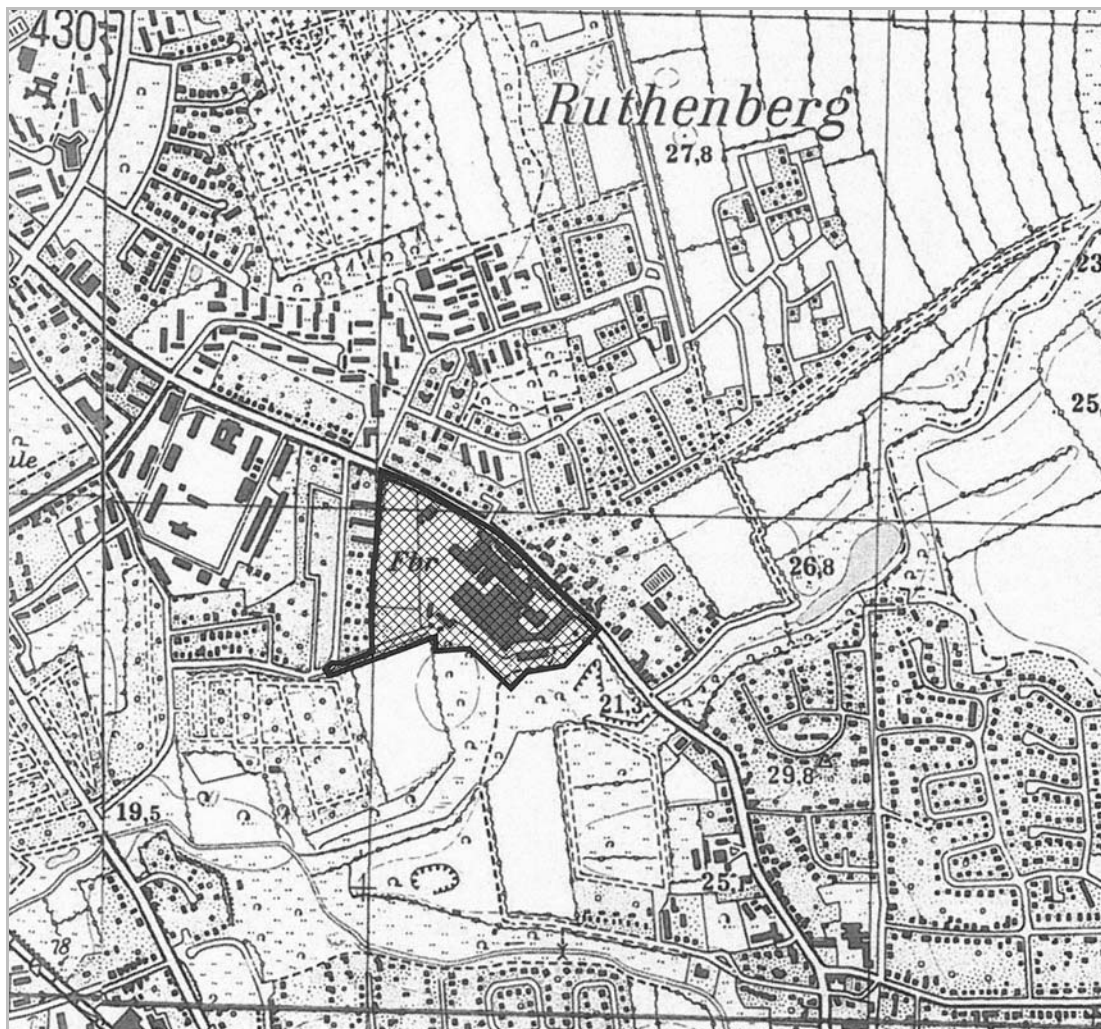


## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

### zum Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ – 1. Änderung



Übersichtsplan o. M.

## **INHALT**

1.	Verfahrensablauf .....	3
2.	Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	3
3.	Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ .....	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB .....	4
5.1	Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	4
5.2	Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB .....	6
5.3	Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen .....	9

## **1. Verfahrensablauf**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	18.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TöB's gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom Frist bis zum	16.05.2013 21.06.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.06.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.09.2013
Beteiligung der Behörden/TöB's und Gemeinden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Frist bis zum	24.02.2014 28.03.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.02 – 28.03.2014
Satzungsbeschluss	08.07.2014

## **2. Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Standort wird schon seit Jahrzehnten gewerblich und von großflächigem Einzelhandel genutzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“, zu der die 43. F-Plan-Änderung überwiegend parallel mitgeführt wurde, sollen die bisher festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete zu einem SO-Gebiet zusammengefasst werden.

