ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“

Das Planungsziel der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“ besteht darin, um östlich der Baeyerstraße die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters planerisch vorzubereiten.

Zugleich sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur Sicherung des Sonderstandortes und dies zugleich auch als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung außerhalb der Innenstadt und der Versorgungsbereiche der Stadtteile.

Die angestrebte Planung entspricht nicht vollumfänglich den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster. Ein Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den östlichen Teil des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 zwischen Baeyerstraße und Stoverweg eine 46. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Für die übrigen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Nutzungskonkretisierung des „a+b-Centers“ und der Verlagerungsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt sowie eines Teils des Sondergebietes „Einzelhandel und Gewerbe“ entspricht die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche (S) den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster, so dass hier keine Änderungen erforderlich werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Mit der Verlagerung kann das derzeit am Standort Baeyerstraße vorhandene Nahversorgungsangebot für die Stadtteile Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf durch den unmittelbar angrenzenden neuen Standort zum „a+b-Center“ im räumlichen Kontext langfristig gesichert und eine Attraktivitätssteigerung des Standortes erreicht werden.

- Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Auswirkungen der geplanten Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters gutachterlich aufgezeigt und für den gewählten Standort bewertet.

  Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art im Planänderungsbereich vorzunehmen.

  Kundenparkplatz:

  1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Öffnungszeiten bis einschließlich 22.00 Uhr sind ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich.

     Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zulässig, sofern relevante Schlafräume geschützt werden.

2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster lärmmindernd auszubilden und lärmarme Einkaufswagen zwingend vorzusehen.

Anlieferung:

1. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ist ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich.
2. Eine Nachtanlieferung ist nur möglich, wenn keine Schlafräume an den dem Kundenparkplatz zugewandten Gebäudeseiten der Flurstücke 133 und 171 vorgesehen werden.
3. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr (Lieferfahrzeug mit Lkw-Kühlaggregat) ist die Installation einer Einhausung erforderlich.
4. Bei der Nachtanlieferung sind Fahrten der Lieferverkehre zwischen der Anlieferzone und dem „Stoverweg" unzulässig.

- Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden öffentlichen Straßennetzes wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten erstellt

  Der auch aus verkehrstechnischer Sicht u. a. seitens der Polizei für erforderlich gehaltene Linksabbiegestreifen wird zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs mit Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb des Planänderungsbereiches herzustellen sein.

  Bei der Bewertung der verkehrlichen Erschließung wurden auch möglicherweise zu beachtende Einflüsse (Rückstau bei geschlossenen Schranken) des Bahnübergangs der stark befahrenen Eisenbahnstrecke Hamburg - Kiel betrachtet. Auswirkungen auf die Planungen innerhalb des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung bzw. auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 konnten nicht festgestellt werden.

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

- Mit der Vorhabenrealisierung innerhalb des Planänderungsbereiches werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser verbunden sein, die sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung beschränken werden.

  Das von den Oberflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser kann von den Grundstücksteilflächen nach einer Rückhaltung über das bestehende örtliche Leitungssystem gedrosselt abgeleitet werden, wobei grundsätzlich objektbezogen eine Drosselung der Abflussmengen und eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers angestrebt werden sollte.

  Der Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Niederschlagswassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

- Der Knick innerhalb des Planänderungsbereiches wird mit Realisierung des Vorhabens nicht zu erhalten sein, so dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ersatzmaßnahmen erforderlich und diese durch vertragliche Regelungen abzusichern sein werden.

- 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 letzten Tag des Februars sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

- Der Boden ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung überwiegend versiegelt. Die Grenzen der „Bodenschutzklausel" werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung einzuhalten sein.

- Für den Planänderungsbereich wurden im Zuge der Planbearbeitung Altlastenuntersuchungen vorgenommen.

  Demnach wurde in einer braunkohlehaltigen Probe (2,90 - 3,00 m) ein deutlich erhöhter LCKW-Gehalt von 226,5 mg/kg gemessen.

  Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die untere Bodenschutzbehörde bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen wurden zudem durch den Träger des Vorhabens auf Realisierungsfähigkeit des Vorhabens hin geprüft. Die Ergebnisse haben Eingang gefunden in dem zwischen Vorhabenträger und der Stadt Neumünster zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall eines Knickabschnitts innerhalb des Planänderungsbereiches, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen, aber auch in der Verbesserung des Verkehrsabwicklung auf dem Stoverweg mit Anordnung eines Linksabbiegestreifen an dem Zufahrtsbereich zum geplanten Vorhaben innerhalb des Planänderungsbereiches.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Ebene der Plan-Realisierung vorgesehen:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung
- Maßnahmen zur Verbessrung des Verkehrsabwicklung auf dem Stoverweg
- Maßnahmen zum Knicksatz

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 13.11.2016 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt statt.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern sowie Stadtteilbeiratsmitgliedern wurden eine Mehrzahl von Anregungen und Hinweise zur Standortwahl des Lebensmitteldiscounters, zum Bedarf einer wohnungsnahen Nahversorgung im Stadtteil, zur Erreichbarkeit des Sonderstandortes (a+b-Center und Einzelhandel im Umfeld) und zu Einzelfragen des Verkehrs und der Verkehrsabwicklung, zum geplanten Vorhaben selbst und ergänzend zu einzelnen Fachbelangen gemacht, die jedoch in den wesentlichen Ausführungen keine bodenrechtliche Relevanz für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes hatten, sondern im Zuge der Projektentwicklung und der Erarbeitung der „Entwurfsplanung" dementsprechend in der städtebaulichen und planungsrechtlichen Ausgestaltung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechend der politischen Willensbildung umzusetzen waren.

Mit Verweis auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Gutachten „zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-Center" mit einer „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster", zum Gewerbe- und Verkehrslärm, zur Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes sowie zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung konnten die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 42 inhaltlich bearbeitet und berücksichtigt werden.

Detaillierte Angaben hierzu wurden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den dann getroffenen Festsetzungen vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Flächennutzungsplan-Änderung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen von vier privaten Personen abgegeben, die überwiegend jedoch in ihren Anregungen und Bedenken abzielten auf einzelne grundstücksbezogene Planungssituationen, die ebenfalls unter Bezugnahme auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und

Zentrenkonzeptes nicht im Wesentlichen die städtebauliche bzw. bodenrechtlich relevanten Belange der Planung betrafen, sondern überwiegend abzielten auf Details aus dem parallel in der öffentlichen Auslegung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42.

Gleichwohl haben sich die städtischen Gremien ausführlich mit diesen privaten Stellungnahmen inhaltlich auseinander gesetzt und diese in die Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 eingestellt, ohne jedoch die Planung, bezogen auf den Planänderungsbereich, dementsprechend ändern zu müssen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zusammen mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 06.02.2017 frühzeitig über die Planung und die Vorhaben unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 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 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 (einschließlich) mit Schreiben vom 06.10.2017 und Abforderung einer Stellungnahme.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise, insbesondere die verbindliche Bauleitplanung betreffend, gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zum Einzelhandel mit Bezug zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept
- zur städtebaulichen Konzeption
- zu Altlasten und Belastungen von Boden mit schädlichen Umweltauswirkungen
- zum Immissionsschutz
- zur Erschließung und zum Verkehr sowie zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes
- zum Entwässerungskonzept
- zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in Knicks und zum Artenschutz
- zur Gestaltung der Betriebs- und Freiflächen des geplanten Lebensmittelstandortes

Der Lösungsansatz der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das Planvorhaben selbst und zugleich auch den Planänderungsbereich mit Bezug auf das planerische Umfeld (= Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42) konnte mit den vorangestellten städtebaulichen Eckpunkten innerhalb der „Entwurfsplanung mit einer überarbeiteten Planungskonzeption“ erreicht werden.

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden / Nachbarkreise wurden keine planerisch bzw. bodenrechtlich relevanten Stellungnahmen zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung abgegeben.

Die Hinweise und Anregungen bezogen sich bereits auf die parallel erfolgte Bebauungsplanung, die einen größeren Planbereich zum Planungsgegenstand hat als diese Flächennutzungsplanänderung bzw. auch auf die nachgeordnete Umsetzung in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deutlich, dass mit Ausnahme einer privaten Stellungnahmen grundsätzliche Anregungen und Bedenken gegen die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters aus dem „a+b-Center“ und deren Umsiedlung innerhalb des Sonderstandortes 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 mit der Verlagerung das derzeit am Standort Baeyerstraße vorhandene Nahversorgungsangebot für die Stadtteile Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf durch den unmittelbar angrenzenden neuen Standort für den Lebensmitteldiscounter zum „a+b-Center“ im räumlichen Kontext langfristig gesichert und eine Attraktivitätssteigerung des Standortes erreicht werden kann.

Dies ist für den Stadtteil Gartenstadt ein besonderes Anliegen, da wohnungsnahe Versorgungsstandorte innerhalb des Stadtteils Gartenstadt leider nicht zur Verfügung stehen bzw. in der Diskussion vor Ort innerhalb der wohnbaulichen Nutzungsstrukturen nicht zur Realisierung gebracht werden konnten.

Neumünster, den 03.12. 2018
Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrage
Heilmann

20
Stadt Neumünster