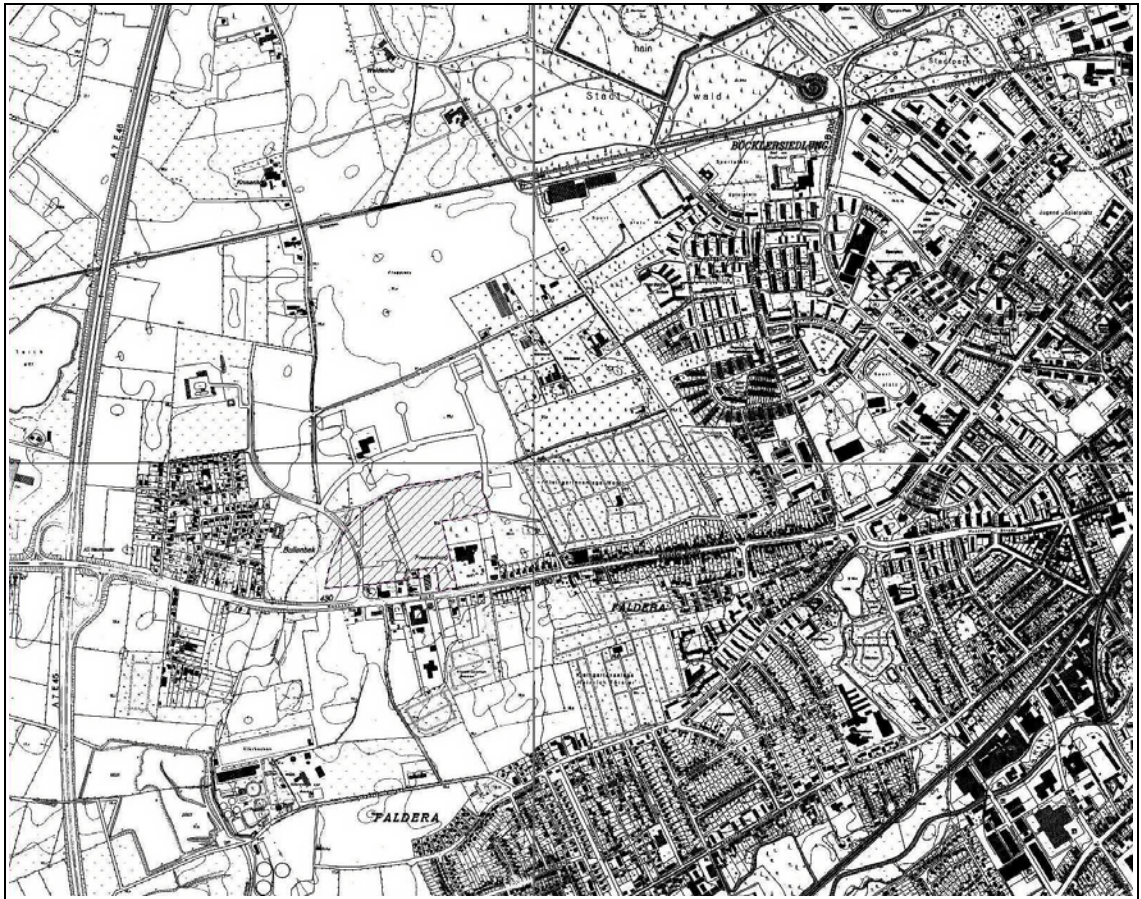




BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 158 - GEWERBEGEBIET FREESENBURG -

FÜR DAS GEBIET BEIDERSEITS DER STRASSE FREESENBURG ZWISCHEN DER GRÜNACHSE AM BAUMSCHULENGRABEN, DEM KLEINGARTENWEG UND DEN GRUNDSTÜCKEN AN DER WASBEKER STRASSE IM STADTTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG / BUGENHAGEN



Übersichtsplan

**Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0**

**Stand: 19. Oktober 2005
Anlagen: 15**

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen
3. Verkehr, Erschließung
4. Natur und Umwelt
5. Rechtsfolgen

C. UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes
2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen
4. Zusammenfassung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um das Einzelhandelsangebot am Standort Freesencenter ergänzen zu können. Die jetzt zusätzlich vorgesehene Ansiedlung von zwei Discountern geht über den Zulässigkeitsrahmen des festgesetzten Sondergebietes für großflächige Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe hinaus. Um mit der Ansiedlung der Discounter das Einkaufszentrum den Markterfordernissen anzupassen, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 1. Änderung „Sondergebiet Freesenburg“ erforderlich.

