

AZ: -61-26-177- 1. Änd. / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0261/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	23.01.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177
"Entwicklungsfläche Nord / A 7"**

- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Für das Gebiet zwischen der BAB 7, der L 328, der K 1 und dem Baggersee in den Stadtteilen Gartenstadt und Einfeld ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A 7“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die Planänderung dient der Änderung der zulässigen Gebäudehöhen sowie der Verkürzung der Planstraße A (Neuenbrook).

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

4. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

ISEK:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Gutachterkosten, diese sind vom Antragsteller zu tragen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A 7“ ist am 24.10.2013 in Kraft getreten. Der Bau der Erschließungsanlagen ist abgeschlossen. Zwei Unternehmen haben dort bereits ihre baulichen Anlagen errichtet und in Betrieb genommen. Die Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH plant nunmehr eine betriebliche Teilverlagerung des derzeitigen Standortes in der Gadelander Straße im Industriegebiet Süd auf ein ca. 24 ha großes Grundstück im Gewerbegebiet Eichhof. Die Verlagerung ist nach Angaben der Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH erforderlich, da die Lager- und Umschlagskapazitäten am bestehenden Standort für die vorgesehene Erweiterung des Frischedelageres nicht ausreichen. Ziel ist, durch die Zusammenführung des zu erweiternden Frischedelageres, dem Trockensortiment und der Verwaltung Synergieeffekte zu erzeugen.

Am neuen Standort im Gewerbegebiet Eichhof sollen neben einem neuen Frischedelager auch Flächen für das Trockensortiment, die Lagerung des Tiefkühlsortimentes und die Leergutlagerung entstehen.

Für die Umsetzung des Baukonzeptes ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht hier eine Höhenbeschränkung auf 20 m vor, diese sollen auf Teilflächen auf 27 m bzw. 35 m erhöht werden. Die Änderungen der zulässigen Gebäudehöhen sind aufgrund der geplanten einzusetzenden Lager- und Kommissionierungstechnik sowie der mit der betrieblichen Teilverlagerung einhergehenden deutlich erhöhten Kapazitätsbedarfe notwendig.

Ferner plant die Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier wird von einer Gebäudehöhe von 27 m ausgegangen. Da der Bebauungsplan hier eine Gebäudehöhe von 12 m vorsieht, ist ebenfalls eine Änderung erforderlich. Zudem soll im Zusammenhang mit der Errichtung des Verwaltungsgebäudes der bestehende Wendehammer am östlichen Ende der Erschließungsstraße A (Neuenbrook) weiter in Richtung Westen verlegt werden, um das Grundstück für weitere Stellplätze und Nebenanlagen besser ausnutzen zu können. Die Kosten für den Umbau der Erschließungsanlage werden von der Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH getragen.

Im Rahmen der Planänderung ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erarbeiten in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht und geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich dargestellt werden. Hier sind insbesondere artenschutzrelevante Belange sowie Belange des Landschaftsbildes zu untersuchen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung der betroffenen Stadtteile Einfeld und Gartenstadt durchzuführen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 1 – Antrag Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH
- 2 – Übersichtsplan des Antragstellers
- 3 – Übersichtsplan / Plangebiet