

AZ: 61-26-104 / Herr Jans

**Drucksache Nr.: 1141/2008/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	12.03.2013	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	14.03.2013	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	19.03.2013	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

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

- Billigung des geänderten Planentwurfes
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

**Antrag:**

1. Die Ratsversammlung stimmt den Einzelanträgen zu den vorgebrachten Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Personen, Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes werden gebilligt.
3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“.

trum Sager-Viertel“ für das Gebiet begrenzt durch den Konrad-Adenauer-Platz, die Kaiserstraße, die Bahnhofstraße, die Straße Am Teich sowie den Gänsemarkt im Stadtteil Stadtmitte 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 von umweltrelevanten Belangen (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
5. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gebilligt.
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 104 nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können.
7. Die in Kapitel C. 3. der Begründung beschriebenen Fördermaßnahmen für die Innenstadt sind in einem integrierten Handlungskonzept Innenstadt aufzunehmen, das dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

**Begründung:**

Mit der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ soll die Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Hauptgeschäftsbereich Neumünsters zwischen Gänsemarkt und Bahnhofstraße ermöglicht werden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Sondergebiete zur Ansiedlung und zum Betrieb eines innerstädtischen Einkaufszentrums samt Parkierungseinrichtungen ausgewiesen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 15.12.2011 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Stadtmitte in der Stadthalle statt. Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden Anregungen sowohl für als auch gegen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorgebracht. Mit dem „Beteiligungsforum“ in der Stadthalle am 27.04.2012 wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben, sich über den Stand der Planung zu informieren. Eine weitere Informationsveranstaltung fand am 21.11.2012 während der Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ebenfalls in der Stadthalle statt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 25.10.2012 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.11.2012 bis zum 14.12.2012 statt. Parallel dazu wurden die zu beteiligenden Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die dazu sowie die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Verwaltung hat zu den Stellungnahmen Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Änderung betrifft u. a. die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung / Textilien, welche aufgrund eines Übertragungsfehlers nicht mit 10.350 m<sup>2</sup>, sondern mit 8.000 m<sup>2</sup> gemäß der Verträglichkeitsanalyse festgesetzt wird. Des Weiteren werden aus Gründen des Denkmalschutzes differenzierte Gebäudehöhen im Bereich der katholischen Kirche sowie gegenüber des Baudenkmals Am Teich 8 festgesetzt. Außerdem werden Bäume als zu erhalten in die Planzeichnung übernommen.

Die Gutachten zum Bebauungsplan können im Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie im Internet eingesehen werden. Sie sind nicht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Entsprechend dem Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 104 schlägt die Verwaltung vor, die in Kapitel C 3. beschriebenen Fördermaßnahmen für die Innenstadt in einem integrierten Handlungskonzept Innenstadt aufzunehmen, weiterzuentwickeln und - soweit noch nicht erfolgt - Umsetzungsvorschläge dafür zu erarbeiten.

In einer gesonderten Vorlage wird die Beschlussfassung über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorgelegt. Die Landesplanung hält in ihrer Stellungnahme zu den Bauleitplänen eine Fortschreibung des Konzeptes auf der Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen für erforderlich.

Mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und damit über die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums sind auch Entscheidungen über das Verkehrskonzept Innenstadt in einer gesonderten Vorlage zu treffen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

- Planzeichnung und Text
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Übersicht über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussanträgen der Verwaltung
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
- Übersicht über die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes zwischen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss
- Ergänzende Stellungnahme von Junker + Kruse