AZ: 61-26-158_VI / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0527/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	10.06.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	16.06.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	23.06.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 158 "Gewerbegebiet Freesenburg
(Freesen-Center)"**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Antrag:

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung, der Behördenbeteiligung sowie die während der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ für das Gebiet des Freesen-Centers (Teilgebiet 2 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 innerhalb des Sondergebietes Freesenburg), südlich der Grünachse „Freesenburg“ und nördlich der Wasbeker Straße im Stadtteil Böcklersiedlung-Bughagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.
5. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB wird gebilligt.
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann.

ISEK:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

Die angefallenen externen Planungskosten wurden von Dritten getragen

Auswirkungen auf das Klima:

- Ja, positiv
- Ja, negativ
- Nein

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ gefasst.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Veränderungen der Verkaufsflächengrößen bei den Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildete ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Der Anlass hierzu war die anstehende Schließung des REAL-Marktes und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Umstrukturierung und teilweise Neubelegung des Freesen-Centers.

Der Planungs- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung am 27.11.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.12.2019 bis 17.01.2020 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Hinweise vorgetragen, die in die Planung eingeflossen sind. Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden jeweils Abwägungsvorschläge erarbeitet sowie entsprechende Beschlussanträge formuliert (**Anlage 05**).

Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Eine aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus Ende 2019 zur planungsrechtlichen Handhabung von Einkaufszentren hat in der Fachwelt zu einigem Aufruhr geführt. Um die im vorliegenden Fall gewollten Planinhalte in möglichst rechtssichere Textfestsetzungen zu kleiden, haben sich daher sowohl die Verwaltung als auch die Vorhabenträgerin um eine aktuelle, vorhabenbezogene rechtliche Expertise bemüht.

Im Ergebnis wurde die textliche Festsetzung für das Einkaufszentrum Freesen-Center in die nach Gesetzestext vorgegebene Pluralform (Einkaufszentren) umgewandelt. Gleichzeitig wurde eine Mindestgrundfläche ergänzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass tatsächlich weiterhin nur ein Einkaufszentrum möglich ist. An der planerischen Zielsetzung, nämlich das Einkaufszentrum auf max. 9.600 m² Verkaufsfläche zu begrenzen und in seinem künftigen Besitz zu steuern, hat sich nichts geändert. Zudem wurden verschiedene eher redaktionelle Anpassungen im Text vorgenommen (Begriffe zur Beschreibung der zulässigen Betriebstypen, Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung).

Der von den o. g. Änderungen des Planentwurfs betroffenen Eigentümerin wurde erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben; es erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Da die Anpassungen in Kooperation mit den Rechtsvertretern der Eigentümerin erarbeitet wurden, ging erwartungsgemäß eine positiv-bestätigende Stellungnahme ein.

Satzungsbeschluss

Die Bauleitplanung kann nunmehr durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Auf die anliegenden Planungsunterlagen wird verwiesen (**Anlagen 01 bis 04**).

Städtebaulicher Vertrag zum Monitoring

Der Planungs- und Umweltausschuss hat im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren die Verwaltung beauftragt, mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag zum einzelhandelsrelevanten Monitoring abzuschließen. Ein entsprechender Vertrag soll vor Fassung des Satzungsbeschlusses von den Vertragsparteien unterzeichnet werden.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Vom Grundsatz her hat mehr oder minder jede Bauleitplanung indirekte Auswirkungen auf das Klima; Beschlussfassungen zu Bauleitplanungen sind somit in der Regel klimarelevant. Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche

Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen – und damit auch Klimabelange - zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes noch einmal hervorgehoben und den planenden Kommunen als Planungsleitsätze an Hand gegeben (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wider.

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört somit zu jeder Bauleitplanung; die Auswirkungen sind in der dazugehörigen Begründung darzulegen. Insbesondere der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dient dazu, die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes ausführlich darzulegen.

Insbesondere aufgrund der bestehenden Baurechte sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Um eine Wiederholung dieser komplexen Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen zum Abwägungsergebnis an dieser Stelle zu vermeiden, wird auf die als **Anlage 03** beigefügte Begründung zum Bauleitplan nebst Umweltbericht verwiesen. Im Kapitel B. 5.4 auf Seite 31 der Begründung wird u. a. anhand der *„Leitlinie zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen der Stadt Neumünster“* die nötige Prüfung und Bewertung vorgenommen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Planzeichnung (Teil A) mit Legende
- 02 Textliche Festsetzungen (Teil B)
- 03 Begründung mit Umweltbericht
- 04 Zusammenfassende Erklärung
- 05 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen (Abwägungstabelle)

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 06 Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenumstrukturierung, Büro Junker + Kruse, August 2019
- 07 Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS, 16. Oktober 2019
- 08 Baugrunduntersuchung, Büro Neumann, 21.06.2019