

# Zusammenfassende Erklärung

## gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße – (FOC)“

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße – (FOC)“ wird beabsichtigt, für das bestehende Designer Outlet Center (DOC) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung zu schaffen. Das Plangebiet erfasst komplett den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 118 aus dem Jahr 2008. Dieser Bereich umschließt die Grundstücke zwischen Oderstraße im Norden, Saalestraße im Osten, der Südumgehung im Süden und einer naturbelassenen Grünfläche im Westen.

Insbesondere nach Eröffnung des II. Bauabschnittes im Jahr 2015 wurde im laufenden Betrieb des DOC deutlich, dass - im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 qm - ein größerer Spielraum für bestimmte Warengruppen erforderlich ist, um eine optimale Belegung des Centers zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wurde eine Aktualisierung der bisherigen textlichen Festsetzungen mit Einzelhandelsrelevanz erforderlich.

Mit der entsprechenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Einzelziele erreicht werden:

- Sortimentsergänzung für spezielle Anbieter aus dem Bereich Nahrungs-/Genussmittel und Gesundheits-/Körperpflege,
- Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der bereits zulässigen Sortimente,
- Öffnung für Rand- und Nebensortimente, und
- Erweiterung der Flächen für Gastronomie.

Die Planänderung bezieht sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden weder eine höhere Verdichtung noch zu-

sätzliche Erschließungsmaßnahmen ermöglicht. Von daher war auch die bisherige Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption nicht erneut zu überprüfen.

Auch sind die betreffenden Flächen im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster bereits als Sonderbaufläche dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist.

### **1. Verfahrensablauf**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 17.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ gefasst. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer Outlet Center geschaffen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23.02.2017 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Wittorf statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im sog. Scoping-Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss am 06.07.2017 gefasst. Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 07.08. bis einschließlich 07.09.2017.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am 21.11.2017 gefasst.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Planbegründung. Er wurde durch ein externes Büro, dem Büro Franke aus Kiel, aufgestellt.

Da es sich bei der Planung lediglich um eine textliche Anpassung innerhalb der Einzelhandels-steuernden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) handelt und eine bauliche Erweiterung dadurch nicht ermöglicht wird, ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft und Kultur durch die Planung keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen. Auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Änderungsverfahren war entbehrlich.

Bei der Umweltprüfung waren in erster Linie die Schutzgüter Mensch und Luft zu berücksichtigen. Das Schutzgut Luft ist durch eine mögliche geringfügige Erhöhung des anlagen-bezogenen Verkehrs betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch können die drei Wirkfaktoren Lärm, Verkehr sowie Einzelhandel Einfluss haben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Veränderungen sowie bestehender Lärmschutzmaßnahmen, der Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen und der Vermeidung negativer Effekte auf andere Einzelhandelsstandorte auch hier nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit der Einzelhandelsstruktur Neumünsters wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme dargelegt. Bezogen auf das Umland und dabei insbesondere verschiedene zentrale Orte wurde eine aktuelle Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC auf den Untersuchungsraum vorgenommen. Danach sind keine negativen Beeinträchtigungen der Umlandkommunen durch das DOC bzw. die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichten Vorhaben zu befürchten.

Da es sich um einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort handelt, ist die Wirkung des Vorhabens bzw. der Planänderung auf das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten: Neben Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgen die Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven Einkaufszentrums und damit die Stärkung der oberzentralen Funktion Neumünsters.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren zwei Themenschwerpunkte für die Öffentlichkeit von Interesse: Fragen zur Summenbildung der festgesetzten Verkaufsflächen sowie ein Hinweis auf etwaige verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens.

Die Frage bzgl. Verkaufsflächensummenbildung konnte erläutert werden. Etwaige verkehrliche Auswirkungen wurden mittels ‚worst case‘-Betrachtung zu planbedingten eventuellen Mehrverkehren ermittelt. Die abschätzende Betrachtung ergab, dass durch die geplanten Änderungen im DOC keine Verkehrsbelastungen erreicht werden, die zu verkehrsplanerischen bzw. verkehrstechnischen Unverträglichkeiten führen würden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist von privaten Personen keine Stellungnahme abgegeben worden.

### **4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) wurden von Seiten der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Lediglich der Handelsverband Nord spricht sich dafür aus, die geplante Änderung aufzugeben und zunächst die Marktverän-

derungen in der Neumünsteraner Einzelhandelslandschaft nach DOC Gesamteröffnung und Einkaufszentrum-Eröffnung abzuwarten.

Die gleichzeitig vollgenommene erste Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergab, dass sich die Städte Rendsburg, Itzehoe und Bad Segeberg in ihren Belangen berührt sehen und negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche befürchten. Aufgrund der strukturellen Schwäche und Verwundbarkeit der Rendsburger Innenstadt und gleichzeitig befürchteter Verdrängungswirkung bei den betroffenen Einzelhandels Sortimenten wurden Bedenken gegen Planung erhoben. Zudem wurde von der Landesplanung Schleswig Holstein empfohlen, eine Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC im Untersuchungsraum durchzuführen.

Um die Abwägung auch im Hinblick auf das interkommunale Abstimmungsgebot sachgerecht vornehmen zu können, wurde ergänzend zur gutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandel eine aktuelle Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC auf die Neumünsteraner Innenstadt und benachbarte zentrale Orte beauftragt. Ausgangslage dieser ergänzenden Untersuchung bildeten sowohl der umgesetzte zweite Bauabschnitt des DOC als auch das neue Einkaufszentrum Holsten Galerie in der Innenstadt Neumünsters. Die Evaluierung kommt zu dem Ergebnis, dass sich städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und das EKZ Holsten Galerie zurückzuführen wären, in den untersuchten Kommunen nicht plausibel herleiten oder begründen lassen.

## **5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Die grundlegende Entscheidung für die Lage des Sondergebietes Oderstraße (FOC) ist bereits im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan gefallen. Damals fand ein raumordnungsrechtliches Verfahren mit entsprechenden Untersuchungen statt. Hierüber wurde die Verträglichkeit des großflächigen Sonderstandortes für Einzelhandel überprüft und die landesplanerische sowie interkommunale Abstimmung vorgenommen.

Mit der 3. Änderung wird an der in der Ursprungsplanung zugrunde gelegten Atypik des Designer Outlet Centers im Wesentlichen festgehalten und die bisher zulässige Verkaufsfläche nicht erhöht. Die zugunsten einer Attraktivitätssteigerung vorgenommenen planungsrechtlichen Anpassungen und Veränderungen sind als verträglich einzuschätzen.

Neumünster, den 21.09.2017

Sachgebiet IV

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

- Abteilung Stadtplanung/Erschließung -

Im Auftrag

gez.

(Heilmann)