



Stadt Neumünster



**46. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“**

„Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 1 BauGB

**in der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt
am 23. November 2016**

Niederschrift

Im Rahmen der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenland am 23.11.2016 erfolgt zu der Bauleitplanung „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren möglichen Auswirkungen auf die Planung.

Frau Krüger vom Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Stadtplanung und Erschließung führt anhand einer Präsentation (Anlage zu diesem Protokoll) zunächst in das Thema ein und stellt neben dem Plangebiet der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Bestandssituation und den Planungsanlass, die Planungsziele und das Planungskonzept einer zentrenverträglichen Entwicklung und Stabilisierung des Sonderstandortes dar. Am Ende des Vortrages wird ein Hinweis auf den Stand der Planung und die weiteren verfahrenstechnischen Abläufe gegeben.

Nach den Ausführungen von Frau Krüger erhält Herr Hinz vom Wasser- und Verkehrskontor die Möglichkeit, die ersten gutachterlichen Ergebnisse zu den Themenbereichen „Verkehr und Lärm“ ebenfalls anhand einer Präsentation (Anlage zu diesem Protokoll) vorzustellen.

Danach und auch während des Vortrags von Herrn Hinz haben die anwesenden Interessierten und Mitglieder des Stadtteilbeirates die Möglichkeit, Fragen zu dem Vorgestellten zu stellen.

Interessierter: Ist die Ausfahrt vom geplanten Discounter in Richtung Kieler Straße möglich?

Antwort: Ja, dies ist möglich aufgrund der Zeitlücken durch die Signalanlage Baeyerstraße / Stoverweg.

Interessierter: Ist ein Linksabbiegen für den Gewerbebetrieb (u. a. Kfz-Handel) möglich?

Antwort: Ja. Im Zuge dieser Planung soll ein Linksabbiegestreifen erstellt werden, der dementsprechend dann für das Einbiegen auf das Gewerbegrundstück genutzt werden kann, ohne dass der fließende Verkehr auf dem Stoverweg beeinträchtigt wird.

Interessierter: Ist es richtig, dass der Einbiegeverkehr auf den Stoverweg ohne Signalanlage erfolgen soll?

Antwort: Ja

Stadtteilbeiratsmitglied:

Ein Stadtteilbeiratsmitglied verliest seine Stellungnahme (siehe Anlage zu dieser Niederschrift).

Das a+b-Center ist ein integriertes Versorgungszentrum nach dem Motto „einmal hin und alles drin“. Warum kann man die notwendige Erweiterung nicht am a+b-Center anbauen (also um 400 m²)? Ist die Anlieferungszone im Wege?

Antwort: Die Anforderung von Aldi als Lebensmitteldiscounter an eine zeitgemäße und am Kundenbedarf orientierte Markt- und Warenpräsentation sind in dem gewünschten und erforderlichen Maße im a+b-Center nicht umsetzbar. Dies umfasst u. a. die Verbreiterung der Verkaufsgänge, eine ansprechendere Warenpräsentation durch neu gestaltete Regalsysteme, die Einrichtung einer Backvorbereitung sowie einer automatischen Backstation etc.

Interessierter: Gibt es Interessenten, die nach dem Auszug von Aldi dort hin kommen wollen?

Antwort: Der Eigentümer wird in die Planung einbezogen. Konkurrenz ist jedoch grundsätzlich zulässig.

Eine Verbesserung der Räumlichkeiten ist nach Auszug von Aldi möglich.

Mit der Planung soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Interessierter: Ist es richtig, dass 800 m² Verkaufsfläche im a+b-Center verbleiben werden und Aldi mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² dazu kommen wird?

Antwort: Die Verkaufsfläche im a+b-Center bleibt bestehen.
Das a+b-Center wird als Sondergebiet mit Obergrenzen einschließlich moderater Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt werden.
Das Sondergebiet wird eine Zweckbestimmung („Einkaufszentrum“) erhalten, wobei derzeit planungsrechtlich keine Begrenzung besteht.

Interessierter: Frage zur Parkplatzsituation: Werden neue Parkplätze geschaffen und sind weitere Entwicklungen in den rückwärtigen Gewerbegebietsflächen beabsichtigt?

Antwort: Durch die Verlagerung von Aldi werden zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, wobei sich die Besucherzahlen nicht wesentlich erhöhen werden.
Eine planerische Entwicklung gewerblicher Nutzungen ist aufgrund der Altlastenproblematik und auch aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse insgesamt schwer möglich.

Interessierte: Ist es richtig, dass die geringfügige Erweiterung von Aldi auf 1.200 m² beschränkt bleibt oder wird es mehr?

Antwort: Ja, die Erweiterung wird beschränkt auf 1.200 m² sein.

Interessierter: Werden Beschränkungen im a+b-Center vorgenommen?

Antwort: Ja, zur Stärkung der Innenstadt werden ausgehend von der Bestandssituation zentrenrelevante Sortimente eingeschränkt werden. Entsprechend dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll die Entwicklung, dort wo keine Regelungen bestehen, durch Bauleitplanung gesteuert werden.
Die freiwerdenden Flächen von Aldi könnte durch Norma genutzt werden?

Antwort: Ja

Interessierter: Warum war kein anderer Standort in der Gartenstadt möglich?

Antwort: Eine Ansiedlung einer Nahversorgung scheiterte an den Anliegern, da keiner in der Gartenstadt den Einzelhandel „vor seiner eigenen Tür“ haben wollte.
Da der ausgewählte Standort aufgrund von Fragen des Verkehrs und der Anlieferung nicht gewollt war, ist der Investor abgesprungen.

Interessierter: Wenn kein Nahversorger im Stadtteil Gartenstadt etabliert werden kann, wird eine Anbindung des Stadtteils mittels ÖPNV an den a+b-Center gewünscht.

Antwort: Der Wunsch aus dem Stadtteilbeirat wird zu Protokoll genommen.

Interessierter: Sind Beschränkungen der Sortimente erforderlich, da die Nahversorgung überall in Neumünster ausgeweitet wird?

Antwort: Was sich nach der Verlagerung von Aldi im a+b-Center ansiedeln wird, ist noch offen. Eine Nachnutzung von Aldi wird mit einer Verkaufsfläche von 800 m² möglich sein. Beschränkungen werden im Sinne der gutachterlichen Ergebnisse aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der weiteren Projektentwicklung vorzunehmen sein.

Interessierter: Mit dem Auszug von Aldi geht der Reiz des a+b-Centers verloren.

Antwort: Der Einzelhandel unterliegt immer wieder Veränderungen und passt sich an das Kaufverhalten der Kunden an. Die Aldi-Verlagerung ist Ergebnis der politischen Willensbildung.

Interessierter: Die Zuwegung zum Aldi vom Stoverweg aus ist zu schmal, auch für die rückwärtigen Gewerbeflächen.

Antwort: Die Zuwegung ist mit 10,5 m ausreichend. Zudem entzerren sich die Kundenverkehre durch die beiden Zufahrten, also neben der Zuwegung vom Stoverweg auch von der Baeyerstraße aus.

Interessierter: Warum kommt kein Discounter in die Gartenstadt?

Antwort: Die Anzahl der zu versorgenden Einwohner selbst ist zu gering und zudem fehlt das entsprechende Umfeld an möglichen Kunden.

Interessierter: familia an der Rendsburger Straße ist immer noch interessant als Nahversorger!

Antwort: Feststellung wird ohne Erwiderung zur Kenntnis genommen.

Interessierter: Ist es verkehrstechnisch möglich, dass auf der Baeyerstraße querende Verkehre mit der Aldi-Verlagerung entstehen?

Antwort: Die vorhandenen und geplanten Zufahrten zur Baeyerstraße sind aus verkehrstechnischer Sicht ausreichend von einander getrennt, so dass es nicht zu gefährlichen Situationen kommen sollte.

Interessierter: Wurden die Zeiten der Zählzeiten richtig gewählt?

Antwort: Ja

Interessierter: Wurden Zahlen zum ÖPNV - Fahrrad - Fußgänger erhoben?

Antwort: Nein. Als Planungsannahmen wurde eine Auslastung der Versorgungsverkehre mit dem Auto von minimal 60% und maximal von 80% angenommen.

Interessierter: Wurde der Bahnlärm berücksichtigt?

Antwort: Die einzelnen Lärmarten (Gewerbe- und Verkehrslärm) werden getrennt von einander berechnet und die Veränderungen zwischen Planung und Bestand bewertet.

Interessierter: Das Verkehrsgeschehen auf der Baeyerstraße mit 3 Zufahrten im nördlichen Bereich vom a+b-Center ist chaotisch und der Lkw-Verkehr beim familia Auslieferungslager mit 400 Lkw Fahrten am Tag wird durch zusätzliche Zufahrten und Querverkehre im Verkehrsfluss erheblich gestört.

Antwort: Die Lkw Fahrten wurden im Zuge der Verkehrszählung erfasst und in die Berechnungen der Spitzenstunde eingestellt.

Interessierter: An der Kreuzung Baeyerstraße / Stoverweg muss der Radius in Richtung Autobahn größer gestaltet werden, um verkehrliche gefährliche Situation durch Mitbenutzung der Gegenfahrbahn zu vermeiden.

Antwort: Die beschriebene Verkehrssituation ist und wird nicht durch die hier vorgestellte Planung ausgelöst.

- Interessierter: Bürgersteig auf der Südseite ist sehr schlecht.
Antwort: Aus der Teilnehmerrunde wird dieser Feststellung zugestimmt; der Zustand ist nicht mehr zeitgemäß.
- Interessierter: Warum wurde die Grünphase Stoverweg in die Baeyerstraße aufgehoben?
Antwort: An der signalisierten Kreuzung Stoverweg / Baeyerstraße ist das Rechts- und Links-Einbiegen in die Baeyerstraße immer möglich. Eine Änderung der Signalsteuerung ist entsprechend dem Verkehrsgutachten aufgrund dieser Planung nicht erforderlich.

Danach werden keine weiteren Fragen aus der Veranstaltungsrunde gestellt und der Vorsitzende schließt die Informationsveranstaltung und bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Teilnahme und die rege Beteiligung.

Anlage

Stellungnahme des
Stadtteilbeiratsmitglieds Herr Kurt Feldmann-Jäger vom 07.11.2016