

AZ: 61-26-066_VI / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0880/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.09.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
"Blöckenkamp / Gewerbegebiet
Baeyerstraße"**

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Antrag:

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ für das Gebiet östlich der Baeyerstraße, südlich des Regenrückhaltebeckens und nördlich der Nobelstraße im Bereich Meynwischseegen im Stadtteil Gartenstadt zugunsten der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Großhandelsbetrieb wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ im Stadtteil Gartenstadt ist der Bebauungsplan Nr. 66 in seinen dort geltenden Fassungen zu ändern und damit ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Großhandelsbetrieb geschaffen werden.

3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Natur-, Gewässer-, Boden- und Immissions-schutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrsentwicklung beziehen.
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; die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu informieren und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

ISEK:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten und Kosten für Ausgleich / Ersatz sowie Wegeverlagerung werden von Dritten getragen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

B e g r ü n d u n g :

Der Lebensmittelgroßhandelsbetrieb Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG (kurz: Bela) besteht seit gut 120 Jahren und ist seit etwa 30 Jahren mit seinem zentralen Auslieferungslager im Gewerbegebiet Baeyerstraße, nördlich des Stoverwegs, ansässig. Von diesem Zentrallager aus werden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Firmenkette im norddeutschen Raum versorgt.

Im Laufe der Jahre erfolgten bereits diverse Erweiterungen und eine Einbeziehung von Gewerbeflächen im nahen Umfeld. Zuletzt wurde die Gewerbeimmobilie Baeyerstraße 20 bis 22 (vormals Druckereibetrieb) von der Bela erworben, um die betrieblichen Kapazitäten erweitern zu können. Diese Gewerbeimmobilie ist allerdings von dem Hauptlagerbetrieb durch den Grünzug Tungendorfer Graben getrennt, so dass zusammenhängende Betriebsabläufe nicht möglich und stattdessen umständliche Umfahrungen unausweichlich wären.

Der genannte Grünzug beinhaltet neben dem eigentlichen Grabenlauf / Entwässerungsgraben und der dazugehörigen seitlichen Eingrünung auch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung („Meynwischseegen“), die sich nach Süden bis an die Baeyerstraße fortsetzt und das nordöstliche Stadtgebiet, insbesondere Einfeld mit dem a+b-Center und den übrigen Stadtteilen, straßenunabhängig verknüpft.

Sowohl der Grünzug mit dem Graben als auch der Fuß- und Radweg sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 66, 1. Änderung) entsprechend als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Querung derselben mit einer gewerblichen Überfahrt würde den Grundzügen der Planung widersprechen. Von daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusammenhängende Gewerbenutzung zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat die Bela mit Schreiben vom 22. Juli 2021 den Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gestellt (**Anlage 01**).

Wie aus dem Übersichtsplan zu den Erweiterungsplanungen (**Anlage 02**) ersichtlich, soll der Tungendorfer Graben in einem ca. 20 m breiten Abschnitt mit einem Lkw-tauglichen Brückenbauwerk überbaut werden. Dabei soll der Grabenverlauf darunter erhalten bleiben, so dass der Biotopverbund hier nicht gänzlich unterbrochen, sondern lediglich eingeschränkt wird.

Im Zuge der Planung sind sämtliche mit der Maßnahme verbundenen Eingriffe zu bilanzieren und von der Vorhabenträgerin auszugleichen. Gleiches gilt für die Überplanung und Inanspruchnahme von Flächenanteilen, die bisher als Grünfläche ausgewiesen waren und künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der o. g. baulichen Verknüpfung der Betriebsgrundstücke geht einher, dass der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg Meynwischseegen aufgegeben werden muss. Stattdessen soll auf Kosten der Antragstellerin eine Verlegung des Wegs an den westlichen und nördlichen Rand des Grundstückes Baeyerstraße 20 bis 22 erfolgen, wodurch ein „Ersatzweg“ geschaffen wird. Die Planung der Wegeverlegung wird Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Da es sich bei dem Meynwischseegen um eine besonders hochwertige und attraktive Wegebeziehung handelt, wurde von der Bela angeboten, zugunsten einer Akzeptanzsteigerung ihrer Maßnahmen über den „pflichtgemäßen Ersatzweg“ hinaus an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Art Wege-Kompensation zu übernehmen. Eine Maßnahme, wie z. B. ein Lückenschluss im Wegebestand, dient der Qualifizierung des Wegenetzes insgesamt und berücksichtigt die Belange des (straßenunabhängigen) Verkehrs, der Naherholung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes. Derzeit werden verwaltungsintern verschiedene grundsätzlich in Frage kommende Maßnahmen geprüft; nähere Vereinbarungen sind im weiteren Planungsprozess zu treffen.

Über die Planänderung soll zudem auch ein planungsrechtlicher Zusammenschluss der Baufelder westlich und östlich des bisherigen und künftig aufzugebenden Meynwischseegen erfolgen. Hierüber wird der Antragstellerin ermöglicht, auch im Bereich der vorhandenen Firmenstellplatzanlage zukünftig eine zusammenhängende Bebauung vorzusehen. In diesem Zuge soll zudem ein Abgleich der städtebaulichen Maßzahlen (z. B. Grundflächenzahl) in den verschiedenen Baufeldern vorgenommen werden.

Insgesamt sollen durch die Bebauungsplanänderung die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Großbetriebes planungsrechtlich gesichert werden.

Derzeit gilt im Plangebiet überwiegend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 aus dem Jahr 1997. Im östlichen Randbereich ist auch die 3. Änderung aus dem Jahr 2010 tangiert (siehe **Anlage 03**). Der voraussichtliche Geltungsbereich für die beantragte Planänderung ist **Anlage 04** zu entnehmen. Eine Gesamtübersicht ergibt sich aus dem anliegenden Luftbild (**Anlage 05**).

Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der umfänglichen Fachbelange und Abwägungsaspekte soll das Instrument des qualifizierten Bebauungsplanes im Regelverfahren, also mit integrierter Umweltprüfung, angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zur Information wird die vereinfachte Darstellung eines Bauleitplan-Verfahrensablaufs beigefügt (**Anlage 06**).

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen einer Planung - einschließlich der Auswirkungen auf das Klima - gehört zu jeder Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall sind vor allem aufgrund der mit der Planumsetzung einhergehenden Beeinträchtigung des Grün- und Biotopkorridors und Neuversiegelungen negative Klimaauswirkungen zu erwarten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Schaffung von ausreichend Entwicklungsspielräumen für ansässige Gewerbebetriebe mit überregionaler Bedeutung innerhalb des Oberzentrums unter klimapolitischen Aspekten Vorteile gegenüber Verlagerungen an den Stadtrand oder in das Umland hat. Es handelt sich hier um eine Art „gewerbliche Nachverdichtungsmaßnahme“ im Bestand, was grundsätzlich zu begrüßen ist.

Durch die noch zu definierenden konkreten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der Planung möglichst ausgeglichen werden.

Im Übrigen werden die konkreten Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen bezüglich der Auswirkungen auf das Klima in der noch zu erstellenden Begründung zum Bauleitplan sowie im Umweltbericht dargelegt.

In Vertretung

Im Auftrage

Carsten Hillgruber
Erster Stadtrat

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01_Antrag der Firma Dr. Langness Grundstücks GmbH & Co. KG vom 22. Juli 2021
- 02_Übersichtsplan: Erweiterungsplanungen
- 03_Übersicht geltendes Planrecht: Auszug aus 1. Änderung B-Plan Nr. 66 „Blöckenkamp“
- 04_Übersichtsplan: Voraussichtlicher Plangeltungsbereich der 6. Änderung B-Plan Nr. 66
- 05_Luftbild zum Plangebiet
- 06_Ablaufschema Bauleitplanung