

AZ: 61-26-123 III / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0034/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	26.06.2018	Ö	Kenntnisnahme
Planungs- und Umweltausschuss	28.06.2018	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	03.07.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ für das Gebiet der Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 bis 11 im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) als Satzung.

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können.

ISEK-Ziel:

Neumünster als Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

Die angefallenen Planungskosten wurden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g :

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderung der Sortimentsstruktur des Einzelhandelsstandortes Nortex geschaffen werden. Die dazugehörige ISEK-Maßnahme lautet: *„Sicherung und Weiterentwicklung von Neumünster als Einzelhandelsstandort“*.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 04.10.2016 im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung Wittorf statt. Zudem wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hierüber fand auch eine Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung) statt.

Die Ergebnisse wurden dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 01.06.2017 zusammenfassend vorgestellt. Anschließend fasste der Ausschuss den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.07. bis 04.08.2017 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange beteiligt. Im Laufe dieser Beteiligungsschritte sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gingen kritische Stellungnahmen von verschiedenen Umlandstädten ein. Daraus wurde ersichtlich, dass eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel mit Augenmerk auf die betroffenen Nachbarkommunen erforderlich ist.

Die daraufhin eingeholte ergänzende gutachterliche Einschätzung vom Büro GfK kommt zu dem Ergebnis, dass von Vorhaben auf Grund der geplanten Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die einzel-

nen möglichen Umsatzverteilungsquoten liegen auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau. In der Gesamtschau sind daher keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.

Die Verwaltung hat zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen jeweils Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert (**Anlage 05**).

Ein wesentlicher Abwägungsaspekt besteht darin, dass auch künftig sichergestellt bleibt, dass sich der Sonderstandort Nortex nicht zu einem Einkaufszentrum wie die Holsten Galerie oder das Designer-Outlet-Center entwickelt. Dies wäre im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur und Verträglichkeit städtebaulich nicht zu vertreten. Um dies sicherzustellen, wurden in einem flankierenden Städtebaulichen Vertrag klarstellende Regelungen zu innerbetrieblichen Aufgliederungen sowie zum fortlaufenden Einzelhandels-Monitoring getroffen. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags fließen somit in das planerische Abwägungsgerüst ein.

Nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom 27.03.2018 zu den konzeptionellen Grundlagen beim Monitoring für großflächige Einzelhandelsstandorte (Drucksache 1167/2013/DS) konnte die notarielle Vertragsbeurkundung vorgenommen werden. Somit sind auch diesbezüglich die Voraussetzungen für eine sachgerechte Endabwägung und den Verfahrensabschluss gegeben.

Die Bauleitplanung kann somit durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Auf die anliegenden Planungsunterlagen wird verwiesen (**Anlagen 01 bis 04**).

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Planzeichnung (Teil A) mit Legende
- 02 Textliche Festsetzungen (Teil B)
- 03 Begründung einschl. Umweltbericht
- 04 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- 05 Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen

Im Ratsinformationssystem zu dieser Drucksache oder zu den Dienstzeiten in der Stadtverwaltung (Stadthaus) einsehbar sind zudem folgende Unterlagen:

- 06 Schalltechnische Untersuchung, LAirmConsult, Nov. 2016
- 07 Verkehrsplanerische Stellungnahme, SBI, Juni 2015
- 08 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel, GfK, Mai 2015
- 09 Regionale Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel, GfK, Sept. 2017