

AZ: 61-26-104 ja-sta

Drucksache Nr.: 0805/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.09.2011	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	15.09.2011	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.09.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 104 "Einkaufszentrum
Sager-Viertel"**

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

Antrag:

1. Für das Gebiet begrenzt durch die Kaiserstraße, Bahnhofstraße, Am Teich - einschließlich der Einmündungen der Wasbeker Straße und des Schleusbergs -, dem Gänsemarkt, dem Kuhberg (zwischen den Haus-Nrn. 43 und 55), der Christianstraße (bis zu den Haus-Nrn. 4 und 7) und dem Großflecken (bis zu den Haus-Nrn. 12 und 21) ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Aufstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums zu schaffen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild, des Denkmalschutzes, der Verkehrsentwicklung, des Immissionschutzes und der Belange des Bodenschutzes beziehen.
4. Die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Es soll geprüft werden, ob der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.
6. Die Kerngebietsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken [(Teilgebiet 4) Am Teich 1 - 4, Gänsemarkt 1 - 3, Kaiserstraße, Fabrikstraße] werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 tlw. überlagert.
7. Es ist eine über die Richtlinien der Stadt Neumünster hinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Projektentwickler ECE (KG Einkaufs-Center-Entwicklungs mbH - Hamburg) und HBB (Hanseatische Bau- und Betreuungsgesellschaft - ehemals Lübeck, jetzt Hamburg) beabsichtigen die Entwicklung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt von Neumünster. Das geplante Einkaufszentrum soll auf dem Gelände der ehemaligen Sagerschen Fabrik, ergänzt um Flächen am Gänsemarkt und Am Teich errichtet werden (siehe Drucksache Nr. 0804/2008/DS). Vorgesehen ist von Investorenseite eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.000 m², in der die am Standort vorhandenen Verkaufsflächen eingerechnet sind. Die Zusammensetzung der Verkaufsflächen nach Branchen / Sortimenten sowie die maximale Verkaufsfläche sind im Aufstellungsverfahren noch zu

entwickeln.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129 „Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken (Teilgebiet 4)“. Das geplante Einkaufszentrum kann auf der Grundlage des vorstehend genannten Bebauungsplanes nicht realisiert werden, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechend den Anforderungen eines innerstädtischen Einkaufszentrums erforderlich wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens insbesondere hinsichtlich

- der städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadtstruktur / das Ortsbild,
- des geplanten Verkaufsflächenzuwachses und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt, der Gesamtstadt sowie der Region,
- des Denkmalschutzes,
- der verkehrlichen Anbindung des Einkaufszentrums an die Innenstadt,
- der Lärmemissionen sowie
- des Schutzes von Böden

zu ermitteln.

Um zu gesicherten Erkenntnissen hinsichtlich der o. a. Aspekte zu gelangen, wird die Erstellung von Fachgutachten erforderlich. Die Kosten sind von den Vorhabenträgern zu tragen.

Sollte die Prüfung, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anwendbar ist, positiv verlaufen, könnte auf die Erstellung eines Umweltberichtes und auf die Durchführung / Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

Da es sich bei dem anstehenden Bebauungsplanverfahren um ein bedeutsames städtebauliches Projekt handelt, soll ein erweitertes Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Erstinformation) soll den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen eines „Beteiligungs-Forums“ Gelegenheit gegeben werden, detaillierte Informationen über das Projekt zu erhalten und diese mit den Projektentwicklern, den Fachgutachtern und der Verwaltung zu erörtern.

Diese Veranstaltung wird nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.

Da das Gelände der ehemaligen Sagerschen Fabrik Bestandteil eines förmlichen Sanierungsgebietes war, ist bei einer Realisierung des geplanten Einkaufszentrums mit einer tlw. Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln seitens des Landes Schleswig-Holstein zu rechnen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan