente bedarf genauerer Untersuchungen, da diese in der Addition bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche ausmachen könnten. Hier ist zu prüfen, ob es nicht ausreicht, die bestehenden Festsetzungen zu „Zubehör / Accessoires“ zu ergänzen.

Zu 1. und 2.: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Um die beschriebenen Anpassungen in der Sortimentsstruktur planungsrechtlich zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 118 hinsichtlich seiner textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu ändern. Die Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² wird dabei nicht erhöht.

Der Geltungsbereich für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist dem anliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

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

Zu 3 bis 5.: Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Die Öffentlichkeit ist über den betroffenen Stadtteilbeirat Wittorf frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Veränderung gegenüber der Ursprungsplanung erfasst und bewertet wird. Die in ihren Belangen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls frühzeitig zu beteiligen, um hierdurch u. a. Erkenntnisse zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu gewinnen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- 1 Antragsschreiben vom 30.05.2016 von McArthurGlen
- 2 Übersichtsplan mit voraussichtlichem Plangeltungsbereich