

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60
„GOETHESTRASSE / SCHILLERSTRASSE
(EHEMALS AEG)“

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ besteht in der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Der ehemals durch die AEG genutzte, mittlerweile brachliegende Gewerbestandort soll durch ein neues Ladenzentrum mit zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben reaktiviert werden. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung zweier in der Nähe des Plangebietes vorhandener Betriebe. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist bereits die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Goethestraße“ erfolgt. Die verbindliche Bauleitplanung wurde in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, um weitergehende Regelungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gestaltung und Durchführung des Bauvorhabens zu eröffnen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Hierbei war zu berücksichtigen, dass es sich um einen durch die ehemalige Gewerbenutzung erheblich vorbelasteten Standort handelt. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Landschaftsbild vorbereitet werden. Der Knick am südlichen Plangebietsrand, der den einzigen wichtigen Landschaftsbestandteil in dem ansonsten nahezu vollständig versiegelten Gebiet darstellt, soll erhalten werden.

Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist jedoch insbesondere mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen zu rechnen. Des weiteren kann sich eine höhere Belastung der Niederschlagsabflüsse ergeben. Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden durch ein Schallschutzgutachten untersucht; hier sind entsprechende Vorkehrungen vorgeschlagen worden, die im Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem dazugehörigen Durchführungsvertrag Umsetzung finden. Entsprechendes gilt für das Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Grundstücksflächen, das eine Mehreinleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation vermeidet.

Zusammenfassend wurde in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt, sofern bestimmte Anforderungen - so z.B. hinsichtlich des Schallschutzes, der Oberflächenentwässerung, der Altlastenproblematik und der Baugestaltung - beachtet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Planbegründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde zunächst durch eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 06.04.2006 beteiligt. Grundsätzliche Bedenken oder Anregungen sind hierbei nicht vorgebracht worden; insbesondere für die Anlieger war jedoch der Schutz ihrer Grundstücke vor zunehmenden Lärmeinwirkungen von besonderer Bedeutung. Diesem Interesse wurde durch entsprechende Nutzungsregelungen - insbesondere die Positionierung und die zeitliche Beschränkung lärmintensiver Nutzungen - entgegengekommen. Im Rahmen der

anschließenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 09.10. bis zum 09.11.2006 sowie der aus formalen Gründen wiederholten Auslegung während der Zeit vom 05.01. bis zum 05.02.2007 sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 31.03.2006 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zu den öffentlichen Auslegungen des Planentwurfes vom 9.10. bis zum 09.11.2006 sowie vom 05.01. bis zum 05.02.2007.

Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den geplanten Einzelhandelsstandort geäußert. Die Industrie- und Handelskammer sowie der Einzelhandelsverband Nord-Ost wiesen jedoch darauf hin, dass die Planung zwar lediglich auf eine Verlagerung bereits bestehender Betriebe abziele, es bei einer Wiederbesetzung der Altstandorte durch andere Geschäfte dennoch insgesamt zu einer erheblichen Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes kommen könne. Aus Sicht der Stadt Neumünster ist allerdings davon auszugehen, dass sich an diesen Standorten keine Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren ansiedeln können, und dass insoweit kein unmittelbarer planerischer Handlungsbedarf bezüglich dieser Grundstücke besteht.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurden zwei Planvarianten - mit und ohne Lichtsignalanlage an der zentralen Grundstückszu- und abfahrt von der Goethestraße - untersucht. Aufgrund der in diesem Zusammenhang seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers bezogenen Position erfolgte letztlich eine Entscheidung zugunsten der Erschließungsvariante mit Lichtsignalanlage. Mit dieser Variante kann die Leistungsfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte im Verlauf der Goethestraße rechnerisch nachgewiesen werden.

Weitere Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange bezüglich diverser Planungsdetails - so z.B. zur Altlastensituation, zur Ableitung des Oberflächenwassers, zum Denkmalschutz - können durch entsprechende Festsetzungen und vertragliche Regelungen berücksichtigt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Bauleitplanung hat sich gezeigt, dass der Standort an der Goethestraße von allen Beteiligten grundsätzlich als geeignet für ein sog. Nahversorgungszentrum beurteilt wird, denn er weist eine Integration in vorhandene Siedlungsstrukturen und eine räumliche Zuordnung zu den zu versorgenden Wohnquartieren auf. Die zu der Planung erstellte Wirkungsanalyse stellt fest, dass das Vorhaben weder eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels noch eine städtebaulich relevante Gefährdung bestehender Nahversorgungsstrukturen auslösen wird.

Grundsätzlich abweichende Planvarianten kommen weder hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung noch des überplanten Grundstücks in Betracht. Andere geeignete Grundstücke, die in ähnlicher Weise die gestellten Standortanforderungen erfüllen - Größe, Lage, Erschließung, siedlungsstrukturelle Einbindung, v.a. - sind im östlichen Stadtgebiet nicht vorhanden bzw. nicht innerhalb absehbarer Zeit zu aktivieren. Auf der anderen Seite weist das Plangrundstück Einschränkungen auf, die es für andere Nutzungen kaum attraktiv erscheinen lassen.

Den Anforderungen an eine spannungsfreie Integration des Vorhabens in die Umgebung - insbesondere hinsichtlich der Minderung von Immissionseinwirkungen auf die Umgebung sowie in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper - wurden durch entsprechende Vorgaben in den Planfestsetzungen und Regelungen des Durchführungsvertrages Rechnung getragen.

Neumünster, den 02.04.2007

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

(Heilmann)