

AZ: 61-20-02-46 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1062/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990
"Sondergebiet Baeyerstraße"**

- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgeranhörung vom 23.11.2016 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 06.02.2017 - 07.03.2017 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
3. Der Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ für das Gebiet östlich der Bebauung an der Baeyerstraße, südlich der Bebauung an der Nobelstraße im Bereich des Stoverweges Nr. 40 und 42 für die Flurstücke Nr. 120, 170 - 172 und 192 tlw. im Stadtteil Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- bzw. Planungskosten

Kosten für die Planerstellung werden tlw. von Dritten übernommen.

B e g r ü n d u n g :

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet Baeyerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Vergrößerung des Aldi-Marktes aus dem a+b-Center auf die gegenüber liegende Straßenseite zur Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Standortes geschaffen werden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dazu in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Aufstellung der Flächen-nutzungsplanänderung beschlossen.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben der von der Ratsversammlung am 22.11.2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches hier einen Sonderstandort Typ A ausweist.

Gutachten zu den Themen Einzelhandel, Schall, Verkehr sowie weitergehende Untersuchungen zu Bodenverhältnissen und Altlasten wurden bzw. werden aufgestellt und sind auf Ebene des Bebauungsplanes in die Planung eingeflossen.

In der Bürgeranhörung wurden von den Bürgern/innen Fragen zum neuen Standort bzw. Standortalternativen sowie vor allem zur Anbindung an das Straßennetz gestellt. Bedenken gegen die Verlagerung wurden von einem Stadtteilbeiratsmitglied geäußert, der eine Erweiterung westlich der Baeyerstraße bevorzugt. Westlich der Baeyerstraße sind auf dem Grundstück des a+b-Centers jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Das nördlich angrenzende Grundstück ist zwar teilweise unbebaut, steht jedoch nicht zur Verfügung. Eine Vergrößerung innerhalb des a+b-Centers ist aufgrund der baulichen und Mietersituation nicht machbar. Der Stadtteilbeirat hat der Planung mehrheitlich zugestimmt. Die Niederschrift über die Bürgeranhörung liegt anbei.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten in einigen Punkten zur Anpassung der Planung nur auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene. Die Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigelegt ist.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Parallel findet die Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist ebenfalls in dieser Sitzung als Beschlussvorlage vorbereitet.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Planzeichnung (Verkleinerung) mit Legende
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 23.11.2017
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung
- Lageplan zur Aldi-Umsiedlung
- Einzelhandelsuntersuchung, Junker & Kruse vom 16.05.2017 (online verfügbar)
- Lärmtechnische Untersuchung, WVK vom 24.08.2016 (online verfügbar)
- Verkehrsgutachten, WVK vom 07.07.2016 (online verfügbar)
- Entwässerungsvorkonzept, WVK vom 19.08.2016 (online verfügbar)
- Entwässerungsvorkonzept, 2. Anpassung, WVK vom 27.06.2017 (online verfügbar)
- Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro Neumann vom 24.05.2016 (online verfügbar)
- Baugrunduntersuchung 2, Ingenieurbüro Neumann vom 30.05.2016 (online verfügbar)