

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ besteht darin, die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers, als besondere Form des Einzelhandels, auf derzeit brachliegenden Flächen im Industriegebiet Süd zwischen der Oderstraße, der Saalestraße und der Südumgehung im Stadtteil Wittorf zu ermöglichen. Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan dementsprechend als „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ dargestellt werden. Die Planung dient der Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Neumünster als bedeutender Einzelhandelsstandort.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Zu berücksichtigen war dabei, dass das Plangebiet zu einem bereits planrechtlich abgesicherten Industrie- und Gewerbegebiet gehört, für das die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden. Gleichwohl werden durch die vorliegende Planung geschützte Landschaftsbestandteile beeinträchtigt bzw. beseitigt. Insgesamt wurde festgestellt, dass diese Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind und daher an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbunden höheren Lärmemissionen zu rechnen, die insbesondere eine Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes betreffen. Weiterhin ist mit einer verstärkten Ableitung von Niederschlagsabflüssen zu rechnen. Die zu erwartenden Lärmemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung bewertet; die ggf. erforderlichen freiwilligen Maßnahmen seitens der Stadt Neumünster sind mit den betroffenen Anwohnern abzustimmen. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Grundstücksflächen entwickelt worden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Planbegründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde zuerst im Vorfeld der Planung auf einer Einwohnerversammlung am 29.09.2005 und anschließend durch eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.02.2007 beteiligt. Auf der Einwohnerversammlung im Jahr 2005 wurde die Errichtung eines FOC / DOC begrüßt, während bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahr 2007 Bedenken wegen der möglichen Auswirkungen des geplanten DOC auf den Facheinzelhandel, vorgetragen wurden. Bei den möglichen Auswirkungen handelt es sich um wettbewerbliche und nicht um städtebauliche Auswirkungen gemäß der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse; der Verzicht auf die Ansiedlung des DOC wird nicht als Handlungsalternative gesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes vom 27.09.2007 bis 29.10.2007 sind zahlreiche Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Gefordert wurde, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen komplett im Stadtteil Wittorf durchzuführen, vorwiegend durch die komplette Aufforstung der Flächen zwischen der Ortsrandlage Wittorf und der Südumgehung. Die Anregungen wurden dahingehend berücksichtigt, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Stadtteiles Wittorf nach Wittorf verlegt wurden.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 03.04.2006 frühzeitig über die Planung informiert. Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zu der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.09.2007 bis 29.10.2007.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine direkten Vorbehalte gegen das Vorhaben vorgetragen. Von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und etlichen Nachbargemeinden wurden deutliche Vorbehalte gegen das geplante DOC vorgebracht. Mit Verweis auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster“ und der Stellung Neumünsters im zentralörtlichen Gefüge des Landes Schleswig-Holstein wurden diese Vorbehalte zurückgewiesen.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich herausgestellt, dass das Plangebiet grundsätzlich für die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers geeignet ist. Von dem geplanten Vorhaben werden keine unverträglichen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel in Neumünster, auf sonstige großflächige Einzelhandelsstandorte in Neumünster noch auf die zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden ausgehen.

Andere Planvarianten kommen nicht in Betracht, weder ein Verzicht auf die Realisierung der Planung – die eine Schwächung der oberzentralen Funktion Neumünsters zur Folge hätte – noch ein anderer Standort. Im Stadtgebiet von Neumünster sind derzeit keine weiteren Grundstücke vorhanden, die die notwendigen Anforderungen (Lage, Größe, Verkehrsanbindung u. a.) erfüllen.

Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren, werden in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die ausschließlich die geplante Einzelhandelsnutzung in ihrer Atypik zulassen. Diese Nutzungsbestimmungen werden durch ein regelmäßiges Monitoring zur Einhaltung der Festsetzungen ergänzt und darüber hinaus noch durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Neumünster, den 9. Januar 2009
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung –
Im Auftrag

(Heilmann)