

Begründung:

Im September 2012 wurde der 1. Bauabschnitt des Designer-Outlet-Centers eröffnet. Der Betreiber des Designer-Outlet-Centers, die Firma McArthur Glen, hat den 2. Bauabschnitt vor kurzem umgesetzt. Um die für den 1. und 2. Bauabschnitt notwendigen Stellplätze realisieren und vorhalten zu können, wurde ein Parkhaus auf dem Eckgrundstück Oderstraße / Saalestraße errichtet. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde das Verfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 durchgeführt.

Da in Spitzenzeiten ein weiterer Bedarf an Stellplätzen gesehen wird, beabsichtigt die Firma McArthur Glen östlich des Designer-Outlet-Centers gewerbliche Bauflächen in eine Stellplatznutzung umzuwandeln. Betroffen sind hiervon das Grundstück Oderstraße 38 sowie das Grundstück westlich der Leinestraße (Flurstück 48/1). Planungsrechtlich ist hier die Errichtung von Stellplatzanlagen grundsätzlich zulässig. Eine Zuordnung zum Designer-Outlet-Center soll nun erfolgen. Die Firma McArthur Glen strebt dabei an, die Zu- und Abfahrt zu diesen Flächen über die Saale- und Leinestraße zu regeln. Dazu ist die Verbindung der einzelnen Grundstücke miteinander unter Durchstoß des fuß- und radwegbegleitenden Knicks/Redders auf dem Flurstück 112 und unter Neuordnung des Fuß- und Radweges erforderlich. Dies soll nun über die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ zu ändern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 11.09.2014 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf statt. In der Bürgeranhörung wurden von den Bürgern Fragen zur Notwendigkeit der Planung, zur Verkehrsführung und der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sowie zu naturschutzfachlichen Anforderungen, insbesondere zur Anpflanzung von Bäumen, gestellt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

Zu den Themen Schallschutz, Verkehrsbetrachtung und Artenschutz wurden Fachgutachten erstellt, die vor allem auf der Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage eines Planvorentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese Beteiligung dient auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung). Die Anregungen sowie die Vorschläge zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigefügt ist.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Im Parallelverfahren wird die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ aufgestellt.

Die Kosten der Planaufstellung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dr. Olaf Taurus
Oberbürgermeister