

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

Drucksache Nr.: 0976/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.06.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

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

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- **Ablösung des Kostenerstattungsbetrages im Plangebiet**

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.10.2016 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ für das Gebiet der Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 – 11 im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ mit der dazugehörigen Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Kostenerstattungsbetrag im Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ kann im Rahmen eines Ablösevertrages abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag beträgt 3,00 €/m² (Ausgleichs-) Grundstücksfläche.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Begründung näher erläuterte Monitoring zur konzeptgetreuen Umsetzung in einem Städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Gutachterkosten und Planungsleistungen einschließlich Beschaffung der Plangrundlage werden vom Antragsteller getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeverpflichtung wurde abgegeben.

B e g r ü n d u n g :

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 den aktualisierten Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderung der Sortimentsstruktur des großflächigen Einzelhandelsbetriebes Nortex geschaffen werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dabei zudem die anliegenden städtebaulichen Rahmenvorgaben für das weitere Aufstellungsverfahren beschlossen. Hierüber wurden die in 2014 von der Ratsversammlung formulierten Planungsziele konkretisiert (**Anlagen 5 und 6**).

Zu 1. und 2.: Frühzeitige Beteiligungen und Umweltprüfung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 04.10.2016 im Rahmen der Stadtteilberatssitzung Wittorf statt. Auf die beigefügte Niederschrift (**Anlage 4**) wird verwiesen.

Zudem wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese Beteiligung dient auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung).

Die Stellungnahme der Landesplanung und anderen Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie die Vorschläge zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst (**Anlage 3**).

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann nicht verzichtet werden, da bei Planungen zu großflächigen Einzelhandelsunternehmungen eine entsprechende Prüfungspflicht entsteht, sobald umweltrelevante Belange auch nur berührt sein könnten. Durch die zunehmende leichte Zunahme von Kunden- und Lieferverkehren bei Umsetzung der Planung kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigelegt ist (**Anlage 2**).

Zu 3. und 4.: Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

In der Entwurfsplanung galt es, das Planungsziel der Ratsversammlung bzw. die städtebaulichen Rahmenvorgaben zum Sonderstandort Nortex festsetzungstechnisch auszuarbeiten und rechtskonform umzusetzen. Es wird die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung eines „Besonderen Einkaufszentrums“ in zwei Teilgebieten vorgeschlagen. Diese Festsetzung trägt der atypischen Betriebsform am Textil-Sonderstandort Nortex Rechnung und erlaubt sowohl die nötigen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen als auch die Festlegung des besonderen Betriebstyps. Die städtebauliche Begründung für die gewählten Festsetzungen liegt in erster Linie darin, dass die Innenstadt Neumünsters als Hauptgeschäftsbereich vor ausufernden Erweiterungen von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderer Stelle zu schützen ist. Zudem soll verhindert werden, dass sich am Sonderstandort Nortex ein drittes reguläres Einkaufszentrum (neben dem DOC und der Holsten Galerie) entwickelt. Der historisch gewachsene Betriebstyp als großflächiger Textil-Spezialausstatter soll gewahrt bleiben.

Auf die anliegenden Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) wird verwiesen (**Anlagen 1 und 2**). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Zu 5.: Ablösung des Kostenerstattungsbetrages

Aufgrund der planerischen Festsetzungen ist im Plangebiet ein Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Grundlage der Kostenerstattungssatzung der Stadt Neumünster vom 01.07.1998 zu erheben. Der Kostenerstattungsbetrag soll durch einen entsprechenden Vertrag abgelöst werden. Dazu ist gemäß § 5 (3) der Kostenerstattungssatzung ein entsprechender Beschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss zu fassen. Der Ablösebetrag wurde auf Grundlage der voraussichtlichen Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe der Kostenerstattungssatzung mit 3,00 €/m² berechnet. Insgesamt sind von dem Vorhabenträger 1.460,- € für Ausgleichsmaßnahmen zu erstatten.

Zu 6.: Städtebaulicher Vertrag zum Monitoring

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Planungsziele hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen und Betriebstypik wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für ein wiederkehrendes Monitoring zum gutachterlichen Nachweis zu tragen. Das Monitoring setzt erst ein, wenn aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung neue Vorhaben bauaufsichtlich genehmigt, umgesetzt und in Betrieb genommen werden. Das Grundprinzip des Vertragswerkes entspricht den Vereinbarungen, die bereits für andere Sonderstandorte im Stadtgebiet getroffen wurden. Zu nennen sind hier das DOC und die ehemalige Praktika-Immobilie im Störpark. Bei nachgewiesener Nichteinhaltung der Festsetzungen drohen Vertragsstrafen; die Absicherung erfolgt über Bankbürgschaften.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01** 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 – Entwurf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B)
- 02** Begründung einschließlich Umweltbericht, Entwurf, Februar 2017
- 03** Tabellarische Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen (Abwägungsvorschläge)
- 04** Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.10.2016
- 05** Städtebauliche Rahmenvorgaben gem. Beschluss vom BPU 03.12.2015
- 06** Beschluss der Ratsversammlung vom 03.06.2014

Hinweise zu den Anlagen:

- Zur Druck- und Papierersparnis wird auf den Versand folgender Fachbeiträge verzichtet:

07_Schalltechnische Untersuchung, LairmConsult (Nov. 2016),
08_Verkehrsplanerische Stellungnahme, SBI (Juni 2015), und
09_Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel, GfK (Mai 2015).

Die Ergebnisse dieser Fachbeiträge sind in die Begründung zum Bauleitplanverfahren eingeflossen. Die vollständigen Unterlagen zu den Fachbeiträgen können im Ratsinformationssystem unter dem entsprechenden Tagesordnungspunkt der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 01.06.2017 eingesehen werden oder werden auf Anfrage vom Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung gedruckt zur Verfügung gestellt.