

AZ: 61-26-66 VI / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1225/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.02.2023	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

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

- **Bestätigung der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**
- **Änderung des Plangeltungsbereichs**
- **Billigung des Entwurfs**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgeranhörung vom 18.11.2021, die zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 durchgeführt wurde, die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.07.2022 bis 19.08.2022 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange werden bestätigt.

3. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt geändert: Die private Stellplatzanlage (Flurstücke 128 und 105) wird mangels Planungserfordernis aus dem Planbereich herausgenommen, kleinere Randbereiche an der West- und Ostseite des Plangebiets werden hingegen mit aufgenommen, um hier die planerische Verknüpfung mit den geltenden Festsetzungen auf den anschließenden Gewerbeflächen herstellen zu können.
4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ für das Gebiet östlich der Baeyerstraße, südlich des Regenrückhaltebeckens und nördlich der Nobelstraße im Bereich Meynwichseegen im Stadtteil Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ mit der dazugehörigen Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 (BauGB) öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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 Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 1. September 2021 auf Antrag der Bela Grundstücks GmbH & Co. KG den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ gefasst.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Großhandelsbetriebes geschaffen werden. Dahinter steht der Wunsch der Antragstellerin, die von ihr erworbene Gewerbebrache Baeyerstraße 20 bis 22 (ehemals Druckerei) mit dem bestehenden Hauptlager Baeyerstraße 10 über den Tungendorfer Graben hinweg verbinden zu können, was eine betriebliche Überfahrt erfordert. Die direkte Anbindung des hinzuerworbenen Gewerbegrundstücks ist zur Optimierung der Warenkommissionierung von großer Bedeutung. Mit dieser betrieblichen Verknüpfung geht allerdings einher, dass der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg Meynwichseegen aufgegeben werden muss. Stattdessen wird im Zuge der Planung an dem westlichen und nördlichen Grundstücksrand ein neuer öffentlicher Fuß- und Radweg mit Grünzone vorgesehen. Die Verlegung bzw. Schaffung eines „Ersatzweges“ erfolgt auf Kosten der Vorhabenträgerin und wird vertraglich vereinbart.

Des Weiteren hat das Hauptlager seine Kapazitätsgrenze erreicht, sodass auch hier ein Erweiterungsanbau geplant ist. Dieser kann aufgrund des Grundstückszuschnitts nur auf der Westseite des Hauptlagergebäudes platziert werden. In der Folge wird eine Teilinanspruchnahme des bisherigen Grünzuges Meynwichseegen für die Andock- und Rangiervorgänge unausweichlich. Die damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und sind auszugleichen.

Insgesamt dient die Änderung des Bebauungsplanes der Schaffung von betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Logistikbetrieb.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Am 18. November 2021 fand zu der Planung im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung statt. Die gestellten Fragen bzw. Anregungen sind in der anliegenden Niederschrift zusammengefasst (**Anlage 04**). Die dabei vorgebrachten Anregungen bezogen sich unter anderem auf eine nähere Betrachtung der verkehrlichen Belange, die sich aus der Planung ergeben. Eine verkehrliche Stellungnahme wurde eingeholt; danach führt das Vorhaben zu keinem relevanten Neuverkehr und es besteht weiterhin eine ausreichende Leistungsfähigkeit im bestehenden Straßennetz. Des Weiteren wurde die künftig maximal zulässige Gebäudehöhe in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin von bisher 12 m auf 15 m angehoben, was für die langfristigen baulichen Entwicklungsperspektiven ausreichend Spielraum gewährt.

Insgesamt wurde die Planung vom Stadtteilbeirat Gartenstadt begrüßt.

