

AZ: IV 61-26-123 3.

Drucksache Nr.: 1167/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.03.2007	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	15.03.2007	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.03.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123
"Gewerbegebiet Grüner Weg"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Umweltprüfung**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

Antrag:

1. Für das Gebiet Grüner Weg 9 – 11 (Firma Nortex) im Stadtteil Wittorf ist der Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ erneut zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung zu schaffen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzufordern.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten, Kosten für Gutachten

B e g r ü n d u n g :

Die Firma Nortex hat mit Schreiben vom 14.08.2006 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gestellt (siehe Anlage). Es wird hierin eine weitestgehende Öffnung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verkaufs von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten beantragt. Dies wird u. a. mit der Inbetriebnahme der Einzelhandelsstandorte Kaltenkirchen (Dodenhof) und der Erweiterung des CITTI-Marktes in Kiel sowie mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) an der Südumgehung in Neumünster begründet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 die Drucksache Nr. 1094 / 2003 / DS über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ für den Bereich des Sondergebietes (Firma Nortex) unter Berücksichtigung folgender Punkte vorzubereiten:

1. Die insgesamt zulässige Geschossfläche wird auf 20.000 m² erhöht.
2. Das Hauptsortiment für den Großteil der Fläche sind weiterhin Bekleidungsartikel.
3. Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Güter des täglichen Bedarfs auf max. 3.000 m².
4. Lockerung der Flächenbeschränkung für folgende Randsortimente:
 - 3.000 m² Geschossfläche für Schuhe
 - 1.000 m² Geschossfläche für Leder
 - 1.000 m² Geschossfläche für Reiseutensilienund als neues Randsortiment
 - 1.000 m² Geschossfläche für Sportartikel.
5. Es ist sicherzustellen, dass kein zweites DOC bzw. ein Fachmarktzentrum an diesem Standort entstehen kann.“

Mit dieser Beschlussfassung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den Rahmen der Änderungsinhalte und die Zielsetzung für das Bauleitplanverfahren vorgegeben.

Derzeit betreibt die Firma Nortex am Standort Grüner Weg einen Bekleidungsfachmarkt mit 9.600 m² Verkaufsfläche. Des Weiteren wurde ein Bauantrag eingereicht zur Erweiterung Umbau einer Einzelhandelsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m². Nach dem geltenden Bebauungsplan sind derzeit Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Bruttogeschossfläche von höchstens 17.500 m² zulässig (dies entspricht einer max. zulässigen Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² - 15.000 m²).

Die Auswirkungen der Erweiterungen der Bruttogeschossfläche sowie der Randsortimente hinsichtlich des Verkehrs, der Lärmimmissionen und auf die bestehenden Versorgungsbereiche sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu ermitteln. Der Antragsteller soll verpflichtet werden, sämtliche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden externen Kosten z. B. für Untersuchungen und Gutachten zu tragen.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, von der Festsetzung der zulässigen Bruttogeschossfläche für Einzelhandel auf eine zulässige Verkaufsfläche umzustellen. Dies vereinfacht die Lesbarkeit und Anwendung des Bebauungsplanes. Alle neueren Bebauungspläne, die Festsetzungen zum Einzelhandel enthalten, beziehen sich auf die zulässige Verkaufsfläche.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 123 2. Änderung
- Antrag der Firma Nortex vom 14.08.2006