Der Änderungsbereich / das Plangebiet erstreckt sich auf den kompletten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“ und umfasst eine Fläche von ca. 11,4 ha, davon ca. 11,0 ha für das Sondergebiet und ca. 0,4 ha für die Verkehrsflächen.

3. Ausgangslage, Bestand

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“ wurde die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ermöglicht. Durch die textlichen Festsetzungen wurde ein SB-Warenhaus mit einer Sortimentsstruktur von mindestens 75 % Food-Artikeln und maximal 25 % Non-Food-Artikeln zulässig. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten bzw. mit Lebensmitteln sind bisher in der dem SB-Warenhaus zugeordneten Shop-Zone ausgeschlossen. Die letztgenannte Festsetzung erfolgte, um die stadtteilbezogene Grundversorgung in Neumünster und die Grundversorgung in den benachbarten Gemeinden nicht übermäßig zu gefährden.

Der Betreiber bemüht sich seit Längerem, das Einzelhandelsangebot im Freesencenter zu ergänzen. In den benachbarten Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera ansässige Einzelhändler befürchten in diesem Zusammenhang, dass durch die Ausweitung der Einzelhandelsnutzung im Freesencenter ihre Existenzgrundlage beeinträchtigt wird.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sind für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dargestellt worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen des Flächennutzungsplanes.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ werden im Wesentlichen vier Ziele verfolgt:

1. Hauptziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die oberzentrale Einzelhandelsfunktion der Stadt Neumünster zu stabilisieren und weiter zu entwickeln,
2. die inzwischen eingetretenen Änderungen bei den zulässigen Betrieben sowie den Sortimenten planungsrechtlich nachzuvollziehen und abzusichern,
3. im Teilgebiet B 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 B „Sondergebiet Freesenburg“ in einem bestimmten Umfang Veränderungen in dem Einzelhandelsangebot zu ermöglichen und
4. durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung zu erreichen.

Im Hinblick auf die sich abzeichnende Veränderung der Einzelhandelslandschaft im Umkreis von Neumünster (Dodenhof, CITTI) ist es erforderlich, Schritte einzuleiten um die Einzelhandelsfunktion von Neumünster zu stabilisieren und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Freesencenter, der einen wichtigen Bestandteil des Neumünsteraner Einzelhandelsangebotes darstellt, zu erhalten.

Durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich der innenstadtrelevanten Warensortimente sowie der Betriebstypen soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes planungsrechtlich ermöglicht werden. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Beeinträchtigung der Nahversorgung in den angrenzenden Stadtteilen / Nachbargemeinden sollen dabei allerdings vermieden werden. Die Auswirkungen, vor allem auf die Nahversorgung in der Böcklersiedlung und in Faldera, sollen auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden; die textlichen Festsetzungen sind deshalb so entwickelt worden, dass die vorgesehenen Märkte planungsrechtlich möglich werden, sie sich aber nicht zu Fachmärkten – oberhalb der Großflächigkeitsgrenze – mit innenstadtrelevanten Warensortimenten entwickeln können.

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarktes auf die Nahversorgung in Neumünster und den angrenzenden Nachbargemeinden abschätzen zu können, ist ein Gutachten (2004) erstellt worden. In der aktualisierten Fassung (2005) des Gutachtens ist auch die Ansiedlung / Erweiterung von weiteren Discountern in den Stadtteilen Stadtmitte und Wittorf mit einbezogen worden.

Um eine sinnvolle / gerechte Beurteilung des geplanten Vorhabens gewährleisten zu können, ist das Einzugsgebiet / Marktgebiet des Freesenters samt der geplanten Discounter in 5 Zonen eingeteilt worden.

Zone 1 wird durch die Stadtteile Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera gebildet, sozusagen das Naheinzugsgebiet; Zone 2 wird durch den Stadtteil Stadtmitte abgedeckt und Zone 3 durch das restliche Neumünsteraner Stadtgebiet. Zur Zone 4 des Einzugsgebietes gehören die westlich und nordwestlich angrenzenden Nachbargemeinden des Kreises Rendsburg / Eckernförde und zur Zone 5 die südlich an Neumünster angrenzenden Gemeinden des Kreises Segeberg.

In den Zonen 1 – 5 ist der vorhandene, für die Nahversorgung relevante, Einzelhandelsbesatz aufgenommen und bewertet worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die in der Zone 1 vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zur Deckung der Nahversorgung insgesamt mit einem Umsatzrückgang von 6,3 % zu rechnen haben werden. Differenziert nach einzelnen Standortbereichen in den Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen, Faldera und westliche Innenstadt liegen die Werte zwischen

5,9 % am Vorhabenstandort

5,8 % im Bereich Wasbeker Straße und Hansaring

8,1 % im Bereich Ehndorfer Straße und

7,2 % im Bereich der sonstigen Anbieter, zu denen auch die Betriebe am Kantplatz gehören.

In der Zone 2 sinken die Umverteilungswerte auf durchschnittlich 2,5 % und in der Zone 3 auf durchschnittlich 1 %. Im gesamten Stadtgebiet von Neumünster beläuft sich die zu erwartende Umverteilungsquote auf 2,6 %. In den Nachbargemeinden, den Zonen 4 und 5, werden Werte von 4,8 % bzw. 2,8 % erwartet (GESA, 2004, Übersicht 16, Seite 44).

Durch die Einbeziehung der Vorhaben in den Stadtteilen Stadtmitte und Wittorf ändern sich die Werte für 2005 wie folgt:

In der Zone 1 insgesamt ist ein Umsatzrückgang um 7,8 % zu verzeichnen, differenziert nach den einzelnen Standortbereichen,

6,9 % am Vorhabenstandort

7,6 % im Bereich Wasbeker Straße / Hansaring

12,5 % im Bereich Ehndorfer Straße und

7,8 % im Bereich der sonstigen Anbieter, zu denen auch die Betriebe Am Kantplatz gehören.

In der Zone 2 erreichen die Umverteilungswerte durchschnittlich 4,3 % und in der Zone 3 durchschnittlich 2,9 %. Im gesamten Stadtgebiet ergeben sich Umverteilungswerte von ca. 4,4 %. In den Nachbargemeinden, den Zonen 4 und 5 werden Werte von 5,3 % bzw. 3,2 % erwartet (Bulwien Gesa AG, 2005, Seite 9, Übersicht 5).

Die vorstehend genannten Umverteilungswerte liegen bis auf einen alle unter der Marke von 10 %, die in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte als eine Grenzlinie angesehen wird, bei der oberhalb dieses Wertes mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Im Umkehrschluss kann daraus aber nicht abgeleitet werden, dass bei Umverteilungswerten von unter 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sein werden. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Stagnation – insbesondere im Einzelhandel – und bei nicht gleichwertigen Standortbedingungen (Verkaufsfläche, Erweiterungsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung, Stellplatzangebot, Miet- / Pachtbedingungen u. a.) kann jeder Prozentpunkt Umsatzrückgang zu Betriebschlie-

ßungen führen, vor allem bei Grenzertragsbetrieben. Somit ist jeder Standortbereich gesondert zu betrachten, um zu einer Folgenabschätzung des Vorhabens zu gelangen insbesondere der Bereich an der Ehndorfer Straße; dabei ist auch die generelle Aussage / Erkenntnis der Handelsforschung zu beachten, dass der Wettbewerb unter den Anbietern gleichen Typs am stärksten ist.

Die Stadtteile Böcklersiedlung / Bugenhagen, Faldera und Stadtmitte gehören zu den Stadtteilen, die vom Bevölkerungsrückgang unterschiedlich stark betroffen sind, wobei der Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen dabei die Spitzenposition mit einem Rückgang der Einwohner von 1994 – 2003 um ein Drittel der Wohnbevölkerung einnimmt. Dieser Bevölkerungsrückgang und die dortige kleinteilige Geschäftsstruktur haben zu einer Negativentwicklung des Einzelhandels (Geschäftsaufgaben) im Stadtteil geführt, die auch im Bereich des Kantplatzes zu erkennen ist. Durch die eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen u. a. die Rahmenbedingungen für den ansässigen Einzelhandel verbessert werden.

Sofern der Einzelhandel diese Chance nutzt und sein Angebot – wie vom Gutachter empfohlen – konsequent auf die Bedürfnisse im Stadtteil ausrichtet, sollte es gelingen, die zu erwartenden Umsatzrückgänge abzufedern, zumal für einen größeren Anbieter vor Ort noch Erweiterungsmöglichkeiten vorstellbar sind.

Im Stadtteil Faldera hat es keine der im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen vergleichbare negative Einwohnerentwicklung gegeben. Dafür ist die Standortsituation der Anbieter ungünstiger, da es nur singuläre Anbieter bzw. kleinere Standortgemeinschaften gibt, die z. T. die Grenze der Großflächigkeit nicht erreichen. Einer der Standorte in ungünstiger Lage mit der höchsten zu erwartenden Umsatzumverteilung von 12,5 % befindet sich im Besitz eines der Vorhabenträger (Aldi). Nach Aussage des Gutachters macht dieser Markt als fußläufig erreichbarer Anbieter zur Zeit einen sehr guten Umsatz, allerdings entspricht der Markt nicht mehr den gängigen Betriebsgrößen und wäre in absehbarer Zukunft wohl geschlossen worden. Der zweite in Faldera betroffene Standort weist zwar auch nicht die allergünstigste Verkehrssituation auf (Erschließung, Stellplätze), ist aber eine Standortkombination eines Lebensmittel- und Drogeriediscounters. Für den ansässigen Lebensmitteldiscounter bietet sich noch die, wenn auch geringfügige, Möglichkeit der Erweiterung, so dass die möglichen Umsatzrückgänge zumindest tlw. aufgefangen werden können. Sofern der Aldi-Markt in der Ehndorfer Straße geschlossen werden sollte, könnte der Discounter davon profitieren, indem er sein Marktgebiet konsolidiert und erweitert. Die Nahversorgung in Faldera würde damit, wenn auch auf einem geringeren Niveau, erhalten bleiben.

Der im Bereich der westlichen Innenstadt betroffene Standort, der noch zur Zone 1 gehört, ist Teil einer Streulage, die sich entlang der Wasbeker Straße entwickelt hat. Bedingt durch die Einbahnstraßenregelung in der Wasbeker Straße kann die verkehrliche Erschließung als nicht optimal angesehen werden, ist aber keineswegs schlecht, zumal ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist. Ob die prognostizierten Umsatzrückgänge tatsächlich eintreten, ist u. a. abhängig davon, wie der Marktbetreiber auf die Entwicklung reagiert (Änderung der Außendarstellung, Änderung der Warenpräsentation u. a.) und ob die Möglichkeit untersucht bzw. in Erwägung gezogen wird, am Standort eine Erweiterung vorzunehmen.

Als Fazit für die Nahversorgung in der Zone 1 lässt sich feststellen, dass die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung im Freesencenter durch großflächige Lebensmittel- und Drogeriediscounter nicht unmittelbar zu Betriebsschließungen und damit zu Beeinträchtigungen führen wird, so-

fern die vorhandenen Anbieter ihre durchaus vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten nutzen. Die für 2005 ermittelten höheren Umsatzumverteilungswerte sind nicht dem eigentlichen Vorhaben zuzuordnen, sondern der geplanten und genehmigten Neuansiedlung / Erweiterung von Discountern in den Stadtteilen Stadtmitte und Wittorf.

Für die Zone 2 – das zentrale Stadtgebiet – kann prinzipiell die gleiche Aussage getroffen werden, zumal die zu erwartenden Umsatzrückgänge noch niedriger ausfallen werden, im Durchschnitt 2,5 % in 2004 und 4,3 % in 2005. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Betriebe in der Zone 2 durch den Vorteil des größeren und vielfältigeren Geschäftsbesatzes in der Innenstadt den Nachteil der kleineren Verkaufsfläche zumindest tlw. ausgleichen können.

Für die Anbieter in der Zone 3 – dem restlichen Stadtgebiet – werden durchschnittliche Umsatzrückgänge von 1 % in 2004 prognostiziert, wobei die Werte zwischen 0,3 % und 3,6 % liegen. Für 2005 werden Rückgänge um durchschnittlich 2,5 % erwartet, mit Umverteilungswerten zwischen 1,8 % und 4,7 %. Die Anbieter in den größeren Standortagglomerationen wie z. B. Störpark oder a & b Center werden die Auswirkungen ohne weiteres verkraften. In Bedrängnis können evtl. die Anbieter geraten, die sich in singulärer und z. T. auch beengter Lage in den einzelnen Stadtteilen befinden, da Erweiterungsmöglichkeiten nicht oder nur bedingt gegeben sind.

In der Zone 4 – den westlich und nordwestlich angrenzenden Nachbargemeinden im Kreis Rendsburg / Eckernförde – wird im Durchschnitt mit einer Umsatzveränderung von 4,8 % in 2004 und 5,3 % in 2005 gerechnet. In Anbetracht der örtlichen Situation werden die angegebenen Werte zwischen 3,7 % und 6,8 % bzw. zwischen 4,2 % und 7,3 % für tolerabel gehalten, da die ansässigen Betriebe in der Regel die einzigsten Anbieter vor Ort sind; zu berücksichtigen ist weiterhin die räumliche Distanz von bis zu 10 km.

Bei der Bewertung der Zone 5 kann ein vergleichbares Fazit wie für die Zone 3 getroffen werden. Im Durchschnitt liegt die erwartete Veränderung bei 2,8 % in 2004 und 3,2 % in 2005, bei Werten zwischen 1,9 % und 5,6 % bzw. 2,4 % und 5,5 % je nach Lage. Die größeren Anbieter in Boostedt und Großenaspe werden kaum betroffen sein, aufgrund ihrer Standortlage (Größe der Verkaufsfläche und Erschließung), während die kleineren in Streulage befindlichen Einheiten höhere Einbußen zu erwarten haben werden. Ob es dadurch zu Betriebsschließungen kommen wird, ist bei den prognostizierten Umsatzumverteilungen allerdings in Frage zu stellen, da hier ebenfalls die räumliche Distanz von bis zu 12 km zu beachten ist.

Für die Zonen 2 – 5 gilt auch der Hinweis für Zone 1, dass die höheren Umverteilungswerte nicht dem Vorhaben im Freesencenter zuzuordnen sind, sondern weiteren neu hinzu kommenden Wettbewerbern.

Bei den vorstehenden Ausführungen sind nur die Sortimente des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Zeitschriften, Körper- / Gesundheitspflege u. a.) betrachtet worden, zu berücksichtigen sind aber auch die Sortimente des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Foto / Optik, Glas, Porzellan, Keramik u. a.). Die Bewertung hier ist etwas schwieriger, da zwar die Drogeriemarktbetreiber über ein bekanntes und quantifizierbares Angebot verfügt, der Lebensmitteldiscounter aber ein wöchentlich wechselndes Angebot präsentiert, das nicht eindeutig zugeordnet werden kann. D. h., dass zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen auf Durchschnittswerte zurückgegriffen werden muss. Im konkreten Fall werden durch das geplante Vorhaben ca. 400 m² Verkaufsfläche

mit Gütern des aperiodischen Bedarfs – im Sinne von innenstadtrelevant - neu am Markt platziert. Bei einer Gesamtverkaufsfläche für Güter des aperiodischen Bedarfs von ca. 181.000 m² in Neumünster und ca. 31.600 m² am Standort Freesencenter (GMA, 2003) ist diese Größenordnung allerdings vernachlässigbar. Im Gutachten der GESA wird von einem Zielumsatz von ca. 1,8 Mio. € für die Güter des aperiodischen Bedarfs (innenstadtrelevant und nicht innenstadt relevant) bei den geplanten Vorhaben ausgegangen. Der Gesamtumsatz in Neumünster mit diesen Gütern bewegte sich 2003 in einer Höhe von 149,4 Mio. € so dass mit einer Umsatzveränderung von durchschnittlich 0,7 % gerechnet wird, die im Weiteren außer Betracht gelassen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung am nicht integrierten Standort Freesencenter durchaus Risiken für die Sicherstellung der Nahversorgung ergeben können, insbesondere im Naheinzugsgebiet – der Zone 1 – des Vorhabens. Die gerichtlich angenommenen Schwellenwerte für prognostizierte Umsatzumverteilungen, bei denen städtebaulich negative Auswirkungen für die bestehende Nahversorgung erwartet werden, werden in einem Fall erreicht. Wie aus den Gutachten von 2004 und 2005 aber hervorgeht, können die jetzt höheren Werte aber nicht dem eigentlichen Planvorhaben zugeordnet werden und bewegen sich damit in einem Rahmen, der noch Handlungsspielräume offen hält.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Das der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“ zugrunde gelegte städtebauliche Konzept, das u. a. eine

- flächensparende Anordnung der Betriebe,
- übersichtliche und konfliktarme Verkehrsführung für den Kundenverkehr, Anlieferverkehr und die öffentliche Busbedienung sowie
- kurze Wege zwischen den Stellplätzen und den Verkaufs- / Dienstleistungseinrichtungen

vorsieht, wird nicht geändert. Die Betriebsstätten der neu vorgesehenen Märkte sind bereits vorhanden, bislang aber nicht bzw. nur tlw. genutzt worden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen

Im Gegensatz zu anderen Baugebieten, für die die BauNVO einen feststehenden Katalog an allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorsieht, obliegt es der planenden Gemeinde, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für ein Sondergebiet in eigener Verantwortung zu bestimmen. Diese Verantwortung ist eingebunden in die landesplanerischen Zielsetzungen und in den Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die mit der 1. Bebauungsplanänderung festgelegte Zweckbestimmung des Sondergebietes (großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe) als auch der Bezug zur Überschreitung der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO, 1.200 m² Geschossfläche) werden von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Ziele der Stärkung der Einzelhandelsfunktion Neumünsters, dem Umlenken von Kaufkraft nach Neumünster, der Aufrechterhaltung der Nahversorgung in den angrenzenden Stadtteilen bzw. Nachbargemeinden wie auch der Erhaltung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels sowie der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Freesencenters erfordern entsprechende Steuerungsmaßnahmen der planenden Gemeinde. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb entsprechende Regelungen für eine sinnvolle Aufgabenverteilung des Einzelhandels zu treffen, die sowohl den Belangen des Einzelhandels wie auch denen einer funktionsfähigen Grundversorgung der Verbraucher gerecht werden. In diesem Sinne ist es erforderlich, die Einzelhandelsnutzung an nichtintegrierten Standorten dergestalt zu lenken, dass der Vertrieb von zentrenrelevanten Warensortimenten dort weitestgehend ausgeschlossen wird. Im Einzelnen wird dazu auf den nachstehenden Auszug der textlichen Festsetzung verwiesen, in denen auch die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen am Standort Freesencenter aufgenommen wurden, wie z. B. der Wechsel vom Zweirad Fachmarkt zum Baby Fachmarkt.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet (SO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Obergrenze von insgesamt 45.000 m² nicht überschreiten.

Die nachstehend aufgeführten Betriebsarten sind ausschließlich in folgenden Teilgebieten zulässig:

<i>- Holzfachmarkt</i>	<i>im Teilgebiet A</i>
<i>- Möbelmarkt</i>	<i>im Teilgebiet B 1</i>
<i>- Leuchtenmarkt</i>	<i>im Teilgebiet B 1</i>
<i>- Baby Fachmarkt</i>	<i>im Teilgebiet B 1</i>
<i>- SB-Warenhaus mit angegliederter Shop-Zone und SB-Discountern</i>	<i>im Teilgebiet B 2</i>
<i>- Farben-, Tapeten-, Teppichfachmarkt</i>	<i>im Teilgebiet B 3</i>

Für die nachstehend aufgeführten Betriebsarten gelten folgende Verkaufsflächenobergrenzen:

<i>- Möbelmarkt</i>	<i>22.000 m²</i>
<i>- Holzfachmarkt</i>	<i>5.000 m²</i>
<i>- Leuchtenmarkt</i>	<i>1.200 m²</i>
<i>- Babyfachmarkt</i>	<i>1.000 m²</i>
<i>- Farben-, Tapeten-, Teppichfachmarkt</i>	<i>3.500 m²</i>
<i>- SB-Discounter</i>	<i>1.000 m²</i>

Im Sondergebiet (SO) ist der Vertrieb von folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten nicht zulässig:

- *Bekleidung, Wäsche, Textilien, Kurzwaren*
- *Glas, Porzellan, Keramik*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *Uhren, Schmuck und Silberwaren*
- *Foto, Optik*
- *Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsmittel, Computer*
- *Bücher, Tonträger, Musikalien*
- *Spielwaren, Sportartikel*
- *Kunstgegenstände, Artikel zur Raumausstattung und –dekoration*

Im Einzelfall können innenstadtrelevante Warensortimente als untergeordnete Nebensortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 20 %, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² je Betrieb, zugelassen werden.

Abweichend von den grundsätzlichen Beschränkungen der Warensortimente ist für den Betrieb eines Möbel- und Einrichtungshauses der Handel mit Einrichtungsgegenständen aller Art, einschließlich Elektrogeräten für Einbauküchen, Leuchten sowie Teppichen zulässig. Ebenfalls zulässig ist der Handel mit den in Einrichtungshäusern üblichen Rand- und Zubehörsortimenten. Die genannten Sortimente sind nur zulässig, wenn sie innerhalb des Gesamtbetriebes eines Einrichtungshauses vertrieben werden und insgesamt einen Flächenanteil von 15 %, maximal 2.000 m² der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Abweichend von den grundsätzlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Warensortimente ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt o. ä.) mit einer Verkaufsfläche bis zu 6.000 m² zulässig. Von der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche ist ein Flächenanteil von mindestens 75 % dem Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln (Food-Artikel) vorbehalten. Auf dem restlichen Flächenanteil von höchstens 25 % der realisierten Verkaufsfläche ist der Betrieb von mittel- bis langfristigen Bedarfsgütern mit Innenstadtrelevanz zulässig.

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 3.000 m² können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem SB-Warenhaus angegliedert werden (Shop-Zone). Innerhalb dieser Zone kann der Vertrieb innenstadtrelevanter Warensortimente auf einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m² zugelassen werden. Der Anteil der innenstadtrelevanten Warensortimente darf 300 m² / Betrieb nicht überschreiten.

Für die sonstigen Gewerbebetriebe im Sondergebiet (SO) gelten die allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften über Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO und die Ausnahmegesetze über Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Ausnahmegesetze bezüglich der vorgenannten Wohnungen gelten auch für Einzelhandelsbetriebe.

Im Sondergebiet (SO) können folgende sonstige Gewerbebetriebe mit Dienstleistungs- und Reparaturangebot ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem SB-Warenhaus o. ä. angegliedert werden:

- *Schuhreparatur*
- *Schlüsseldienst*
- *Reinigungsdienst*
- *Bankfiliale*
- *Reisebüro*

Die Bruttogeschossfläche der vorgenannten Betriebe sind auf die zulässige Bruttogeschossfläche für die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Obergrenze von 3.000 m² anzurechnen.

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 wurden folgende Änderungen eingearbeitet bzw. vorgenommen:

- Bei den zulässigen Betriebsarten wurde der Zweirad Fachmarkt gestrichen und der Leuchtenmarkt, Baby Fachmarkt sowie die SB-Discounter neu aufgenommen.
- Bei den Verkaufsflächenobergrenzen der Betriebsarten wurde der bestehende Holzfachmarkt nachgetragen, und der Leuchtenmarkt, der Baby Fachmarkt und die SB-Discounter mit der jeweils zulässigen Verkaufsflächenobergrenze neu aufgenommen.
- In der Auflistung der nicht zulässigen innenstadtrelevanten Warensortimente wurden die Haushaltswaren sowie die Drogerie- und Parfümerieartikel gestrichen, um den Drogeriediscounter zu ermöglichen.
- Die textliche Festsetzung, dass in der Shop-Zone weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortimenten nicht zulässig sind, wurde gestrichen, um den Lebensmitteldiscounter zu ermöglichen.
- Die textliche Festsetzung zur Shop-Zone wurde dergestalt geändert, dass die zulässige Verkaufsfläche für den Vertrieb von innenstadtrelevanten Warensortimenten von 400 m² auf 800 m² heraufgesetzt wurde um die Discounter mit ihren (Neben-)Sortimenten zu ermöglichen. Eine ergänzende Festsetzung besagt, dass kein Betrieb in der Shop-Zone auf mehr als 300 m² innenstadtrelevante Sortimente anbieten darf um einen großflächigen Anbieter mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend den anderen textlichen Festsetzungen auszuschließen.
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Die im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 festgelegte Obergrenze von 45.000 m² Verkaufsfläche wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Auch die Zuordnung von Einzelhandelsnutzungen zu einzelnen Teilgebieten mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen, die der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche entsprechen, wird beibehalten.

Die Vorschriften zur Zulässigkeit und Zuordnung von Gewerbebetrieben im Plangebiet wird nicht verändert.

Auch das Maß der baulichen Nutzung, wie in der 1. Bebauungsplanänderung festgelegt, wird von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 nicht verändert.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“ sind am Standort 45.000 m² Verkaufsfläche zulässig geworden. Die gesamten Erschließungsanlagen, verkehrstechnischer wie entsorgungstechnischer Art, sind auf diese Größenordnung (45.000 m² Verkaufsfläche, ca. 88.000 m² versiegelbare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und ca. 11 ha Nettobauland bzw. einer bebaubaren Fläche von ca. 66.000 m² bei Berücksichtigung aller in Abzug zu bringenden Flächen) ausgelegt worden.

Die zulässige Verkaufsflächenobergrenze ist bei weitem nicht ausgeschöpft worden, vorhanden und in Nutzung sind ca. 34.000 m² Verkaufsfläche, so dass mit der Nutzung der bereits gebauten aber noch nicht in Betrieb befindlichen Verkaufsflächen von ca. 1.800 m² für die SB-Discounter keine Auswirkungen zu erwarten sein werden, die die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen in Frage stellen.

4. Natur und Umwelt

Das für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 entwickelte Konzept der überbaubaren Flächen, der Erschließungsanlagen etc. wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert; das Konzept der Eingriffs- / Ausgleichsregelung wird beibehalten und nicht in Frage gestellt. Somit ist davon auszugehen, dass der Eingriff ausgeglichen ist und keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Durch eine Fassadenbegrünung der Ostfassade und tlw. der Südfassade des Freesencenters sowie durch Gestaltungsmaßnahmen im westlichen und mittleren Eingangsbereich und des östlichen Vorplatzes soll eine zusätzliche Begrünung des Plangebietes erreicht werden.

