Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und –entwicklung
- Abt. Stadtplanung und Erschließung -

Neumünster, 27. Mai 2016

AZ: 61-20-06-01-46 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0748/2013/DS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	07.07.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: OBM

Verhandlungsgegenstand:

46. Änderung des Flächennutzungs-planes 1990 "Sondergebiet Baeyer-straße (a + b-Center)"

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Bürgerbeteiligung
- Durchführung einer Umweltprüfung

A n t r a g :

1. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das Gebiet östlich der Bebauung an der Baeyerstraße, südlich der Bebauung an der Nobelstraße im Bereich des Stoverweges Nr. 40 und 42 für die Flurstücke Nr. 120, 170-172 und 192 tlw. im Stadtteil Gartenstadt wie folgt zu ändern:

   Anstelle einer gewerblichen Baufläche ist ein Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe darzustellen.

2. 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 Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild, der Verkehrsentwicklung sowie des Immissionsschutzes beziehen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen; die in ihren Aufgabenbereichen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu informieren und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- bzw. Planungskosten
Kosten für die Planerstellung werden tlw. von Dritten übernommen.

B e g r ü n d u n g :

Mit Schreiben vom 21.03.2016 wurde durch die Projektentwickler, Zündorf Projektentwickler, Hamburg, ein Antrag auf Überplanung des Geländes östlich der Bayerstraße eingereicht, um hier die Ansiedlung eines Aldi-Marktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche vorzubereiten. Sie streben die Verlagerung des im a+b-Center vorhandenen Aldi-Marktes auf den Standort Stoverweg Nr. 40 / Baeyerstraße Nr. 4 an, um eine zeitgleiche Vergrößerung des Marktes durchführen zu können. Aufgrund der beengten Verhältnisse im a+b-Center ist dies am vorhandenen Standort nicht möglich. Mit der Planaufstellung soll der Bereich neu geordnet werden.

Neben dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet am a+b-Center soll nun auch eine östlich angrenzende Teilfläche in das Sondergebiet einbezogen werden, welche sich derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aus Gründen einer zielgerichteten, aus der Flächennutzungsplanung entwickelten Bebauungsplanung, soll dieser Bereich den städtebaulichen Zielen angepasst werden. Da es sich bei der in Aussicht genommenen Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² um einen großflächigen Betrieb nach der Definition von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, soll der Bereich im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt werden. Der Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel und Gewerbe wird parallel aufgestellt (siehe Drucksache Nr. 749/2013/DS).

Der Investor ist bereit, sich über die Einschaltung eines privaten Planungsbüros an den Planungskosten zu beteiligen.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Antrag der Zündorf Projektentwicklung vom 21.03.2016 (siehe DS zum BPlan)