

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 „SONDERGEBIET ROSCHDOHLER WEG“

Das Planungsziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Roschdohler Weg“ besteht darin, die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes auf einer derzeit zum überwiegenden Teil brachliegenden Fläche nördlich des Sportplatzes zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg im Stadtteil Einfeld zu ermöglichen. Die Grundstücksflächen sollen folglich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden. Die Ansiedlung soll als Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße erfolgen; der geplante Standort bietet wesentlich günstigere Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Ausrichtung des Geschäftes. Mithin dient die Planung vor allem auch der nachhaltigen Sicherung einer Einzelhandels-Nahversorgung im Stadtteil Einfeld. Zur verbindlichen planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird nachfolgend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ aufgestellt.

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 zum Teil bereits vorbelasteten Standort handelt; es werden jedoch auch Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung (Sukzessionsflächen, Einzelbäume) durch die Planung beeinträchtigt. Insgesamt wurde festgestellt, dass diese Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind und an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist des weiteren mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen im Nahbereich 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 in der verbindlichen Bauleitplanung Umsetzung finden sollen. Ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplanes soll ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Grundstücksflächen entwickelt 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 27.06.2006 beteiligt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes an diesem Standort sind nicht geäußert worden. Einzelne Kritikpunkte, die insbesondere mögliche Auswirkungen der Planung auf den Schülerverkehr im unmittelbar angrenzenden Bereich betrafen, konnten einvernehmlich gelöst werden. Die Lösungsvorschläge sind dem Stadtteilbeirat am 14.11.2006 vorgestellt worden. Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 02.04. bis 02.05.2007 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 12.01.2007 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 02.04. bis 02.05.2007.

Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den geplanten Einzelhandelsstandort geäußert. Es wurden jedoch Anregungen zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie zur Mitbenutzung der Stellplatzanlage durch Besucher der Sportplätze und des Schulzentrums vorgebracht. Diese Anregungen sollen durch entsprechende Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich gezeigt, dass der Standort an der Roschdohler Weg von allen Beteiligten grundsätzlich als geeignet für einen Lebensmittelmarkt beurteilt wird, denn er stellt eine vertretbare Alternative zu dem derzeitigen Marktstandort dar, der durch seine beengten Grundstücksverhältnisse eine zukunftsfähige Entwicklung dieser Versorgungseinrichtungen verhindert. Das Vorhaben wird weder eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels noch eine Gefährdung bestehender Nahversorgungsstrukturen auslösen.

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 - sind in der Nähe des Stadtteilzentrums Einfeld nicht vorhanden bzw. nicht innerhalb absehbarer Zeit zu aktivieren. Auf der anderen Seite weist das Plangrundstück Einschränkungen (Sport- und Verkehrslärm) auf, die es für andere Nutzungen kaum attraktiv erscheinen lassen.

Zur spannungsfreien Integration des Vorhabens in die Umgebung sollen weitere Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung Umsetzung finden. Ein detaillierter Regelungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich der Minderung von Immissionseinwirkungen auf die Umgebung. Entsprechende Festsetzungen sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ getroffen werden.

Neumünster, den 11.07.2007
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)