AZ: -61-26-42- / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1060/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Baeyerstraße (a + b-Center)"

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.11.2016 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 06.02.2017 - 07.03.2017 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ für das Gebiet beidseits der Baeyerstraße zwischen Stoverweg und Nobelstraße im Stadtteil Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ mit der dazugehörigen Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gutachterkosten wurden vom Investor übernommen.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Vergrößerung des Aldi-Marktes aus dem a+b-Center auf die gegenüber liegende Straßenseite bei gleichzeitiger Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen im a+b-Center zur Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Standortes geschaffen werden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dazu in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben der von der Ratsversammlung am 22.11.2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Sonderstandortes Typ A. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ein Fachgutachten zur Einzelhandelsthematik aufgestellt. Es beantwortet die Frage zur Vereinbarkeit der Planung mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept und stellt Untersuchungen zu städtebaulichen Auswirkungen dieser Planung an. Im Ergebnis kann der Nachweis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit für Neumünster und die Umlandgemeinden erbracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 23.11.2016 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt statt. Zudem wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In der Bürgeranhörung wurden von den Bürgern/innen Fragen zum neuen Standort bzw. Standortalternativen sowie vor allem zur Anbindung an das Straßennetz gestellt. Bedenken gegen die Verlagerung wurden von einem Stadtteilbeiratsmitglied geäußert, der eine Erweiterung westlich der Baeyerstraße bevorzugte. Westlich der Baeyerstraße sind auf dem Grundstück des a+b-Centers jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Das nördlich angrenzende Grundstück ist zwar teilweise unbebaut, steht jedoch nicht zur Verfügung. Eine Vergrößerung innerhalb des a+b-Centers ist aufgrund der baulichen und Mietersituation nicht machbar. Der Stadtteilbeirat hat der Planung mehrheitlich zugestimmt. Die Niederschrift über die Bürgeranhörung liegt anbei.

Zur vertiefenden Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Aldi-Verlagerung wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro WVK (Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster) erarbeitet. Es sollte überprüft werden, ob die Erschließung des neuen Aldi-Standortes leistungsfähig über das vorhandene Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Im Ergebnis bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit. Es wird empfohlen, die Grundstückszufahrt zum Stoverweg mit Einrichtung eines Linksabbiegestreifens herzustellen. Dies ist mithilfe einer Abmarkierung auf vorhandenen Verkehrsflächen vorzusehen. Die Grundstückszufahrt an der Baeyerstraße wird grundsätzlich als verkehrsverträglich eingestuft.

Immissionsschutzrechtliche Belange bzgl. der Auswirkungen des Aldimarktes auf benachbarte Nutzungen wurden mithilfe einer Lärmtechnischen Untersuchung durch selbiges Büro untersucht. Da Einzelhandelsnutzungen als Gewerbe einzustufen sind, wurde eine Überprüfung nach TA Lärm durchgeführt. Im Ergebnis bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aldi-Verlagerung, solange einzelne Anforderungen an den Parkplatz und die Anlieferung eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde ein Entwässerungsvorkonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem Niederschlagswasser auf dem Gelände der Aldi-Verlagerung klärt. In diesem Rahmen waren nach Ansicht der Unteren Bodenschutzbehörde auch Untersuchungen des Grundwassers bzgl. einer Belastung mit Altlasten erforderlich. Auf der östlich an Aldi am Stoverweg angrenzenden Flächen befindet sich ein Schadensfall, der sich auf das Vorhabengrundstück ausdehnt. Nachdem zwischenzeitlich einzelne Untersuchungen zur Schadensabschätzung vorgenommen wurden, wird derzeit der Umfang der Sanierungsmaßnahmen bestimmt. Abschließende Aussagen liegen noch nicht vor. Die Sanierung soll zeitnah und federführend durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt werden. Die weitere Planung bzw. Umsetzung des Vorhabens steht dem jedoch nicht entgegen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten in einigen Punkten zur Anpassung der Planung im Bereich der Aldi-Verlagerung. Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde wurden durch Anpassung des Stellplatz- und Versickerungskonzeptes im Zusammenhang mit den Baumstandorten berücksichtigt. Der Anregung der Verkehrsplanung, v. a. eine Fußwegeverbindung zum a+b-Center zu schaffen, wurde gefolgt. Die Hinweise der Textlichen Festsetzungen (Denkmalschutz, Kampfmittelräumdienst) wurden ergänzt.

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.

Parallel findet die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für den östlichen Teilbereich statt, der sich bisher nicht aus einer Sonderbaufläche entwickelt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist ebenfalls in dieser Sitzung als Beschlussvorlage vorbereitet.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Bebauungsplanes Nr. 42 – Entwurf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B); verkleinert
- Begründung und Umweltbericht
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen
- Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung inkl. eingereichter Stellungnahme
- Lageplan Variante 4.4 von Aldi vom 28.07.2017
- Einzelhandelsuntersuchung, Junker & Kruse vom 16.05.2017 (online verfügbar)
- Lärmtechnische Untersuchung, WVK vom 24.08.2016 (online verfügbar)
- Verkehrsgutachten, WVK vom 07.07.2016 (online verfügbar)
- Entwässerungsvorkonzept, WVK vom 19.08.2016 (online verfügbar)
- Entwässerungsvorkonzept, 2. Anpassung, WVK vom 27.06.2017 (online verfügbar)
- Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro Neumann vom 24.05.2016 (online verfügbar)
- Baugrunduntersuchung 2, Ingenieurbüro Neumann vom 30.05.2016 (online verfügbar)