

AZ: 61-26-158-6. Änd. / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0441/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 158 "Gewerbegebiet Freesenburg
(Freesen-Center)**

- Billigung des Entwurfs**
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgeranhörung vom 15.08.2019, die zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 durchgeführt wurde, sowie die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.08.2019 – 13.09.2019 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.

3. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ für das Gebiet des Freesen-Centers (Teilgebiet 2 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 innerhalb des Sondergebietes Freesenburg), südlich der Grünachse „Freesenburg“ und nördlich der Wasbeker Straße im Stadtteil Böcklersiedlung-Bughagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ISEK:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Planungskosten werden von Dritten getragen

B e g r ü n d u n g :

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 beschlossen, für das Gebiet des Freesen-Centers (Teilgebiet B 2 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 innerhalb des Sondergebietes Freesenburg), südlich der Grünachse „Freesenburg“ und nördlich der Wasbeker Straße im Stadtteil Böcklersiedlung-Bughagen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ durchzuführen. Nach näherer Prüfung der Rahmenbedingungen wurde festgestellt, dass in diesem Fall nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann; stattdessen wird das Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung durchgeführt.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Veränderungen der Verkaufsflächengrößen bei den Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden.

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildete ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Der Anlass hierzu war die anstehende Schließung des REAL-Marktes und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Umstrukturierung und teilweise Neubelegung des Freesen-Centers.

Die wesentlichen Veränderungen zum bisherigen Planrecht umfassen folgende Aspekte

- Reduzierung der Verkaufsfläche für einen SB-Verbrauchermarkt von max. 6.000 qm auf max. 5.600 qm Verkaufsfläche (Vk)
- Erweiterung der Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter von max. 1.000 qm auf 1.300 m² Vk
- Weitere Anpassungen im Belegungskanon für das Einkaufszentrum
- Reduzierung der bisher zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² Vk auf 9.600 m² Vk
- Anpassung der bisherigen einzelhandelsrelevanten Textfestzungen an geltendes Recht sowie an die Grundaussagen und Terminologie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster
- Kleinflächige Korrektur der Gebietsausweisung angrenzend an die Wasbeker Straße, im Bereich der früheren Tankstelle (bisher Sondergebiet, jetzt Gewerbegebiet).

Die übrigen bisher geltenden Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Anpflanzungen, Stellplätzen usw. wurden übernommen bzw. an den Bestand angepasst.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenumstrukturierung eingeholt. In dieser wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben betrachtet, die Kompatibilität mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept überprüft und schließlich Empfehlungen zu den planerisch ermöglichten Betriebsgrößen abgeben. Dieser Fachbeitrag ist in den Planungsprozess eingeflossen.

Am 15. August 2019 fand im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Böcklersiedlung-Bughagen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung in Form einer Bürgeranhörung statt. Die gestellten Fragen bzw. Anregungen sind in der anliegenden Niederschrift zusammengefasst (**Anlage 04**). Die Planung wurde von dem Stadtteilbeirat begrüßt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten zur Aufnahme einiger Hinweise. Die Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht bzw. Abwägungstabelle zusammengefasst (**Anlage 05**). Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigelegt ist.

Auf der Grundlage der Entwurfsunterlagen (**Anlagen 1 bis 3**) sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Zuge der Einleitung des Planverfahrens wurde von der Selbstverwaltung beschlossen, dass auch für diesen Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels zwischen Vorhabenträger und Stadt ergänzend ein Vertrag zum Monitoring der plangetreuen Umsetzung abgeschlossen werden soll. Ein entsprechender Vertrag ist in Vorbereitung; der Bebauungsplan soll erst nach Vorlage des Monitoringvertrages in Kraft gesetzt werden.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01 Planzeichnung - Teil A (als Verkleinerung) mit Legende
- 02 Textliche Festsetzungen - Teil B
- 03 Begründung einschließlich Umweltbericht
- 04 Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 17. April 2019
- 05 Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung

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

- 06 Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenumstrukturierung, Büro Junker + Kruse, August 2019
- 07 Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS, 16. Oktober 2019
- 08 Baugrunduntersuchung, Büro Neumann, 21.06.2019