

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)“

Das Planungsziel der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)“ besteht darin, die für den 1. und 2. Bauabschnitt des Designer-Outlet-Centers insgesamt notwendigen Stellplätze realisieren und nachweisen zu können. Hierzu beabsichtigt der Träger des Vorhabens nunmehr, ein Parkhaus auf dem Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ zu errichten

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster. Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren durchgeführt, wobei die Flächennutzungsplan-Änderung im Sinne einer Abschichtung der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung vorangestellt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bisher Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 und der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung, in dem hier eine Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI) vorgesehen ist. Real besteht hier ein gewerblich genutzter Parkplatz. Es ist somit bereits eine bauliche Nutzung erfolgt, die durch Zu- und Abfahrten zur „Oderstraße“ und zur „Saalestraße“ mit einem gewissen Verkehrsaufkommen verbunden ist.

Im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde der gewerbliche Betrieb des FOC auf allen zugehörigen Grundstücken als eine Gesamtanlage als Gewerbe- und Verkehrslärm bewertet. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen erforderlich werden und dementsprechend auch bodenrechtlich relevante Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung nicht vorzunehmen sind. Zudem ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld des FOC und des geplanten Parkhauses sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht. Die Zunahmen liegen überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Überwiegend liegen die Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter. Außerdem wurde gutachterlich festgestellt, dass relevante Konflikte durch Lichtimmissionen durch den Betrieb des Parkhauses nicht zu erkennen sind.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des das Parkhauses angrenzenden Straßennetzes wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Ergebnis ist, dass

- der Knotenpunkt „Altonaer Straße / Oderstraße“ im derzeitigen Ausbaustand und mit der vorhandenen Signalsteuerung auch bei den prognostizierten Verkehrsstärken (Prognose 2020+x werktags und samstags) ausreichend leistungsfähig sein wird. Die Verkehrsqualität wird unverändert als gut bis sehr gut zu bezeichnen sein.

- Es bestehen noch Reserven für unvorhersehbare Verkehrszunahmen oder außergewöhnliche Schwankungen des Verkehrsaufkommens.
- der Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“ im derzeitigen Ausbauzustand und mit der vorhandenen Signalsteuerung für die prognostizierten Verkehrs-stärken (Prognose 2020 +x werktags und samstags) aufgrund fehlender Kapazitätsreserven nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein wird.

Zur Gewährleistung einer auch zukünftig akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufes wird es erforderlich sein, in dem östlichen Knotenpunkttarm in der „Oderstraße“ einen zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifen herzustellen und die Signalsteuerung entsprechend anzupassen

Die erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen werden in einer der Bauleitplanung nachgeordneten Erschließungsplanung im Detail geregelt. Bodenrechtlich relevante Darstellungen sind im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht erforderlich, da die Leistungsfähigkeit auf den nachgeordneten Planungsebenen sichergestellt werden kann.

Entlang der nördlichen Plangebietsseite besteht eine alte Knickstruktur, deren Wall sich zwar kaum mit einer Erhöhung abzeichnet, die jedoch in Reihenform mit 10 mächtigen Eichen bewachsen ist. Der Knick und die Eichen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in geeigneter Form gegenüber möglicher Beeinträchtigung durch den Betrieb des Parkhauses zu schützen.

Entlang der „Saalestraße“ und der „Oderstraße“ besteht Baumreihen aus 9 Linden bzw. 10 Linden auf einem Grünstreifen, die durch die Planung nicht grundsätzlich nicht verändert werden. Sofern einzelne Baumstandorte durch Herstellung verkehrstechnisch einwandfreier Zufahrtsbereiche zum Parkhaus nicht erhalten werden können, sind diese in räumlicher Nähe zu ersetzen.

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert.

Der Boden ist überwiegend versiegelt. Bei der Oberflächenentwässerung ist frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Dadurch ist eine Wasserhaltung in der Gründungsphase zu erwarten. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall von einzelnen Bäumen, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung,
- Maßnahmen zum Schutz des nördlichen Knicks und zum nachhaltigen Erhalt der 10 mächtigen Eichen

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Planbegründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.04.2013 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf. Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden Anregungen in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm und auf mögliche verkehrliche Veränderung sowie auf den Verlust von einzelnen Bäumen gemacht.

Mit Verweis auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Gutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm und zur Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes konnten die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Entwurfsplanung inhaltlich bearbeitet und berücksichtigt werden.

Detaillierte Angaben hierzu werden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den dann getroffenen Festsetzungen vorzunehmen sein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung sind keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit heraus abgegeben worden.

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 10.02.2014 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden und Nachbarkreise von der städtischen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 17.04.2014 bis zum 23.05.2014.

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden / Nachbarkreise wurden keine planerisch bzw. bodenrechtlich relevanten Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben. Teilweise beziehen sich die Hinweise und Anregungen auf die detailliertere Planungsebene der Bebauungsplanung.

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums des Landes S-H wies darauf hin, dass die enge funktionale Anbindung des Parkhauses zum Nachweis erforderlicher Stellplätze für das DOC auch in der Zweckbestimmung klar erkennbar sein muss. Dementsprechend erfolgte eine redaktionelle Ergänzung der Zweckbestimmung und Darstellung in der abschließend beschlossenen Planfassung als „DOC - Parkhaus“.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung und den betrieb eines Parkhauses mit Zuordnung zum FOC nicht bestanden, jedoch deren möglichen Auswirkungen unterschiedlich gewichtet wurden.

Die Stadt Neumünster hat sich - unterstützt durch Fachgutachten - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch ein angemessenes Stellplatzangebot in räumlich funktionaler Verbindung zum FOC geschaffen werden kann.

Neumünster, den 2014
Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrage

Heilmann