

AZ: -61-26-128_III_Änd. / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0195/2018/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128
"Köstorsche Fabrik" im Teilbereich C**

- Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss
- Vereinfachtes Verfahren
- Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

A n t r a g :

1. Der Antrag auf Teiländerung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“, und zwar bezogen auf das Teilgebiet C wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das Gebiet südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Planänderung bezieht sich ausschließlich auf das Teilgebiet C innerhalb der vorhandenen Sondergebietsfestsetzung SO 1, den dem sich ehemals der familia-Markt befand. Ziel der Planung ist eine Klarstellung

zugunsten einer rechtlich einwandfreien Vorhabenrealisierung mittels Anpassung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung.

3. Durch die Planänderungen werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt; es soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

ISEK-Ziel:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzierung:

Die anfallenden externen Planungskosten werden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g :

Die seit 2014 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ umfasst räumlich etwa $\frac{2}{3}$ des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 128 und weist auf den Flächen südwestlich vom Haart ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum Störpark‘ aus. Das Sondergebiet wurde schon im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung in verschiedene Teilbereiche gegliedert und mit dezidierten textlichen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelssortimente und Verkaufsflächengrößen konkretisiert. Der mittlere Bereich, in dem früher der familia-Markt untergebracht war, trägt die Bezeichnung ‚*Teilgebiet C im Sondergebiet SO 1*‘. Auf den anliegenden Übersichtsplan auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes wird verwiesen (**Anlage 01**).

Die hier geltenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lassen bestimmte Einzelhandelsnutzungen in einer Größenordnung bis insgesamt max. 4.500 m² Verkaufsfläche zu. Dem Planungsziel entsprechend sind im Wesentlichen nur Verkaufseinrichtungen mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Lediglich ein Anteil von 10 % bzw. maximal 450 m² der Verkaufsflächen dürfen mit zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten belegt werden.

Mit Schreiben vom 27.07.2018 beantragen die Grundstückseigentümer der Flächen eine Änderung des o. g. Bebauungsplanes in seinem *Teilgebiet C* (**Anlage 02**).

Durch die Änderungen, die sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beziehen, soll klargestellt werden,

- dass sich die o. g. Begrenzung auf max. 450 m² Verkaufsfläche auf alle Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet C zusammengefasst bezieht und folglich der einzelne Betrieb auf seine eigenen Verkaufsfläche bezogen einen Anteil über 10 % für zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente haben darf,
- dass in einem räumlich definierten Teilabschnitt innerhalb von Teilgebiet C keine Verkaufsflächenanteile mehr für zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente zulässig sind (weil die max. 450 m² Verkaufsfläche hierfür bereits in dem anderen Teilabschnitt voll ausgenutzt wurden),
- ob und wenn ja, in welcher Größenordnung ggf. in dem vorgenannten Teilabschnitt innerhalb vom Teilgebiet C künftig ein Sozialkaufhaus zulässig oder ausnahmsweise zulässig sein soll. Hierzu ist im Zuge des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme zu Kompatibilität und möglichen Auswirkungen einzuholen.

Bezüglich der Hintergründe zu dem Änderungsantrag wird auf das Antragsschreiben verwiesen.

Die Klarstellung dient einer den betrieblichen Bedürfnissen angepassten und rechtlich einwandfreien Vorhabenrealisierung und damit letztlich der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelssonderstandorts Störpark.

Das ursprüngliche Planungsziel für diesen Bereich des Störparks, nämlich den Anteil der zentrenrelevanten Verkaufssortimente deutlich (auf max. 450 m² Verkaufsfläche) zu begrenzen, bleibt weiterhin uneingeschränkt gewahrt und wird zudem klarstellend bestätigt.

Unter dem ISEK-Ziel „Wirtschaftsstandort strukturell stärken“ lautet die dazugehörige ISEK-Schlüsselmaßnahme zu der beantragten Planänderung: *„Sicherung und Weiterentwicklung von Neumünster als Einzelhandelsstandort“*.

Der voraussichtliche Geltungsbereich zur Planänderung ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (**Anlage 03**).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg durchzuführen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Ausschnitt aus B-Plan Nr. 128, 1. Änderung: Planzeichnung (Teil A)
- 02 Antragsschreiben 27.07.2018 der Grundstückseigentümer nebst Lageplan
- 03 Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich zur 3. Änderung