

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebietes Oderstraße (FOC)“

Das Planungsziel der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebietes Oderstraße (FOC)“ besteht darin, die für den 1. und 2. Bauabschnitt des Designer-Outlet-Centers insgesamt notwendigen Stellplätze realisieren und nachweisen zu können. Hierzu beabsichtigt der Träger des Vorhabens nunmehr, ein Parkhaus auf dem Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ zu errichten.

Mit Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 parallel zu der in Aufstellung befindlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme der Fläche eines bestehenden Parkplatzes für die Errichtung eines Parkhauses zur Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Designer-Outlet-Center“ (FOC) um das Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ verbunden.

Das Eckgrundstück ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 und ist dort als eingeschränktes Industriegebiet (GI) festgesetzt. Der vorhandene Knick an der Nordseite des Plangebietes ist als zukünftig entfallend ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 durch diese 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ersetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Realisierung des geplanten Parkhauses ist in einem baulich bereits genutzten und gewerblich geprägten Bereich vorgesehen. Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen erfolgen u. a. in Bezug auf die Baugrenzen i. V. m. den Abstandsflächen nach LBO, die Gebäudehöhe, die höchstzulässige Grundfläche sowie auf die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung als „Parkhaus-FOC“.

Im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde der gewerbliche Betrieb des FOC auf allen zugehörigen Grundstücken als eine Gesamtanlage als Gewerbe- und Verkehrslärm bewertet. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist, dass keine relevanten Zunahmen des Gesamtlärms zu erwarten sind und demnach keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen erforderlich sind. Zudem ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld des FOC und des geplanten Parkhauses sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht. Die Zunahmen liegen überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Überwiegend liegen die Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter. Außerdem wurde gutachterlich festgestellt, dass relevante Konflikte durch Lichtimmissionen durch den Betrieb des Parkhauses nicht zu erkennen sind.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des das Parkhauses angrenzenden Straßennetzes wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Ergebnis ist, dass

- der Knotenpunkt „Altonaer Straße / Oderstraße“ im derzeitigen Ausbauzustand und mit der vorhandenen Signalsteuerung auch bei den prognostizierten Verkehrsstärken (Prognose 2020+x werktags und samstags) ausreichend leistungsfähig sein wird. Die Verkehrsqualität wird unverändert als gut bis sehr gut zu bezeichnen sein. Es bestehen noch Reserven für unvorhersehbare Verkehrszunahmen oder außergewöhnliche Schwankungen des Verkehrsaufkommens.
- der Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“ im derzeitigen Ausbauzustand und mit der vorhandenen Signalsteuerung für die prognostizierten Verkehrsstärken (Prognose 2020 +x werktags und samstags) aufgrund fehlender Kapazitätsreserven nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein wird.

Zur Gewährleistung einer auch zukünftig akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufes wird es erforderlich sein, in dem östlichen Knotenpunktarm in der „Oderstraße“ einen zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifen herzustellen und die Signalsteuerung entsprechend anzupassen.

Die erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen werden in einer der Bauleitplanung nachgeordneten Erschließungsplanung im Detail geregelt. In der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde der Bereich planzeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzt.

Neben der vertiefenden Betrachtung immissionsschutzrechtlicher sowie verkehrstechnischer Fragen wurden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser beschrieben, bewertet und die auf sie durch das Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen beleuchtet. Entlang der nördlichen Plangebietsseite besteht eine alte Knickstruktur, deren Wall sich zwar kaum mit einer Erhöhung abzeichnet, die jedoch in Reihenform mit 10 mächtigen Eichen bewachsen ist. Der Knick und die Eichen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in geeigneter Form gegenüber möglicher Beeinträchtigung durch den Betrieb des Parkhauses geschützt.

Entlang der „Saalestraße“ und der „Oderstraße“ bestehen Baumreihen aus 9 Linden bzw. 10 Linden auf einem Grünstreifen, die durch die Planung grundsätzlich nicht verändert werden. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sofern einzelne Baumstandorte durch Herstellung verkehrstechnisch einwandfreier Zufahrtsbereiche zum Parkhaus nicht erhalten werden können, sind diese in räumlicher Nähe zu ersetzen.

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert.

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Bei der Oberflächenentwässerung ist darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Dadurch ist eine Wasserhaltung in der Gründungsphase zu erwarten. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht nach Mitteilung der unteren Wasserbehörde keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Verlust von einzelnen Bäumen, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen bei gleichzeitiger Optimierung der Verkehrsflüsse im Knotenpunkt „Saalestraße / Oderstraße“.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Maßnahmen zum Schutz des nördlichen Knicks und zum nachhaltigen Erhalt der 10 mächtigen Eichen und
- Einrichtung einer Linksabbiegespur in der „Oderstraße“.

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

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.04.2013 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf statt. Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden Anregungen in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm und auf mögliche verkehrliche Veränderung sowie auf den Verlust von einzelnen Bäumen gemacht.

Mit Verweis auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Gutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm und zur Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes konnten die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Entwurfsplanung inhaltlich bearbeitet und berücksichtigt werden.

Detaillierte Angaben und Festsetzungen hierzu wurden in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) der Satzung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 aufgenommen und in dem Umweltbericht der Begründung entsprechend erläutert und begründet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Bebauungsplanung wurde eine Stellungnahme einer privaten Person abgegeben. Die verspätet eingegangene Stellungnahme wurde in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise konnten ohne eine weitere planungsrechtliche Relevanz in die Satzung eingestellt werden.

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 10.02.2014 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden und Nachbarkreise von der städtischen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 12.06.2014 bis zum 14.07.2014.

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden / Nachbarkreise wurden wenige planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 abgegeben. Die Untere Naturschutzbehörde sowie die NaturFreunde Deutschlands verwiesen u.a. auf den Erhalt und den Schutz des gesetzlich geschützten Knicks. Durch umfangreiche Festsetzungen von Schutzmaßnahmen konnte den naturschutzfachlichen Einwendungen überwiegend entsprochen werden. Die Ausführungen zum Vorhandensein von Kampfmitteln wurden zur Kenntnis genommen. Teilweise beziehen sich die Hinweise und Anregungen auf die nachgeordnete Umsetzung des Planvorhabens im Baugenehmigungsverfahren. So betreffen beispielsweise die Anregungen der Unteren Wasserbehörde Fragen der Entwässerung, welche parallel zum Bauantrag abschließend behandelt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses mit Zuordnung zum FOC nicht bestanden, jedoch deren möglichen Auswirkungen unterschiedlich gewichtet wurden.

Die Stadt Neumünster hat sich - unterstützt durch Fachgutachten – nach sachgerechter Abwägung aller Belange für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch ein angemessenes Stellplatzangebot in räumlich funktionaler Verbindung zum FOC geschaffen werden kann. Aufgrund der bereits vorher vorhandenen hohen Versiegelungsanteile innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Neumünster, den 01.08.2014
Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrage

Heilmann