

**Drucksache Nr.: 0845/2003/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	24.01.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	26.01.2006	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	07.02.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
218 "Roschdohler Weg / Eichhofweg"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Durchführung einer Umweltprüfung**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

**A n t r a g :**

1. Für den nördlichen, rd. 39 Meter breiten Teilbereich des Sportplatzes zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg im Stadtteil Einfeld ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes schaffen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und be-

wertet werden. Die Umweltprüfung soll sich insbesondere auf die Belange des Bodenschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild, der Verkehrsentwicklung sowie des Immissionsschutzes beziehen.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

**B e g r ü n d u n g :**

Die Firma May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH, Itzehoe, beabsichtigt die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung im Stadtteil Einfeld. Als Standort hierfür wird eine rd. 4.200 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich des Sportplatzes zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg anvisiert. Das ehemals städtische Grundstück, das derzeit teils als Stellplatzfläche genutzt wird, teils brachliegt, ist derzeit aus planungsrechtlicher Sicht als Außenbereich zu betrachten. Um die Zulässigkeit der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung zu erreichen, ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen. Daneben ist auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der in seiner geltenden Fassung den Bereich als Teil einer größeren Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie als Fläche für Versorgungsanlagen darstellt. Da es sich bei der in Aussicht genommenen Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> um einen großflächigen Betrieb nach der Definition von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, soll der Bereich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V&E-Planes) geschaffen werden. Der V&E-Plan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) als Teil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzustellen. Das Konstrukt aus V&E-Plan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan stellt ein Instrument dar, mit dem über die möglichen Inhalte eines regulären Bebauungsplanes hinaus Bestimmungen zur zulässigen Nutzung innerhalb eines bestimmten Vorhabenbereiches getroffen werden können, u.a. über Lage, Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude oder über konkrete Nutzungsaspekte. So können z.B. bei Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes bereits auf der Planungsebene verbindliche Regelungen zu Anlieferungsart, -ort und -zeiten vorgesehen werden. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des V&E-Planes ist der zwischen Gemein-

de und Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen sowie die Planung innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen. Wird das Vorhaben nicht innerhalb dieser Frist errichtet, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden, ohne dass hierdurch Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde entstehen.

Eine positive Beschlussfassung über den Einleitungsantrag der Fa. May & Co. vorausgesetzt, ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu fassen. Die weitere Planaufstellung unterliegt im wesentlichen den selben Verfahrensanforderungen wie ein regulärer Bebauungsplan; u.a. ist auch hier neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine frühzeitige Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die zu untersuchenden Umweltaspekte beziehen sich hierbei insbesondere auf die Belange der Verkehrsabwicklung, des Immissionsschutzes sowie des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft. Um bezüglich dieser Umweltaspekte zu gesicherten Erkenntnissen zu gelangen, wird die Erstellung von Fachgutachten zum Schallschutz, zur verkehrlichen Entwicklung sowie zur naturschutzrechtlichen Kompensation erforderlich. Auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Nahversorgungsstruktur sollen untersucht werden. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist dagegen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Im Auftrag

Unterlehberg  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat

**Anlagen:**

- Übersichtsplan