AZ: 61-26-118 / 3. Änd. / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1013/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	06.07.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

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

- Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.02.2017 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 des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ für das Gebiet der Grundstücke zwischen der Oderstraße im Norden, der Saalestraße im Osten, der Südumgehung (B205) im Süden und einer naturbelassenen Grünfläche im Westen im Stadtteil Wittorf, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ 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.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Gutachterkosten und Planungsleistungen werden vom Antragsteller getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeverpflichtung wurde abgegeben.

B e g r ü n d u n g :

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ gefasst. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer Outlet Center (DOC) geschaffen werden. Der Bebauungsplanänderung liegt ein entsprechender Antrag von McArthurGlen, Betreiber des DOC Neumünster, zugrunde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine verbindliche Festlegung von Planinhalten im Vorwege zu einer Bauleitplanung unzulässig ist. Das planerische Abwägungsgebot erfordert, dass Planinhalte erst im Laufe eines Verfahrens im Detail ausgestaltet und am Ende – nach Würdigung aller Belange und rechtlichen Erfordernisse - verbindlich definiert werden.

Zu 1. und 2.: Frühzeitige Beteiligungen und Umweltprüfung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 23.02.2017 im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung Wittorf statt. Auf die beigefügte Niederschrift (**Anlage 01**) 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 die anderen Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie die Vorschläge zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst (**Anlage 02**). Aufgrund der Forderung der Landesplanung sowie verschiedener kritischer Stellungnahmen von Umlandstädten und dem Handelsverband wurde die Durchführung einer erneuten Evaluierung der Wirkungsweise und Verträglichkeit des DOC im Untersuchungsraum beauftragt. Die Ergebnisse liegen Ende Juni 2017 vor und sollen während der Ausschusssitzung am 06.07.2017 zusammenfassend vorgestellt werden.

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. Dies konnte im Vorwege nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung (**Anlage 03**) als gesonderter Teil beigefügt ist.

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

Aufgrund der Ergebnisse der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandel (**Anlage 04**) sowie der Bedenken der Landesplanung wurde der Umfang der Verkaufsflächen für Rand- und Nebensortimente in dem Entwurf der textlichen Festsetzungen gegenüber der Antragstellung des Betreibers um die Hälfte reduziert. Ansonsten wurden die beantragten Änderungen als verträglich eingestuft und in dem Entwurf umgesetzt. Zudem wurde die bisher fehlende quantitative Definition für Zubehör/Accessoires textlich ergänzt. Hiermit wird unter anderem erzielt, dass im weiteren Monitoring eine eindeutige Zuordnung der Zubehör-Waren möglich ist.

Im Übrigen wird auf den anliegenden Entwurf der textlichen Festsetzungen verwiesen (**Anlage 05**). Die B-Planänderung besteht ausschließlich aus dem neu gefassten Text (Teil B). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Zusammenhang 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.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Planungsziele hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen und Besonderheit des Warenangebots wurde mit dem Vorhabenträger bzw. Betreiber McArthurGlen bereits in 2008 ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für ein wiederkehrendes Monitoring, über das der gutachterliche Nachweis zur Vertragseinhaltung erbracht wird, zu tragen.

Das Monitoring hat unmittelbar mit Eröffnung der ersten Shops im Jahr 2012 eingesetzt. Die letzte turnusmäßige Gesamtüberprüfung fand im September 2016 statt (vgl. Ergänzung zu Drucksache 0751/2013).

Das Grundprinzip des Vertragswerkes entspricht den Empfehlungen, die das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster vom November 2016 enthält. Analoge Vereinbarungen wurden in jüngster Zeit auch für andere Sonderstandorte im Stadtgebiet getroffen (z. B. ehemalige Praktiker-Immobilie im Störpark) und sind auch für den Sonderstandort Nortex vorgesehen. Bei nachgewiesener Nichteinhaltung der Festsetzungen drohen Vertragsstrafen; die Absicherung erfolgt über Bankbürgschaften. Aufgrund der B-Planänderung sind entsprechende Vertragspassagen zu aktualisieren.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.02.2017
- 02 Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen (Abwägungsvorschläge)
- 03 Begründung einschließlich Umweltbericht, Entwurf, Stand Mai 2017
- 04 Gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel, Junker + Kruse, 12. April 2017
- 05 Entwurf zur 3. Änd. des B-Planes Nr. 118, bestehend aus Textfestsetzungen (Teil B)