

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177

„Entwicklungsfläche Nord / A7“

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A7“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Teilverlagerung der EDEKA Handelsgesellschaft Nord zu schaffen.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 177 müssen zu diesem Zwecke in Teilen angepasst werden. Dies betrifft vor allem die derzeitigen Höhenfestsetzungen in einzelnen Teilgebieten des Bebauungsplanes, aber auch die Festsetzung von Bauflächen auf bisher als Landschaftsschutzgebiet bzw. als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen. Zudem werden weitere Festsetzungen, unter anderem zu durchzuführenden Dachbegrünungen, einem Fahrradweg und einem Kreisverkehr im Süden der Straße Krimm, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 aufgenommen.

Die betreffenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster lassen sich aus den Darstellungen der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass das Vorhaben dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

1. Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 23.01.2019 einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A7“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 20.06.2019 im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Stadtteilbeiräte Garten-

stadt und Einfeld statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss am 10.06.2020 gefasst. Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 01.07. bis einschließlich 31.07.2020.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am 10.11.2020 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.

Für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde ein multifunktionaler Ausgleich in einem externes Ökokonto der Stiftung Naturschutz SH festgelegt. Es handelt sich um 25.000 Ökopunkte in dem Ökokonto ÖK 117-01 in der Gemeinde Hohn im Kreis Rendsburg – Eckernförde. Der Ausgleich wurde primär erforderlich, da sich auf der verbindlich überplanten Fläche der Kiebitz angesiedelt hat.

Als multifunktionaler Ausgleich soll hier zugleich auch die zusätzliche Bodenversiegelung und die Eingriffe in die Maßnahmenflächen kompensiert werden.

Zusätzlich müssen auch die Eingriffe durch den Radwegbau in gesetzlich geschützten Knicks durch eine Knickneuanlage von mindestens 20 m Länge ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen an dem geplanten Radweg einen Abschnitt mit insgesamt 40 m Knick neu anzulegen.

Zudem wurde festgesetzt, dass Dachflächen mindestens zu 20 % zu begrünen sind, wodurch dem Umweltbelang Klima Rechnung getragen wird.

Im Ergebnis sind bei Einhaltung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen Der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein. Zum einen zu dem Thema Entwässerung, zum anderen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe.

Eine Anpassung der Planung war in beiden Punkten nicht erforderlich. Die Entwässerungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Die zulässige Versiegelung wird nur in marginalem Umfang erhöht, denn das Plangebiet ist bereits mit einer GRZ von 0,8 verbindlich überplant. Die funktionsfähige Entwässerung ist zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe wurde keine Anpassung erforderlich, da diese sich nicht wie in der Stellungnahme angegeben verändert hat. Die Firsthöhe wurde in Teilbereichen für das geplante Hochregallager angepasst, allerdings nicht auf 60 m wie in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen. Die vorgetragenen Bedenken ergaben sich aus dem veränderten Höhenbezugspunkt.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden die negativen Auswirkungen auf das westlich der Bundesautobahn A7 gelegene Kreisgebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgetragen. Eine Änderung der Planung wurde dadurch nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits als GI-Gebiet überplant war. Die Erhöhung der Gebäudehöhe ist für ein Industriegebiet an eine Bundesautobahn städtebaulich vertretbar und angemessen.

Des Weiteren wurde die Überplanung des Kreisels hinterfragt. Diese wurde notwendig, da die Stadt Neumünster in diesem Bereich Flächensicherung betreiben musste, um den Kreisel entsprechen vorgegebener Schlepplkurven auch Normkonform herstellen kann.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die grundlegende Entscheidung ist bereits mit Aufstellung des Ausgangsbauungsplans Nr. 177 im Jahr 2013 gefallen. Mit der vorliegenden Planung wurden die Festsetzungen des bestehenden B-Plans angepasst, sodass mit der EDEKA Handelsgesellschaft Nord ein im Stadtgebiet ansässiges Unternehmen auch weiterhin langfristig vor Ort bleiben wird.

Ohne die Anpassung hätte das Plangebiet nicht nach den Vorstellungen der Stadt und des Flächeneigentümers bebaut und genutzt werden können und ein anderweitiger Standort hätte gesucht werden müssen, sodass die Planung der langfristigen Stärkung des Standortes dient.

Neumünster, den 25.09.2020

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung und -erschließung-

Im Auftrag

(Heilmann)