Das Gebiet wird geprägt durch die vorhandenen Gebäude und Nutzungen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes im Bereich des SO1 soll auf einer fast unbebauten Fläche ein zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb errichtet werden. Diese zusätzliche Bebauung ist nur an dieser Stelle möglich, somit erübrigen sich alternative Planungsansätze.

## **3. Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“**

Der rechtsgültige geltende Bebauungsplan Nr. 128 sieht ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen vor; die Einzelhandelsnutzung darf eine Bruttogeschossfläche von 15.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nähere Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen wurden nicht getroffen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers beschloss die Stadt Neumünster am 18.05.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“, um die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen zu erhöhen und an die geltende Rechtslage anzupassen. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen. Die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt und auf benachbarte Versorgungszentren wurden berücksichtigt.

Die bisher festgesetzten Gewerbegebiete, die auch schon zum Teil von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, sollen zu einem Sondergebiet mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden.

## **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind im

Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen Bestandteil der Planbegründung.

Bei der Umweltprüfung waren aufgrund der örtlichen Situation und der vorgesehenen Nutzungen insbesondere die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Diese Belange wurden durch eine Bestandsaufnahme mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen ermittelt und bewertet.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ haben in Bezug auf die Umweltbelange folgende Gutachten/Planungen Berücksichtigung gefunden:

- Landschaftsplan der Stadt Neumünster;
- Grünordnungsplan zum B-Plan 128,
- Schutzgebietsverordnung des LSG's „Stadtrand Neumünster“,
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BBS Greuner-Pönicke, 2014,
- Schalltechnische Untersuchung des Büro's LAIRM-Consult, 2013.

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB und §§ 14ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter sind in erster Linie für Lärmbelastungen der Anwohner und der Nutzer im Gebiet, für zusätzliche Versiegelungen und für die Einbindung in das Orts-/ Landschaftsbild erforderlich. Zusätzlich ist das Problem der vorhandenen Altlasten berücksichtigt worden.

Unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 festgesetzten maximalen Versiegelungsquote ist durch die Festsetzungen der 1. Änderung eine Ausgleichsfläche von 2.323 m<sup>2</sup> erforderlich. Für Eingriffe in Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung sind zusätzlich eine Ausgleichsfläche von 4.655 m<sup>2</sup>, die Anlage eines Tümpels und Baumpflanzungen erforderlich. Zusätzlich müssen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden (siehe Kap. 3.4.2 der Begründung).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer der SO1-Flächen und der Stadt Neumünster abgeschlossen wurde, gesichert. Sie werden südlich des Plangebietes in der Geilenbek-Niederung und auf der Ökokontofläche „Vierkamp“ nördlich der Preetzer Landstraße ausgeführt.

## **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB**

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich immer auf die 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ und auf die 43. F-Plan-Änderung. Im Folgenden werden nur die B-Plan-relevanten Anregungen/Abwägungen aufgeführt.

### **5.1 Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Vorgebrachte Anregungen</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Die Landesplanungsbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass gegen Ziele der Raumordnung nicht verstoßen wird, da den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens gefolgt wird. Es wird die Empfehlung gegeben, auf die Ansiedlung einer Apotheke zu verzichten.	Auf die Ansiedlung einer Apotheke mit freiverkäuflichen Apothekerwaren soll nicht verzichtet werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu optimieren.
Die Untere Forstbehörde weist auf Wald-	Der 30 m – Regelabstand wird eingehal-

flächen südlich des Plangebietes hin. Der Regelabstand von 30 m ist zu berücksichtigen.	ten.
Die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Neumünster sieht Schwierigkeiten bei der Überwachung der Festsetzungen zu den Sortimenten.	Für die Kontrollen können Gutachterbüros eingeschaltet werden, um die Behörden zu entlasten.
<p>Die Abteilung Natur und Umwelt der Stadt Neumünster</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gibt Hinweise zu geschützten Biototypen und zu Tierartenvorkommen im Plangebiet,</li> <li>- fordert eine Nachbilanzierung der im rechtsgültigen B-Plan Nr. 128 festgesetzten Bäume und Gehölzflächen.</li> </ul>	<p>Die geschützten Biotope etc. werden in gesonderten Gutachten und insbesondere im Umweltbericht ausführlich beschrieben, bewertet und beachtet.</p> <p>Gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 128 aus dem Jahre 1995 sind die Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild gewertet worden. Die randlichen Pflanzungen sind zum Teil erstellt worden, die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen sind weitgehend unterblieben.</p> <p>Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 sind mehr als 15 Jahre vergangen. Die nicht vollständige Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen wurde augenscheinlich geduldet, um z.B. das Angebot einer ausreichenden Stellplatzanzahl und eines ordnungsgemäßen Verkehrs innerhalb der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Eine „Nachbilanzierung“ erscheint nach einer solch langen Zeit der Duldung unangemessen.</p> <p>Mit der zeitnahen Umsetzung der im Süden und Osten zu ergänzenden Gehölzpflanzungen wird das vorhandene Einzelhandelszentrum ausreichend in die Landschaft eingebunden.</p>
Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster weist auf vorhandene Altlasten hin. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen, der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	<p>Der überwiegende östliche Teil des Plangebietes ist als Altlastenfläche gekennzeichnet. Sollten in diesen Flächen Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten erfolgen, so muss die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster beteiligt werden.</p> <p>Es wird unter den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
Die Untere Wasserbehörde der Stadt Neumünster gibt Hinweise zur Versickerung von Regenwasser im Plangebiet, weist auf die Altlastenproblematik und auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis hin.	Die Hinweise zur Behandlung von Regenwasser und über die Notwendigkeit eventuell erforderlicher Erkundungen bei Anlage von Versickerungseinrichtungen werden sowohl in die Hinweise auf dem Plan als auch in die Begründung aufgenommen.
Der Kampfmittelräumdienst weist darauf	Es wird zur Kenntnis genommen, dass

hin, dass Kampfmittel nicht auszuschließen sind.	Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Die Bauträger erhalten eine Kopie der Stellungnahme. Zusätzlich wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen.
Die IHK Kiel stimmt der Planung zu, weist jedoch auf eine faktische – nicht rechtliche – Erhöhung der Zentrenrelevanz hin.	Die Festsetzungen lassen den Anbietern im Plangebiet eine gewisse Flexibilität, die nach Aussagen des Gutachters zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen in den benachbarten Versorgungszentren führen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist primär auf die rechtliche Zentrenrelevanz zu achten. Gleichwohl könnte die Großzügigkeit bei der Festsetzung der Fahrräder-Verkaufsflächen und der Randsortimente bei den Fahrrädern und bei den Baumärkten zu einer Erhöhung der Gesamt-Attraktivität des Einkaufszentrums führen. Dieses ist im Sinne eines freien Wettbewerbes und unter der Voraussetzung hinzunehmen, dass hierdurch benachbarte Versorgungszentren nicht erheblich benachteiligt werden.
Der Stadtteilbeirat spricht sich für die Beibehaltung einer Pkw-Zufahrt von der Amtmannstraße aus	Die Zufahrt bleibt erhalten.
Der Schallschutz für die Anlieger der Emil-Köster-Straße muss gesichert sein, weiterhin dürfen keine Belästigungen durch leuchtende Werbeanlagen entstehen.	Da die Lärmemissionswerte für die Anwohner der Emil-Köster-Straße auf jeden Fall eingehalten werden können, gibt es keine städtebauliche Begründung, für Kühlanlagen etc. besondere Festsetzungen zu treffen. Der Nachweis für die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Orientierungs- und Grenzwerte erfolgt in den Baugenehmigungsverfahren.  Werbeanlagen sind an den Zufahrten von der L322 „Haart“ vorgesehen. Hier sollen 8,0 m und 10,0 m hohe Pylone zur Ausführung kommen, die maximal bis 10:00 Uhr abends beleuchtet sind.
Im Haart soll ein Halteverbot für Lkw's zwischen der nördlichen und südlichen Zufahrt eingerichtet werden.	Regelungen zum Verkehr auf den Straßen entziehen sich den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes. Entsprechende Verbote können nur von der Verkehrsaufsicht eingerichtet werden.

## **5.2 Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB**

<b>Vorgebrachte Anregungen</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Auch mit der Ansiedlungsmöglichkeit einer Apotheke ist die Planung aus Sicht der Landesplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Die Planungsabsichten werden weiterhin verfolgt.
Das Archäologische Landesamt weist auf	Es werden entsprechende Hinweise in die

mögliche Funde hin.	Begründung aufgenommen.
Das Landesamt für Denkmalpflege gibt ergänzende Hinweise zu den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Lederfabrik parallel zum Haart.	Die detaillierten Angaben zu den Gebäuden werden in die Begründung aufgenommen.
Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster formuliert Vorschläge für die Übernahme in den städtebaulichen Vertrag, der für die Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden muss.	Mit den Vorhabenträgern wird ein städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen, die vorgebrachten Anregungen und die im Umweltbericht sowie in den textlichen Festsetzungen formulierten Maßgaben zu den Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt.
Die Untere Wasserbehörde der Stadt Neumünster weist darauf hin, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern ist.	Eine endgültige Entscheidung über die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück kann erst erfolgen, wenn die technischen Erschließungspläne auf den Grundstücken abgeschlossen sind. Das beauftragte Ingenieurbüro wird sich ausführlich mit dieser Anforderung beschäftigen und im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde den Abfluss des Oberflächenwassers regeln.  Da die endgültige Entscheidung über die Behandlung des Oberflächenwassers in diesem Fall im Verfahren des Bebauungsplanes nicht getroffen werden kann, wurden die <b>Hinweise</b> zum Gewässerschutz nicht als Festsetzungen formuliert.
Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums weist auf die Rechtssprechung zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen hin.	Die Fläche des SO1 befindet sich seit Jahrzehnten im Eigentum einer in Neumünster ansässigen Familie, seit 1967 wird die Fläche für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen etc. genutzt. Ein gänzlicher oder teilweiser Verkauf der Flächen ist auch weiterhin nicht vorgesehen. Somit werden keine einzelnen Parzellen für Einzelhandelseinrichtungen geschaffen. Es werden Flächen an Einzelhandelsbetriebe verpachtet, Entscheidungen hierüber trifft die Emil Köster GmbH. Ein „Windhundrennen“ im Sinne der genannten Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes ist nicht möglich. Es ist und bleibt eine organisatorische Einheit, die Vielfalt der Angebote bleibt erhalten.
Der Stadtteilbeirat Brachenfeld-Ruthenberg bedauert die Zulassung einer Apotheke.	Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Teilgebiet A des Sondergebietes 1 sind freiverkäufliche Apothekenwaren zulässig (siehe Ziffer 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste). Es wird nicht davon ausgegangen, dass umliegende Apotheken gefährdet werden.
Die Abteilung Grünflächen der Stadt Neumünster fordert ein über das Plangebiet hinausgehendes Konzept für den nicht motorisierten Verkehr.	Die Forderung nach einem übergeordneten städtebaulichen Konzept, in dem auch der nichtmotorisierte Verkehr und insbesondere die Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gen Süden zum Krogredder berücksichtigt

	<p>werden, sprengt den Rahmen des Bebauungsplanes.</p> <p>Zurzeit gibt es nur einen Trampelpfad nach Süden durch die Geilenbek-Niederung. Er verläuft auf privatem Grund. Der Bau von Wegen durch die Geilenbek-Niederung zum Krogredder / Störpark ist nicht absehbar, da die Eigentümer dieses nicht zulassen. Die Geilenbek-Niederung ist auch Lebensraum für streng geschützte Tiere, Störungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten.</p> <p>Durch die Planung werden Wegeverbindungen im Süden nicht grundsätzlich verhindert. Die Erschließungsachsen und Erschließungswege im Plangebiet lassen eine Anbindung auch späterhin jederzeit zu. Gegebenenfalls müssen hierfür schmale Öffnungen in den vorhandenen / geplanten südlichen Gehölzstreifen vorgenommen werden, die Grundstückseigentümer müssten zustimmen (siehe oben).</p>
<p>Die Anlage eines Trockenrasens auf einem ehemaligen privaten Bolzplatz sollte überdacht werden, wünschenswert wäre eine Wiederinbetriebnahme des Bolzplatzes, wenn ein Bedarf besteht.</p>	<p>Der private Bolzplatz wird schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und ist nie genehmigt worden. Somit wird davon ausgegangen, dass er schon seit längerer Zeit nicht mehr zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete beiträgt. Außerdem ist der Eigentümer nicht gewillt, eine solche Funktion neu zuzulassen.</p> <p>Die Anlage eines Trockenrasens auf dem ehemaligen Bolzplatz dient den Zielen des Naturschutzes, die an dieser Stelle ein Vorrang gegenüber der ehemals vorhandenen, aber nicht mehr umsetzbaren Bolzplatznutzung genießen.</p>
<p>Bei den Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen müssen einschlägige Normen eingehalten werden, die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.</p>	<p>Im Rahmen einer fachlich ordnungsgemäßen Erschließungsplanung einschließlich Baumpflanzungen müssen technische und sonstige Vorschriften / Normen eingehalten werden. Die geforderten Vereinbarungen sind nicht Gegenstand eines B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Die Forderung nach einer wasserdurchlässigen Herrichtung der Stellplatzanlagen kann nur teilweise berücksichtigt werden, da sich in weiten Teilen des Planungsgebietes Altlasten befinden, deren Schadstoffe durch eine Einleitung von Regenwasser zusätzlich mobilisiert werden können. Dieses zusätzliche Gefährdungspotenzial muss ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Wunsch nach wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Stellplatzanlagen wird an das zuständige Ingenieurbüro weiter gegeben, die in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehör-</p>



	de auf den nicht bzw. nur gering belasteten Flächen Möglichkeiten zur Versickerung prüft. Konkrete Festlegungen erfolgen in der Erschließungsplanung.
<p>Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung hat ein Grundstückseigentümer im Plangebiet Ansprüche auf eine Erhöhung von Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente angemeldet. Er beruft sich auf die Zulassung von zusätzlichen Sortimenten in einem größeren Umfang außerhalb seines Grundstückes im B-Plan-Gebiet und sieht sich benachteiligt im Sinne einer fehlerhaften Abwägung.</p> <p>Der Einwander hält die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für möglich, weitere Optionen wären eine Systemgastronomie und ein Elektrohandel.</p>	<p>Der gesamte Standortbereich ist sowohl in derzeit noch aktuellen wie auch in der Fortschreibung befindlichen Version des Einzelhandelskonzepts als <b>Ergänzungsstandort</b> zu den zentralen Versorgungsbereichen Neumünsters eingeordnet. Hieraus resultiert zwingend eine Konzentration der sortimentspezifischen Angebote mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste. Gleichwohl verfügt der Standort bereits über einen vergleichsweise hohen Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente / Anbieter. Es wird daher als Ziel formuliert, etwaige Veränderungen an dem Standortbereich nur durch Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll nicht stattfinden. Die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für den Bereich SO1 erfolgten geringfügigen Veränderungen im zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanten Bereich beziehen sich ausschließlich auf Bestandsbetriebe und somit in Hinblick auf die langfristige Bestandssicherung dieser Betriebe. In diesen Kontext fällt auch die Nutzung bisher nicht genutzten Baugrunds.</p> <p>Eine entsprechende Aufweitung des Zulässigkeitspektrums, z. B. für einen Sonderpostenmarkt, steht in deutlichem Widerspruch zum EHK der Stadt Neumünster (aktuell und Stand Fortschreibung). Eine mögliche Aufweichung in diesem Stadtbereich hätte eine präjudizierende Wirkung auf andere Standortbereiche im Stadtgebiet, die in Folge einer möglichen Summenwirkung dann sehr wohl städtebaulich negative Konsequenzen insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt nach sich ziehen könnte. Das Risiko soll nicht eingegangen werden.</p>

### **5.3 Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deutlich, dass das Ziel, den Standort nur behutsam für zentrenrelevante Sortimente zu entwickeln, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit befürwortet wird.

Lediglich ein Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet möchte eine weitere Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Dieses widerspricht jedoch dem städtebaulichen Ziel, nur eine am Bestand orientierte Ausweitung zentrenrelevanter Angebote zu ermöglichen.

Die Aspekte Verkehrserschließung, Lärm, Biotopschutz etc. wurden gutachterlich untersucht, die Ergebnisse flossen in den B-Plan ein. Die Beibehaltung der rückwärtigen Zufahrt von der Emil-Köster-Straße erfolgte auf Wunsch des Stadtteilbeirates.

Fragen der Regenwasserversickerung in Bezug zur Altlastenproblematik werden in den anschließenden Erschließungsplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden einvernehmlich gelöst.

Die Aspekte der Durchgrünung und der Eingrünung des Sondergebietes wurden unter Berücksichtigung der Anregungen aus den Fachbehörden geregelt. Die aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und werden in der angrenzenden Geilenbek-Niederung sowie auf der Ökokontofläche „Vierkamp“ ausgeführt. Für die Absicherung der Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neumünster und einem Vorhabenträger abgeschlossen.

aufgestellt: Neumünster / Lübeck, den 08.07.2014

- Büro PROKOM, Lübeck
- Stadt Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung