

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. Die Stellplatzflächen sollen als Sondergebiet „Factory Outlet-Center – Überlaufparkplatz“ festgesetzt werden. Dies soll nun über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 11.09.2014 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf statt. Zudem wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese Beteiligung dient auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung).

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.

Zur vertiefenden Betrachtung des immissionsschutzrechtlichen Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis belegt, dass keine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Lärmsituation eintritt - zum einen aufgrund des ohnehin pegelbestimmenden Straßenverkehrslärms, zum anderen aus Ermangelung schallschutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde ein Verkehrsgutachten zur Beurteilung des Parkraumkonzeptes im Hinblick auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität aufgestellt, mit dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen bestätigt wird. Eine Anpassung der jetzigen Signalsteuerung am Knotenpunkt Oderstraße/Saalestraße wäre zukünftig erforderlich, unter Anpassung der Wegweisung. Mit Volllaufen des Industrie- und Gewerbegebietes Süd sollte allerdings eine Signalisierung der Rampen zur B 205 eingerichtet werden. Die Ausfädelungsspur zum Parkplatz in der Saalestraße wird begrüßt.

Außerdem wurde ein Artenschutzgutachten aufgestellt, welches keine besonderen Forderungen an gesetzlich geschützte Arten stellt. Auf die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten wird in der Begründung bzw. im Umweltbericht hingewiesen.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung 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.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls erforderlich, um die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ zu ändern. Dazu wird parallel das Verfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 durchgeführt.

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister