

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ besteht zum einen in der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion des Oberzentrums Neumünster und zum anderen in der Abrundung des Einzelhandelsangebotes im nicht integrierten Standort Freesencenter bzw. in der Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit desselben. Ein weiteres Planungsziel ist die ökologische Aufwertung des Standortes durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die ökologische Aufwertung des Standortes soll durch eine Fassadenbegrünung an der Ostfassade des Gebäudekomplexes und eine neue Vorplatzgestaltung im östlichen Eingangsbereich des SB-Warenhauses erreicht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht enthalten, der Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 23.06.2005 sowie durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Text Teil B) in der Zeit vom 12.09.2005 bis 14.10.2005 beteiligt. Seitens des Stadtteilbeirates Faldera wurde bei der Bürgeranhörung vorgetragen, dass eine Beeinträchtigung der Nahversorgung im Stadtteil Faldera befürchtet wird. Während der öffentlichen Auslegung wurde von einem – am Standort ansässigen – Einzelhandelsbetrieb vorgetragen, alle im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 158 1. Änderung „Sondergebiet Freesenburg“ enthaltenen Beschränkungen zu den zulässigen Sortimenten – die auch Bestandteil des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ sind – aufzuheben.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Nachbargemeinden

Die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2005 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Industrie- und Handelskammer, der Einzelhandelsverband sowie der Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels haben vorgetragen, die Bebauungsplanänderung nicht weiterzuverfolgen, aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtteile (Beeinträchtigung der Nahversorgung und Gefährdung der Innenstadt) sowie der Infragestellung der Erfolge der städtebaulichen Sanierungs- / Erneuerungsmaßnahmen in der Böcklersiedlung.

Die weitere Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte analog zu § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Text Teil B) in der Zeit vom 12.09.2005 bis 14.10.2005. Die Industrie- und Handelskammer, der Einzelhandelsverband und der Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels haben ihre bereits vorgetragenen Anregungen wiederholt.

Darlegung der Abwägungsgrundlage und –entscheidung

Maßgeblich für die Abwägung der eingegangenen / vorgetragenen Anregungen sind die vorliegenden Gutachten der GMA aus den Jahren 2001 und 2003, die ergänzenden Wirkungsanalysen der Gesa bzw. der Bulwien Gesa AG sowie die sich abzeichnende Veränderung in der Einzelhandelslandschaft im Umkreis von Neumünster (Stichworte: Dodenhof und CITTI).

Aufgrund der Wirkungsanalyse sind zwar Beeinträchtigungen der Nahversorgung nicht auszuschließen, jedoch wird die Anpassung des Einkaufszentrums Freesencenter an die Markterfordernisse hinsichtlich der Auswirkungen für verträglich gehalten. Außerdem kommt dem Freesencenter eine besondere Bedeutung als Einkaufszentrum im Hinblick auf eine Stärkung der oberzentralen Funktion zu.

Eine Nullvariante, die Beibehaltung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes, scheidet aus, da die Abrundung der Einzelhandelsnutzung im Freesencenter als Herstellung der Chancengleichheit und Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit angesehen wird. Andere Planungsvarianten, wie z. B. die Angleichung der Sortimentsanteile (Food / Non-Food) im SB-Warenhaus werden nicht verfolgt, da davon eine stärkere Beeinträchtigung der Innenstadt erwartet wird genauso wie von einer Sortimentsfreigabe am Standort Freesencenter.

Neumünster, den 21. Dezember 2005

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung –

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)