Freiwillige Wegekompensation:

Zu Beginn des Planverfahrens wurde von der Vorhabenträgerin zugunsten der Akzeptanzsteigerung der Maßnahme (Verlegung Meynwichseegen) eine freiwillige Wegekompensation an anderer Stelle angeboten. Eine Prüfung von möglichen Maßnahmen im räumlichen Umfeld des Plangebiets durch die Verkehrsplanung in Abstimmung mit anderen Fachabteilungen ergab, dass der Einbau einer barrierefreien Querungshilfe über den Stoverweg im Bereich südwestlich des a+b Centers eine sinnvolle Maßnahme darstellt, die hierüber geplant und finanziert werden kann. Die Maßnahme dient dazu, für die beiden gut frequentierten Fuß- und Radwegverbindungen zwischen der Gartenstadt und dem a+b Center bzw. dem Gewerbegebiet Baeyerstraße eine deutlich höhere Verkehrssicherheit und Verbindungsqualität zu erzielen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung und Fachbeiträge:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten zur Fortschreibung des Planentwurfs und der Begründung. Die Anregungen sowie die Vorschläge zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht bzw. Abwägungstabelle zusammengefasst (**Anlage 05**).

Begleitend zum Planverfahren wurden zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials verschiedene Fachbeiträge eingeholt (u. a. verkehrliche Stellungnahme, schalltechnische Untersuchung, landschaftsplanerische Stellungnahme). Diese sind den **Anlagen 06 bis 11** zu entnehmen.

Änderung des Plangeltungsbereiches:

Im Zuge der Bearbeitung stellte sich heraus, dass der Plangeltungsbereich anzupassen ist. Die private Stellplatzanlage des Großhandelsbetriebes (Flurstücke 128 und 105) wurde mangels Planungserfordernis aus dem Planbereich herausgenommen, kleinere Randbereiche an der West- und Ostseite des Plangebiets hingegen mit aufgenommen, um hier die planerische Verknüpfung mit den geltenden Festsetzungen auf den anschließenden Gewerbeflächen herstellen zu können.

Nächste Verfahrensschritte:

Auf der Grundlage der anliegenden Entwurfsunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 (**Anlagen 01 bis 03**) sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Vom Grundsatz her hat mehr oder minder jede Bauleitplanung indirekte Auswirkungen auf das Klima; Beschlussfassungen zu Bauleitplanungen sind somit in der Regel klimarelevant. Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen – und damit auch Klimabelange – zu berücksichtigen.

Im hier vorliegenden Fall sind aufgrund der mit Planumsetzung einhergehenden Beeinträchtigung des Grün- und Biotopkorridors und Neuversiegelungen negative Klimaauswirkungen zu erwarten. Andererseits führt die neue Gewerbeüberquerung über den Tungenfelder Graben zu einer betriebsinternen Verknüpfung zwecks Optimierung der Betriebsabläufe und damit Reduzierung von Lkw-Fahrten auf der Baeyerstraße. Des Weiteren 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 in den Planungsunterlagen näher definierten konkreten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der Planung weitgehend ausgeglichen werden.

Um eine Wiederholung dieser komplexen Prüfungen, Bewertungen und Empfehlungen zu vermeiden, wird auf die als **Anlage 03** beigefügte Begründung zum Bauleitplan verwiesen. Hier wird unter Kapitel B. 5.1 „Klimaschutz“ u. a. anhand der „*Leitlinie zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen der Stadt Neumünster*“ die nötige Prüfung und Bewertung vorgenommen. Des Weiteren wird im Umweltbericht unter Kapitel 2.1.7 das Schutzgut „Klima“ ausführlich betrachtet.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- 01 Entwurf der Planzeichnung - Teil A (als Verkleinerung) mit Legende
- 02 Entwurf der textlichen Festsetzungen - Teil B
- 03 Entwurf der Begründung inklusive Umweltbericht, Stand 20.12.2022
- 04 Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 18.11.2021
- 05 Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen (Abwägungstabelle)

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

- 06 Verkehrliche Stellungnahme, Büro WVK, 24.22.2022
- 07 Schalltechnische Untersuchung, LAirmConsult, Bargteheide, Entwurf 28.11.2022
- 08 Landschaftspfl. Stellungnahme, Bestand, Frankes Landschaften, 28.11.2022
- 09 Landschaftspfl. Stellungnahme, Entwicklung, Frankes Landschaften, 20.12.2022
- 10 Artenschutzrechtliche Bewertung, Büro GFN, 15.12.2022
- 11 Geologische Kurzstellungnahme, Büro Mücke, 22.03.2022