

AZ: -61-26-165- / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0194/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus- schuss	24.10.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 165 "Hanssen-Gelände"

- Antrag und Beschluss zur Fortführung des Verfahrens
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Der Antrag der Bela Grundstücks GmbH & Co. KG vom 01.06.2018 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hanssen-Gelände“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Schwaleniederung im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 19 – 43 (Familia-Markt) ist auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes fortzuführen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Verbrauchermarktes sowie für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrsentwicklung beziehen.
4. Der Beschluss zur Verfahrensfortführung mit dem verkleinerten Geltungsbereich und aktuellen Planungszielen ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

ISEK:

Neumünster als Wohnstandort attraktiv gestalten.

Finanzierung:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hanssen-Gelände“ mit dem Ziel der Beseitigung alter Fabrikgebäude und der Entwicklung einer Wohnnutzung beschlossen. Derzeit befindet sich auf dem Gelände ein Verbrauchermarkt mit angrenzendem Getränkemarkt mit ca. 2.800 m² Verkaufsfläche einschließlich der dazugehörigen Stellplatzanlage. Am östlichen Rand befinden sich nur noch tlw. in Nutzung befindliche alte Fabrikgebäude. Entlang der Hauptstraße bestehen reihenhausähnliche Wohngebäude mit einer historischen Klinkerfassade.

Die Antragstellerin beabsichtigt, den bestehenden Familia-Markt einschließlich der gewerblichen Bestandsgebäude abzurechen und im mittleren Teilgebiet durch den Neubau eines Verbrauchermarktes (Markant) mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Die heutige Stellplatzanlage soll zu einem Wohngebiet mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Der Angebotsstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungsstandort definiert.

Mit dem Antrag besteht die Chance, die dort vorhandene Verkaufsfläche zu reduzieren und dennoch ein attraktives Angebot für die umliegende Bevölkerung zu schaffen. Die so entstehenden Freiflächen können für den Wohnungsbau in guter Lage am Schwaletal genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbau- und Sonderbauflächen dar. Ob eine Flächennutzungsplanänderung im formalen Verfahren erforderlich ist, wird noch geprüft.

Der Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Brachenfeld / Ruthenberg durchzuführen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan (1996)
- 02 Antragsschreiben
- 03 Städtebauliches Konzept
- 04 Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich