

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 218
„ROSCHDOHLER WEG / EICHHOFWEG“

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ besteht in der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Das hierfür vorgesehene Gelände nördlich der Sportplatzflächen am Roschdohler Weg liegt derzeit zu einem überwiegenden Anteil brach; ursprünglich war es für die Ansiedlung eines zweiten Bauhofes für die Stadt Neumünster sowie als potentielle Erweiterungsfläche für den Sportplatz vorgesehen. Ein Bedarf an diesen Nutzungsoptionen ist jedoch nicht mehr gegeben. Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung handelt es sich um die Verlagerung des derzeit an der Dorfstraße im Stadtteil Einfeld befindlichen Lebensmittelmarktes, dessen Grundstück eine zeitgemäße Entwicklung nicht zulässt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte eine 33. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Roschdohler Weg“. 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 teilweise bereits vorbelasteten Standort handelt. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Landschaftsbild vorbereitet werden, die jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entsprechend kompensiert werden können.

Gegenüber der derzeitigen Situation ist insbesondere mit einer Beeinträchtigung vorhandener Landschaftsbestandteile / Biotope, einer erhöhten Bodenversiegelung, einer Beeinträchtigung vorhandener Wegebeziehungen sowie einem erhöhten Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen zu rechnen.

Die Beeinträchtigung vorhandener Biotope ist z.T. unvermeidbar und muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Der Knick an der westlichen Plangebietsgrenze soll jedoch erhalten bleiben. Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden durch ein Schallschutzgutachten untersucht; entsprechende Vorkehrungen finden im Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem dazugehörigen Durchführungsvertrag Umsetzung. Entsprechendes gilt für das Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Grundstücksflächen, das eine Mehreinleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation vermeidet. Die Beseitigung vorhandener Wegebeziehungen (Trampelpfade) soll durch die Neuanlage eines separaten Fußwegs am Eichhofweg kompensiert 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. Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 29.05. bis zum 29.06.2007 wurden von den unmittelbaren Anliegern des Plangrundstücks Anregungen hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes für ihr Grundstück vorgebracht; diesem Belang kann in Abstimmung mit dem Investor durch die Errichtung einer Schallschutzmauer Rechnung getragen werden..

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 zu der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 29.05. bis zum 29.06.2007.

Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den geplanten Einzelhandelsstandort geäußert. Die vorgebrachten Anregungen bezüglich diverser Planungsdetails - so z.B. zur naturschutzrechtlichen Kompensation, zur Ableitung des Oberflächenwassers und zur Mitnutzungsmöglichkeit der Stellplatzanlage - können durch entsprechende Festsetzungen und vertragliche Regelungen berücksichtigt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Bauleitplanung hat sich gezeigt, dass das Gelände am Roschdohler Weg von allen Beteiligten grundsätzlich als geeigneter Ausweichstandort für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße beurteilt wird. Er weist eine ausreichende Integration in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und eine räumliche Zuordnung zu den zu versorgenden Wohnquartieren auf; zudem bietet er 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.

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 Zentrum des Stadtteils nicht vorhanden bzw. nicht innerhalb absehbarer Zeit zu aktivieren.

Den Anforderungen an eine spannungsfreie Integration des Vorhabens in die Umgebung - insbesondere hinsichtlich der Minderung von Immissionseinwirkungen - wurden durch Berücksichtigung entsprechender Vorgaben in den Planfestsetzungen und Regelungen des Durchführungsvertrages Rechnung getragen.

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

(Heilmann)