

Betreff:

Sachstand zum geplanten "Görge-Markt" im Kanzlerfeld

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

06.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Das derzeit laufende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Kanzlerfeld wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das 13a-Verfahren darf u. a. nur angewandt werden, wenn das Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ab einer Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben. Sofern das Prüfungsergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen feststellt, ist eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Für den Nahversorgungsmarkt ist die vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde kein Erfordernis für eine UVP festgestellt.

Im Rahmen der im Januar dieses Jahres durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung sind wiederum zahlreiche Einwendungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. Dabei wurde auf die aktuelle Rechtsprechung u. a. des OVG Niedersachsen zur Anwendung des 13a-Verfahrens hingewiesen. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage stellt sich die Sachlage wie folgt dar:

Die aktuelle Rechtsprechung hat in einem ähnlichen Fall die Erheblichkeit der Umwelteinwirkungen anders interpretiert. Damit ergab sich das Erfordernis zur Durchführung einer formalen Umweltverträglichkeitsprüfung, wodurch die Anwendung eines 13a-Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen ist. Für das Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass das Planverfahren nicht rechtssicher auf der Grundlage von § 13a BauGB beendet werden kann.

Die Verwaltung hat daher das Gespräch mit dem Investor, dem potentiellen Mieter sowie deren Rechtsbeistand gesucht. Danach sind alle Seiten gewillt, an dem Verfahren festzuhalten. Um den Anforderungen aus der Rechtsprechung gerecht zu werden, ist der Bebauungsplan aus dem bisherigen 13a-Verfahren in das Normalverfahren zu überführen. Wesentliche Änderungen sind die Erweiterung der Begründung um einen Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Mit den vorzunehmenden Änderungen wird ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich. Die Beteiligten haben die Absicht, unter Berücksichtigung aller Aspekte auch eine Optimierung der vorgesehenen architektonischen Ausgestaltung mit in die Aktualisierung einfließen zu lassen.

Im Rahmen der Plananpassungen sollen auch die bisherigen Festsetzungen und die Gutachten überprüft und ggfs. aktualisiert werden.

Bezüglich des Altstandortes hat der Betreiber gegenüber der Verwaltung seine Absicht bekräftigt, zur Vermeidung von Leerstand einen Getränkemarkt zu betreiben. Bezüglich des Standortes Lehdorf besteht die Zusage, diesen mindestens 10 Jahre ab Eröffnung des neuen Marktes weiter zu betreiben.

Die Verwaltung bedauert die sich mit der Überarbeitung des 13a-Verfahrens in ein Normalverfahren und das damit verbundene Beteiligungsverfahren ergebene Verzögerung. Sie sieht aber in dem Bekenntnis des Investors und Betreibers zum Projekt mit einer Optimierung der Architektur und zum Betrieb eines Getränkemarktes am Altstandort eine Chance für den Gesamtstandort.

Der Stadtbezirksrat 321 Lehdorf-Watenbüttel erhält diese Mitteilung als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n:

Keine