

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

## 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 „SONDERGEBIET GOETHESTRASSE“

Das Planungsziel der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Goethestraße“ besteht in der Umwidmung eines bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches östlich der Goethestraße zu einer Sonderbaufläche 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. Zur verbindlichen planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird nachfolgend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ 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 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 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.

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 - bei der verbindlichen Bauleitplanung 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 soll durch entsprechende Nutzungsregelungen des für diesen Bereich aufzustellenden Bebauungsplanes entgegengekommen werden. Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 17.07. bis 18.08.2006 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 zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 17.07. bis 18.08.2006.

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.

Weitere Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange bezüglich diverser Planungsdetails - so z.B. zur Altlastensituation, zur Ableitung des Oberflächenwassers, zum Denkmalschutz - sollen durch 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 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.

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 sowie - mit Rücksicht auf die benachbarten Baudenkmale - auch in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper. Entsprechende Festsetzungen sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ getroffen werden.

Neumünster, den 23.08.2006  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Heilmann)