

AZ: 61-20-02-37. Änd.

**Drucksache Nr.: 0837/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
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:**

**37. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1990 "Sondergebiet Einkaufszentrum  
Innenstadt"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung einer Um-  
weltprüfung**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

**A n t r a g :**

1. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das im Stadtteil Mitte gelegene Gebiet zwischen Am Teich 1 - 8, Gänsemarkt, Kaiserstraße, Bahnhofstraße mit Ausnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 35 - 41 und der Fabrikstraße 2 - 22 wie folgt zu ändern:

Anstelle von gemischter Baufläche ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum“ darzustellen.

2. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Um-

weltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild, des Denkmalschutzes, der Verkehrsentwicklung, des Immissionsschutzes und der Belange des Bodenschutzes beziehen.

3. Die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstige 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 BauGB aufzufordern.
4. Es ist eine über die Richtlinien der Stadt Neumünster hinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

**B e g r ü n d u n g :**

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 Investorensseite eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup>, 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 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster wird das in Rede stehende Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, z. T. überlagert mit der Darstellung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten und z. T. überlagert mit der Darstellung des 50 m Erholungsschutzstreifens (Schwale / Teichuferanlage) nach dem Landesnaturschutzgesetz. Für die Entwicklung / Projektierung des geplanten Einkaufszentrums wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum“ erforderlich, um planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten zugunsten

eines innenstadtverträglichen Centers wahrnehmen zu können, die andernfalls mit der Darstellung eines Kerngebietes nicht gegeben wären. 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.

Da es sich bei dem anstehenden Bauleitplanverfahren 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.

Sollte nach einer Vorprüfung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anwendbar sein, könnte auf die Durchführung / Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlage:**

- Übersichtsplan