5. Rechtsfolgen

Der geänderte Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überdeckt komplett den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“. Dessen textliche Festsetzungen werden zur Art der baulichen Nutzung durch die neuen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt und verlieren damit ihre Gültigkeit.

C. UMWELTBERICHT

Auf der Grundlage der Vorschriften des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004, das am 20. Juli 2004 in Kraft trat, wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Nach dem EAG Bau sollen gem. § 1 Abs. 5 die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“ erstreckt sich über das Gebiet beiderseits der Straßen Freesenburg zwischen der Grünachse am Baumschulengraben, dem Kleingartenweg und der Grundstücke an der Wasbeker Straße im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen.

Im Teilgebiet B 2 soll der uneingeschränkte Vertrieb der Sortimente Haushaltswaren, Drogerie- und Parfümerieartikel zugelassen sowie die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden.

Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese Änderung dient einer Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Einkaufszentrum „Freesencenter“.

Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt, bezogen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine nennenswerte Veränderung. Der Status-Quo wird durch diese 2. Änderung nicht beeinflusst.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wasbeker Straße und beiderseits der Straßen Freesenburg.

Das durch die Änderung hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nur zu einer unwesentlichen Erhöhung der von der Wasbeker Straße ausgehenden Lärm- und auch Schadstoffemission führen.

Eine schalltechnische Untersuchung dieses Plangebietes ist nicht erforderlich, da die Rechnungsgrundlage für das mögliche Verkehrsaufkommen von einer Verkaufsfläche von 45.000 m² ausging und bisher nur 34.000 m² in Anspruch genommen wurde. Damit liegen die bisherigen Festsetzungen weitaus höher als die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV wird durch die SWN GmbH gewährleistet.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 werden, bezogen auf die überbaubaren Flächen, der Erschließungsanlagen etc. und die Erfordernisse der Eingriffsregelung durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die B-Planänderung keine Veränderung im Status-Quo verursacht.

Die Festsetzungen weiterer zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen wurde geprüft, mit folgenden Ergebnissen:

Zusätzliche Baumpflanzungen auf den Stellplätzen:

Die Anzahl der bisher errichteten Stellplätze ist genau berechnet und festgesetzt worden und muss bauaufsichtlich nachgewiesen werden. Um zusätzliche Baumstandorte mit einer ausreichenden Baumscheibe zu ermöglichen, wäre die Inanspruchnahme von vorhandenen Stellplätzen erforderlich. Entwässerungstechnisch wäre die Inanspruchnahme von Stellplätzen problematisch, da dort Entwässerungsleitungen als Regenwasserrückhaltung vorhanden sind. Da eine Reduzierung der Anzahl der Stellplätze nicht zulässig ist und hierfür keine Ersatzflächen unmittelbar zur Verfügung stehen, können zusätzliche Baumstandorte hier nicht geschaffen werden.

Dachbegrünung:

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht der Stadt Neumünster lässt die vorhandene Dachkonstruktion eine Dachbegrünung nicht zu. Hier müsste eine aufwändige und kostenintensive Nachrüstung der Dachkonstruktion durchgeführt werden.

Aufgrund dessen ist eine nachträgliche Dachbegrünung hier nicht umsetzbar.

Fassadenbegrünung:

Zur Verbesserung der Grünbilanz ist eine Fassadenbegrünung in der Größenanordnung von 100 m² an der Ostfassade vorzusehen.

Vorplatzgestaltung:

Die Vorplatzgestaltung des östlichen Eingangsbereiches ist unter den bestehenden Nutzungsbedürfnissen (Fahrradparken, Aufenthalt) intensiv zu begrünen und qualitativ aufzuwerten.

Vorzusehen sind Anpflanzungen mit gestaffelter Höhe, die auch für die Sitzgelegenheiten Schatten spenden.

Strauchpflanzungen und blühende Unterpflanzungen sollen das optische Erscheinungsbild aufwerten.

Ebenfalls ist der mittlere Eingangsbereich durch Pflanzflächen aufzuwerten.

4. Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Neumünster, den 19. Oktober 2005

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)

Diese Begründung wurde lt. Beschluss der Ratsversammlung vom 20.12.2005 gebilligt.

Neumünster, den 22. Dezember 2005

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)